



TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a Lienden, Gelderse Singel

Motivering

Gemeente Buren

NL.IMRO.0214.LIEGelderseSingel-OVA1



sab adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling

info@sab.nl - www.sab.nl

Disclaimer tekst

Bij het samenstellen is de grootst mogelijke zorgvuldigheid nagestreefd. Toch kan de informatie in deze uitgave niet juist of onvolledig zijn.

De Opdrachtgever is hiervoor niet aansprakelijk. Als u van mening bent dat er beeldmateriaal is gebruikt waarover u het beeldrecht heeft, neem dan contact op met de opdrachtgever via onze website of bovengenoemde adres.

Copyright

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen, in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt worden in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch door fotokopieën of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever.

Inhoudsopgave

1	Aanleiding en doel	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Projectgebied	3
1.3	Het omgevingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Beschrijving huidige situatie	6
3	Voorgenomen ontwikkeling	8
4	Beleid en regelgeving	10
4.1	Rijksbeleid en Rijksregels	10
4.2	Provinciaal beleid en provinciale regels	11
4.3	Gemeentelijk beleid	13
5	Landschappelijke, stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden	15
5.1	Ladder voor duurzame verstedelijking	15
5.2	Archeologie, cultuurhistorie en landschap	16
6	Fysieke leefomgeving	18
6.1	Milieubelastende activiteiten	18
6.2	Geluid door activiteiten	18
6.3	Kwaliteit van de buitenlucht	22
6.4	Geur	24
6.5	Sputzones	26
6.6	Bodemkwaliteit	26
6.7	Wegen, verkeer en parkeren	27
6.8	Omgevingsveiligheid	29
6.9	Natuur	31
6.10	Water en watersystemen	33
6.11	M.e.r.-beoordeling	35
6.12	Beschermen van de gezondheid	37
7	Beperkingengebieden	38
7.1	Beperkingengebieden	38

8	Uitvoerbaarheid	39
8.1	Economische uitvoerbaarheid	39
8.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	40
9	Belangenafweging en conclusie	41
9.1	Is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties?	41
9.2	Conclusie	41

Bijlagen

- Bijlage 1: Toets Ladder voor duurzame verstedelijking
- Bijlage 2: Inventariserend archeologisch onderzoek
- Bijlage 3: Akoestisch onderzoek geluid weg- en spoorverkeer
- Bijlage 4: Onderzoek geurhinder
- Bijlage 5: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 6: Quick scan omgevingsveiligheid
- Bijlage 7: Quick scan natuur
- Bijlage 8: Onderzoek stikstofdepositie
- Bijlage 9: m.e.r.-beoordeling
- Bijlage 10: Bouwtechnische inrichting
- Bijlage 11: Nota zienswijze

1 Aanleiding en doel

1.1 Aanleiding

Aan de Gelderse Singel te Lienden bevindt zich een grasveld. De locatie ligt bij de entree van het woongebied "Lingemeer". Het voornemen bestaat om hier maximaal 18 grondgebonden woningen te realiseren. In het bestemmingsplan 'Kernen Buren', welke van rechtswege terecht is gekomen in het (tijdelijke) omgevingsplan van de gemeente Buren, zijn de gronden van het projectgebied grotendeels bestemd als 'Groen'. Voorliggend initiatief is niet mogelijk binnen deze bestemming. Om voorliggende ontwikkeling toch mogelijk te maken wordt een omgevingsvergunningsprocedure doorlopen voor het wijzigen van het omgevingsplan. Hiermee kan worden afgeweken van het (tijdelijke) omgevingsplan. Het voorliggend document voorziet in de motivering behorende bij het plan.

1.2 Projectgebied

Het projectgebied bestaat uit twee grasvelden met daarop enkele bomen, gescheiden door de Gelderse Singel. Aan de noord-, oost- en zuidrand van het projectgebied loopt een watergang. Het projectgebied dient in de huidige situatie als het entreegebied voor het woongebied Lingemeer. Op de navolgende afbeeldingen zijn de globale ligging en begrenzing van het projectgebied weergegeven. De exacte begrenzing van het projectgebied is op de geometrie van dit omgevingsplan weergegeven.



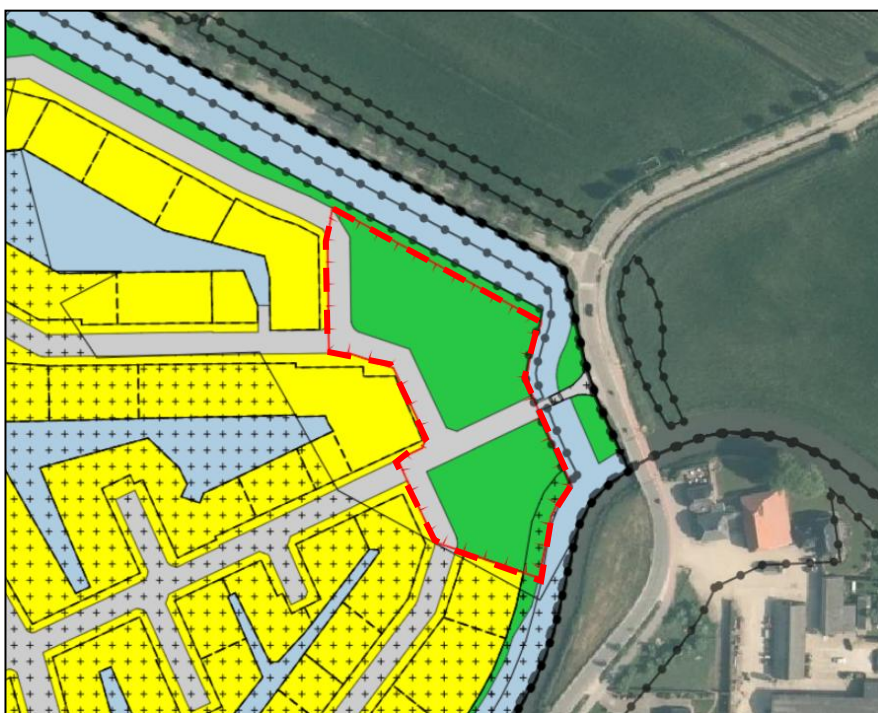
Globale ligging projectgebied (rood omlijnd) (bron: pdokviewer.pdok.nl).



Globale begrenzing projectgebied (rode arcering) (bron: pdokviewer.pdok.nl).

1.3 Het omgevingsplan

Ter plaatste van het projectgebied geldt het bestemmingsplan 'Kernen Buren' dat is opgenomen in het (tijdelijke) omgevingsplan. Op grond van dit bestemmingsplan hebben de gronden de enkelbestemmingen 'Groen' en 'Verkeer' en de gebiedsaanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 27'. Verder geldt voor een strook langs de Linge de dubbelbestemming 'Waarde - Ecologie'.



Uitsnede van het bestemmingsplan 'kernen buren' met daarop het projectgebied globaal rood omlijnd (bron: Ruimtelijkeplannen.nl).

Daarnaast kent het projectgebied op basis van het 'Paraplubestemmingsplan archeologie Gemeente Buren 2023' de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied 3'.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk vormen de daaropvolgende hoofdstukken de verantwoording van de activiteiten die deze motivering mogelijk maakt. Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving en analyse van de huidige ruimtelijk- functionele situatie. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de gewenste situatie, de beoogde ontwikkeling. In hoofdstuk 4 wordt het Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 5 en 6 wordt inzicht gegeven in diverse planologische aspecten die relevant zijn voor de fysieke leefomgeving. In hoofdstuk 7 worden de beperkingengebieden behandeld. In hoofdstuk 8 komt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde. In het laatste hoofdstuk wordt een eindafweging gemaakt.

2 Beschrijving huidige situatie

Wordingsgeschiedenis Lingemeer

Eind jaren '50 en begin jaren '60 is begonnen met zandwinning voor de aanleg van de rijksweg A15. Zo is het Lingemeer ter grootte van circa 5,5 hectare ontstaan. De winning van zand en grind is gestaag doorgegaan, waardoor een terrein van circa 110 hectare is ontstaan, waarvan 65 hectare is bestemd voor ontzanding, 30 hectare voor de bouw van recreatiewoningen en 15 hectare voor landschapsontwikkeling.

In eerste instantie werd vanaf 1968 naast de plas de camping 't Liendebos gerealiseerd, bestaande uit 285 standplaatsen voor overwegend stacaravans. In 1988 ontstonden plannen om camping 't Liendebos om te vormen tot een recreatiepark. Daar zouden vakantiehuisjes, een subtropisch zwembad en een 9 holes golfbaan moeten ontstaan. Tegen dit plan bestond veel weerstand waarna de plannen zijn bijgesteld. Deze plannen vormde de basis voor de ontwikkeling van de bebouwing bij het Lingemeer. Vanaf 1995 zijn uiteindelijk circa 380 woningen gebouwd. In eerste instantie had het villapark een recreatieve status. Echter is steeds meer de wens ontstaan om de woningen permanent te kunnen bewonen, waardoor na meerdere procedures uiteindelijk alle woningen een reguliere woonbestemming hebben gekregen.

Projectgebied

Het projectgebied zelf bestaat uit twee grasveldjes, welke worden gescheiden door de Gelderse Singel. De Gelderse Singel is de straat die de entree vormt voor het woongebied Lingemeer. De gronden binnen het projectgebied zijn tot op heden niet ontwikkeld tot woningbouw. De grasvelden zijn grotendeels onbebouwd, met uitzondering van een nutsvoorziening. Ook is op het noordwestelijk gelegen veldje een aantal bomen aanwezig. Verder ligt aan de noord- oost en zuidrand van het projectgebied een watergang. Aan de zuidzijde betreft deze watergang de Linge. Navolgend is een impressie van het projectgebied weergegeven.



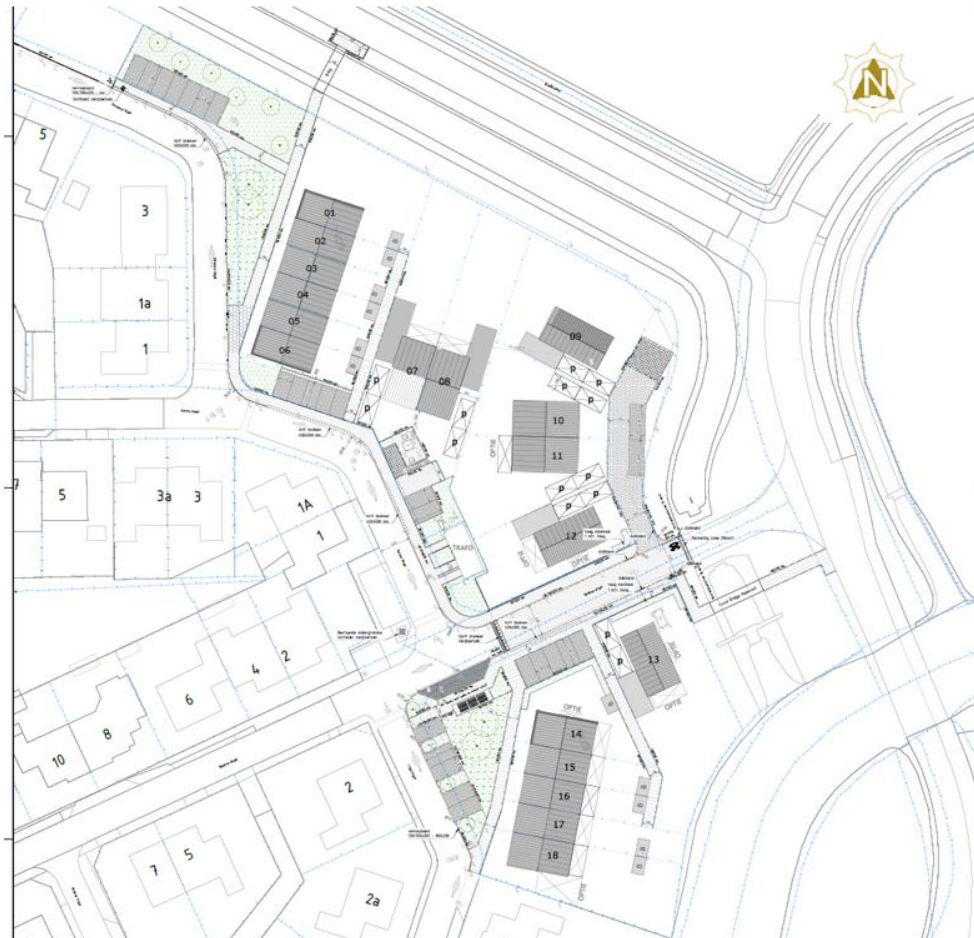
Impressie zuidoostelijk deel projectgebied (bron: SAB).



Impressie huidige situatie noordwestelijk deel projectgebied (bron: SAB).

3 Voorgenomen ontwikkeling

Het voornemen bestaat om het entreegebied van Lingemeer tot ontwikkeling te brengen ten behoeve van woningbouw. Op deze wijze wordt een logische en passende afronding van het gebied gerealiseerd. In het projectgebied is ruimte voor het realiseren van maximaal 18 woningen. De bestaande wegen blijven hierbij ongewijzigd en de nutsvoorziening wordt ingepast. Het functionele programma binnen het stedenbouwkundig plan bestaat uit 11 rijwoningen, vier twee-onder-één-kapwoningen en drie vrijstaande woningen. Een derde van de woningen betreft sociale huurwoningen en de overige woningen betreffen koopwoningen.



Ontwerp van de beoogde ontwikkeling (Architectenbureau Wagtekrijger).

De woningen hebben een iets statiger karakter dan de overige bebouwing in het woongebied Lingemeer. De woningen zullen bestaan uit maximaal twee bouwlagen met een kapconstructie. De twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen zullen geschakeld gebouwd worden. Hiermee wordt het entreegebied geaccentueerd en krijgt het een duidelijke uitstraling. Verder zullen de woningen op enige afstand van de openbare weg worden gerealiseerd, zodat ruimte ontstaat voor een groene voortuinzone. De bouwtechnische inrichting is bijgevoegd als bijlage 10 bij onderhavige motivering.

Verder vormen de groenzones in het projectgebied een voortzetting van de bestaande watergang grenzend aan de noord- oost en zuidrand van het projectgebied. Deze groen-blauwzones worden versterkt met onder andere de aanplant van hagen, waardoor wordt gezorgd voor een zorgvuldige aansluiting op de omgeving.

4 Beleid en regelgeving

4.1 Rijksbeleid en Rijksregels

4.1.1 Nationale omgevingsvisie

Met de Nationale omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de inrichting van de fysieke leefomgeving meer over aan de decentrale overheden en komt de gebruiker centraal te staan.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van de fysieke leefomgeving. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt, bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor militaire activiteiten en het stellen van opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan, bijvoorbeeld het stimuleren van biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of het beschermen van werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is een ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bij dit laatste gaat het bijvoorbeeld om de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners is op rijksniveau relevant.

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

- 1 ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- 2 duurzaam economisch groeipotentieel
- 3 sterke en gezonde steden en regio's
- 4 toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is om combinaties te maken en win-win situaties te creëren, dit is echter niet altijd mogelijk. In die gevallen dienen belangen te worden afgewogen. Hiervoor gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- 1 Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies te vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;

- 2 Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- 3 Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze samenleving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

4.1.2 Toetsing

Gelet op het feit dat er met voorliggend plan wordt voorzien in een duurzame en toekomstbestendige inrichting van gronden die reeds jaren zijn aangewezen als potentiële woningbouwlocatie, waarbij de bestaande kwaliteiten en identiteit van Lingemeer centraal staan, is dit plan in lijn met het gedachtegoed van de NOVI.

4.1.3 Conclusie

Dit maakt dat de activiteiten passen binnen de doelstellingen en het beleid van het Rijk.

4.2 Provinciaal beleid en provinciale regels

4.2.1 Omgevingsvisie en -verordening Gelderland

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld. Sinds 1 maart 2019 is deze Omgevingsvisie van kracht. De provincie heeft in de Omgevingsvisie een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal gesteld.

- *Gezond en veilig.* Dat = een gezonde leefomgeving, schone en frisse lucht, een schoon milieu, een niet vervuilde bodem, voldoende schoon en veilig (drink)water, bescherming van onze flora en fauna. Dat = voorbereid zijn op klimaatverandering, zoals hitte, droogte, bosbranden en overstromingen. En, dat = aandacht hebben voor verkeersveiligheid en veilige bedrijvigheid.
- *Schoon en welvarend.* Dat = een dynamisch, duurzaam en aantrekkelijk woon-, werk- en ondernemersklimaat, goed bereikbaar en met een goed functionerende arbeidsmarkt en dito kennis- en onderwijsinstellingen. Maar dat = ook: het tegengaan van schadelijke uitstoot, afval en uitputting van grondstoffen. En: het investeren in nieuwe, alternatieve vormen van energie.

Onderdeel van de Omgevingsvisie zijn diverse thematische visieschetsen met de volgende thema's:

- Energietransitie: van fossiel naar duurzaam.
- Klimaatadaptie: omgaan met veranderend weer.
- Circulaire economie: sluiten van kringlopen.
- Biodiversiteit: werken met de natuur.
- Bereikbaarheid: duurzaam verbonden.
- Vestigingsklimaat: een krachtige, duurzame topregio.
- Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam.

De Omgevingsvisie bevat de strategische ambities voor de lange termijn. De Omgevingsverordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

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

4.2.2 Toetsing

Raadpleging van de digitale versie van de Omgevingsvisie en -verordening wijst uit dat de gronden van het projectgebied zijn aangewezen als intrekgebied.

De provincie streeft ernaar het grondwater als bron voor de drinkwatervoorziening te beschermen. Voor een effectieve en duurzame veiligstelling van de openbare drinkwatervoorziening maakt de provincie onder andere gebruik van regelgeving en vergunningverlening. De provincie wil niet dat fossiele energie (aardgas, aardolie, schaliegas of steenkoolgas) gewonnen wordt in de intrekgebieden voor de drinkwatervoorziening. De Omgevingsverordening regelt dan ook dat een omgevingsplan ter plaatse van een intrekgebied niet mag voorzien in een activiteit die de winning van fossiele energie mogelijk maakt. Aangezien voorliggend project enkel de realisatie van een woningbouwlocatie mogelijk maakt, is er geen sprake van de winning van fossiele energie en vormt dit verder geen problemen ten aanzien van de drinkwatervoorziening.

Wonen

In artikel 5.64 van de Omgevingsverordening Gelderland is vastgelegd dat een omgevingsplan alleen nieuwe woningen mogelijk maakt als deze passen binnen de regionale woonagenda. In het kader van de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is toegelicht dat de ontwikkeling zowel in een kwantitatieve als kwalitatieve behoefte voorziet (zie hiervoor paragraaf 5.1). In deze toets zijn ook de afspraken uit de regionale woonagenda en woondeal meegenomen. Op deze manier past de ontwikkeling binnen de gestelde regels met betrekking tot wonen.

Klimaatadaptie

Verder is in artikel 5.85 van de provinciale omgevingsverordening vastgelegd dat in de toelichting bij het omgevingsplan een beschrijving dient te worden gegeven van

de maatregelen die worden genomen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken. In de beschrijving worden in ieder geval de aspecten waterveiligheid, wateroverlast, droogte en hitte betrokken. Daarnaast moet de opgestelde beschrijving worden opgesteld na overleg met in ieder geval het dagelijks bestuur van het waterschap. In voorliggende situatie wordt de nieuwbouw aardgasloos ontwikkeld en wordt zoveel mogelijk duurzaam materiaal gebruikt. De bouwpercelen worden voor maximaal 60% bebouwd, zodat er voldoende ruimte overblijft om de percelen zo groen mogelijk in te richten. Verder worden de bestaande groenblauwe structuren rondom het projectgebied binnen het plan doorgezet. De bestaande toegestane ecologische waarden vanuit de bestaande dubbelbestemming blijven daarbij behouden. Door het nemen van voorgenoemde maatregelen wordt aangenomen dat voldoende rekening wordt gehouden met de aspecten duurzaamheid en klimaatadaptie. Dit tezamen maakt dat het plan dan ook niet in strijd is met de doelstellingen van de Omgevingsvisie en -verordening.

4.2.3 Conclusie

De activiteiten passen binnen de doelstellingen en het beleid van de provincie.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Omgevingsvisie gemeente Buren

Het doel van de omgevingsvisie is om de huidige kwaliteiten binnen de gemeente Buren door te zetten, maar toch ook mee te groeien met de veranderingen in de samenleving. Het doel is om in balans te blijven, maar wel met een nieuwe balans.

Om dit te kunnen bereiken zijn zes speerpunten uitgewerkt:

- 1 Evenwichtige groei;
- 2 Gezonde en veilige leefomgeving;
- 3 Sterke voorzieningen;
- 4 Naar een multifunctioneel buitengebied;
- 5 Ruimte voor onze kernkwaliteiten en -activiteiten;
- 6 Een duurzame toekomst.

Er is een grote woningdruk en de overheid heeft de opdracht gekregen meer woningen te gaan ontwikkelen. Ook verduurzaming van woningen is een belangrijke opgave. Lingemeer wordt apart behandeld in de Omgevingsvisie en voorliggend projectgebied wordt genoemd als mogelijke uitbreidingslocatie. Voor Lingemeer geldt dat hier hoofdzakelijk een woningaanbod bestaat dat zich richt op rustig, zelfstandig en groen wonen. Daardoor geldt minder dat wordt ingezet op een evenwichtige samenstelling van woningen.

4.3.2 Toetsing

Voorliggend projectgebied wordt gezien als het entreegebied van Lingemeer. Hier wordt de mogelijkheid gezien om woningen te realiseren. Met voorliggend project wordt aangesloten op de ambitie om een passend entreegebied te realiseren voor Lingemeer, waar voldoende aandacht is voor verkeersveiligheid, de openbare

ruimte en groen. Dit maakt dat geacht wordt dat het plan past binnen het gestelde in de Omgevingsvisie gemeente Buren.

4.3.3 Woningbouwprogramma 2020-2030 gemeente Buren

Met het Woningbouwprogramma 2020-2030 zet de gemeente Buren in op een woningbouwprogramma dat aansluit bij de wensen van de leefstijlen in Buren. Dorps en landelijk wonen zal daarbij grotendeels het uitgangspunt zijn voor nieuwbouwprojecten. Daarnaast wordt ingezet op een viertal strategische pijlers, namelijk:

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

Vanuit de regionale afspraken geldt daarbij dat Buren tot 2030 ruimte heeft om 800 tot 1.400 woningen te realiseren. 840 woningen zijn nodig voor de autonome groei, de overige 560 woningen zijn voor mensen buiten de gemeente, zoals terugkeerders. Het nieuwbouwprogramma gaat uit van het minimaal gelijk houden van het aandeel sociale huur in de voorraad van 20% en streeft naar een aandeel van 30% sociale huur in de nieuwbouwproductie.

4.3.4 Toetsing

Voorliggend project voorziet in de toevoeging van maximaal 18 nieuwe woningen in het entreegebied van Lingemeer. Daarbij wordt een derde van het programma in de sociale huursector gerealiseerd. Dit project past zowel kwantitatief als kwalitatief binnen de ambities uit het woningbouwprogramma. Er wordt immers, op een passende wijze, een bijdrage geleverd aan het toevoegen van huisvestingsmogelijkheden voor verschillende doelgroepen en portemonnees.

4.3.5 Conclusie

De activiteiten passen binnen de doelstellingen en het beleid van de gemeente.

5 Landschappelijke, stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden

Beschermen en versterken van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed, waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking.

5.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig gebruik van de ruimte en het tegengaan van leegstand. In het Besluit kwaliteit leefomgeving (artikel 5.129g Bkl) is bepaald dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling de toepassing van de Ladder is vereist.

Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zorgvuldig ruimtegebruik en de totstandkoming van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de Ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bkl opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling wordt gedefinieerd als *'de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.'* Of een ontwikkeling of uitbreiding voldoende substantieel is volgt uit jurisprudentie. Daaruit blijkt onder meer dat een woningbouwontwikkeling die voorziet in de realisatie van meer dan 11 woningen binnen de bebouwde kom moet worden aangemerkt als woningbouwlocatie. Ook een kantoor, detailhandelsvoorziening of bedrijf met een oppervlakte van meer dan 500 m² bruto vloeroppervlak kan worden beschouwd als een stedelijke ontwikkeling.

5.1.1 Toetsing

Voorliggend project voorziet in de realisatie van maximaal 18 wooneenheden en moet daarom worden aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Derhalve is een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking¹ doorlopen. In de toetsing is aangetoond dat sprake is van zowel een kwantitatieve als een kwalitatieve

¹ SAB (2024) Ladder voor duurzame verstedelijking Lienden, Gelderse Singel. Projectnummer: 210506.01. 21 maart 2024.

behoefte. Bovendien vindt de ontwikkeling plaats binnen bestaand stedelijk gebied. Daarmee wordt geconcludeerd dat het plan de toetsing aan de Ladder positief heeft doorlopen.

5.1.2 Conclusie

Voorliggend project is niet in strijd met de Ladder voor duurzame verstedelijking.

5.2 Archeologie, cultuurhistorie en landschap

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 het (zoveel mogelijk) behouden van archeologische resten in de bodem (in situ) en de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap.

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

5.2.1 Toetsing

Archeologie

Het projectgebied kent een archeologische dubbelbestemming volgens het geldende paraplubestemmingsplan Archeologie. Het projectgebied is in het verleden reeds onderzocht aan de hand van een inventariserend archeologisch onderzoek². Hieruit volgde dat er geen archeologische waarden te verwachten zijn. Daarom is een nieuw archeologisch onderzoek voor de ontwikkeling niet noodzakelijk en kan de vrijgegeven worden voor voorliggende ontwikkeling.

Het is nooit uit te sluiten dat bij de graafwerkzaamheden toch archeologische resten worden aangetroffen op plaatsen en dieptes waar die niet worden verwacht. Eventuele archeologische resten is men verplicht te melden bij de Minister van OCW in overeenstemming met de Erfgoedwet uit 2015. In dit geval wordt aangeraden om contact op te nemen met de gemeente Buren.

Cultuurhistorie en landschap

Voor dit aspect zijn de provinciale en gemeentelijke cultuurhistorische waardenkaarten geraadpleegd. Hieruit volgt dat zich in het projectgebied geen monumentale en/of cultuurhistorische waarden bevinden. Wel wordt met de

² De Steekproef (2008). Een inventariserend archeologisch veldonderzoek. Vogelenzang, Betuwesingel. Gemeente Buren (Gld.). ISSN 1871-269X. 2 februari 2008.

woningbouwontwikkeling aansluiting gezocht met de bestaande structuren, aard en schaal van de omgeving. Hierbij wordt tevens rekening gehouden met de entreefunctie die het projectgebied vervult. Daarmee wordt gesteld dat de ontwikkeling niet zorgt voor eventuele aantasting van aanwezige cultuurhistorische waarden.

Het projectgebied kent verder geen significant waardevolle landschappelijke kenmerken welke verloren zullen gaan als gevolg van voorliggende ontwikkeling. Verder kan worden gesteld dat de ontwikkeling qua aard en schaal aansluit bij de omgeving.

5.2.2 Conclusie

Voorliggend project is niet in strijd met de aspecten archeologie, cultuurhistorie en landschap.

6 Fysieke leefomgeving

6.1 Milieubelastende activiteiten

Bij elke ontwikkeling dient aangetoond te worden op welke wijze rekening wordt gehouden met milieubelastende activiteiten. Voorliggende ontwikkeling maakt geen milieubelastende activiteiten mogelijk, waardoor hier verder geen extra aandacht aan gegeven hoeft te worden. Wel wordt in navolgende paragrafen, waar nodig, stilgestaan bij de effecten van milieubelastende activiteiten van buiten het projectgebied op voorliggende ontwikkeling.

6.2 Geluid door activiteiten

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect geluid. Het betreft geluid door activiteiten (wegen, spoorwegen en industrieterreinen e.d.) en specifieke activiteiten (windturbines e.d.)

6.2.1 Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen

Wettelijk kader

De aanvaardbaarheid van de geluidbelasting onder de Omgevingswet is vooral een decentrale afweging. Gemeenten geven met het omgevingsplan voor elke locatie in de gemeente de gewenste geluidkwaliteit vorm.

Geluid kan van grote invloed zijn op het woon- en leefklimaat van mensen en op hun gezondheid. Het Bkl bevat geluidregels die via het omgevingsplan zullen gelden voor individuele bedrijven die geluid voortbrengen. Voor de andere belangrijke geluidbronnen zoals industrieterreinen, wegen en spoorwegen worden via de Aanvullingswet geluid regels toegevoegd aan de Omgevingswet en het Bkl. De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van spoorwegen of industrieterreinen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidgevoelige gebouwen en locaties nabij een geluidbron.

De geluidinhoudelijke doelstellingen zijn:

- het voorkomen van een onbeheerste groei van de geluidbelasting op en in geluidgevoelige gebouwen en locaties;
- het reduceren van geluidbelastingen op en in geluidgevoelige gebouwen en locaties die blootstaan aan zeer hoge geluidbelastingen;
- 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.

Geluidproductieplafonds

Een geluidproductieplafond geeft de maximale toegestane productie weer op een vast fictief punt, het referentiepunt, op korte afstand van de geluidbron. Daarnaast voorziet afdeling 3.5 Bkl in het wettelijk kader omtrent de beheersing van het geluid

afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen. In Bijlage XXII Bkl zijn activiteiten aangewezen die in aanzienlijke mate geluid kunnen veroorzaken.

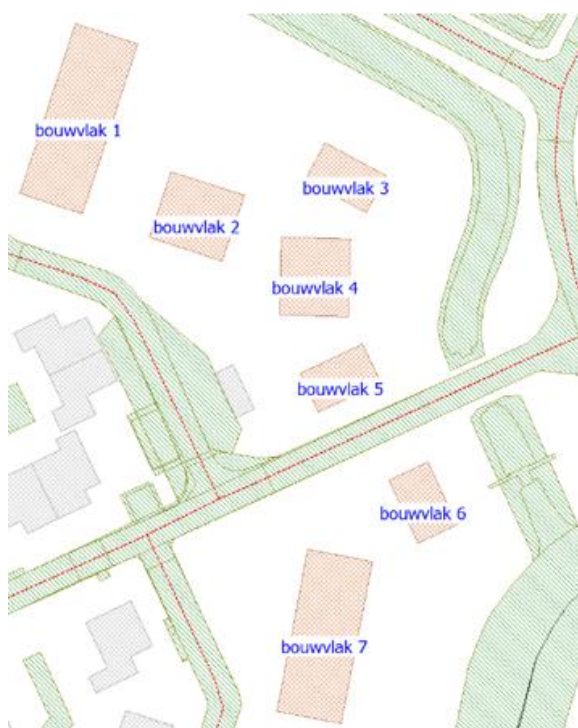
Geluidgevoelige gebouwen

De geluidgevoelige gebouwen worden aangewezen in artikel 3.20 Bkl. Het betreft gebouwen, waaronder een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat een woonfunctie heeft. De geluidnormen hebben betrekking op het geluid op de gevel van een geluidgevoelig gebouw en hebben primair als doel het beschermen van de gezondheid door het stellen van eisen aan het geluid op en rond woningen, waar mensen langdurig verblijven en slapen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de voorgevel, zijgevel en achtergevel.

Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect geluid instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.2 Bkl. Het omgevingsplan bevat op grond van en in overeenstemming met instructieregels waarden voor geluid (immissienormen) die leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Onderzoek

Met voorliggend project is sprake van de realisatie van nieuwe geluidgevoelige gebouwen in de vorm van woningen binnen de akoestische onderzoekszone van de spoorlijn Betuweroute en de wegen Meersteeg, Vogelenzangseweg en Bloembosweg. Daarom is middels een akoestisch onderzoek geluid door weg- en spoorverkeer³ de geluidbelasting op de woningbouwontwikkeling als gevolg van deze wegen onderzocht. Onderstaande afbeelding geeft de nummering van de beoogde bouwvlakken weer.



³ SAB (2025). Akoestisch onderzoek geluid weg- en spoorverkeer. Lienden, Lingemeer. Projectnummer: 210506.02. 28 februari 2025.

Op basis van dit onderzoek, waarbij is getoetst op de randen van de bouwvlakken, kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

Spoorwegen

Als gevolg van railverkeer wordt de standaardwaarde van 55 Lden overschreden. De grenswaarde van 65 Lden wordt niet overschreden. De hoogste geluidbelasting bedraagt 58 Lden op bouwvlak 6. Maatregelen zijn afgewogen maar stuiten op stedenbouwkundige bezwaren of zijn financieel niet doelmatig. Op basis van artikel 5.78ab Besluit kwaliteit leefomgeving is het belang van een geluidluwe gevel betrokken. Bij ieder bouwvlak dient te worden aangemerkt dat er ten minste een zijde per bouwvlak per woning geluidluw is als gevolg van spoorverkeer. De waarden voor de begane grond bedragen daarnaast overal een waarde lager dan of gelijk aan de standaardwaarde.

Rijksweg A15

Als gevolg van de rijksweg A15 wordt de standaardwaarde van 50 Lden overschreden. De grenswaarde van 60 Lden wordt niet overschreden. De hoogste geluidbelasting bedraagt 58 Lden op bouwvlak 6. Maatregelen zijn afgewogen maar stuiten op stedenbouwkundige bezwaren of zijn financieel niet doelmatig. Bij ieder bouwvlak dient te worden aangemerkt dat er ten minste een volledige zijde per bouwvlak per woning geluidluw is als gevolg van rijkswegen. De enige uitzondering hierop is voor bouwvlak 4 met de meest zuidelijke beoogde woning. Deze woning beschikt daarom niet over een volledige geluidluwe zijde als gevolg van de rijksweg A15. De begane grond en eerste verdieping is wel volledig geluidluw ten gevolge van de rijkswegen.

Gemeentewegen

Als gevolg van de gemeentewegen tezamen wordt de standaardwaarde van 53 Lden overschreden. De grenswaarde van 70 Lden wordt niet overschreden. De hoogste geluidbelasting bedraagt 59 Lden op bouwvlakken 3 en 6. Maatregelen zijn afgewogen maar stuiten op stedenbouwkundige bezwaren of zijn financieel niet doelmatig. Bij ieder bouwvlak dient te worden aangemerkt dat er ten minste een zijde per bouwvlak per woning geluidluw is als gevolg van gemeentewegen, omdat de hoogste waarden voor alle bouwvlakken aan de oostzijde waargenomen zijn.

Gecumuleerd geluid

De hoogste waarden zijn gesitueerd op de tweede verdieping. Per bouwvlak verschilt de hoogste waarde. Onderstaande tabel geeft de hoogste waarde van het gecumuleerd geluid per bouwvlak weer.

Hoogste gecumuleerd geluid

Bouwvlak	Hoogste gecumuleerde geluidbelastingen in dB
1	57
2	57
3	61
4	60
5	60
6	61
7	60

Het is aan het bevoegd gezag om te beoordelen of de bovenstaande waarden acceptabel worden geacht.

Gezamenlijk geluid

De hoogste waarden zijn gesitueerd op de tweede verdieping. Per bouwvlak verschilt de hoogste waarde. Navolgende tabel geeft de te op te nemen waarden in de regels van het omgevingsplan. Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen dient in ieder geval door middel van een aanvullend bouwakoestisch onderzoek te worden aangetoond dat de binnenwaarde uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) wordt gehaald voor de nieuwe woningen. Voor een grafische weergave van de hoogste gezamenlijke geluidbelasting per bouwvlak wordt verwezen naar paragraaf 4.6 van het akoestisch onderzoek 'Vastlegging waarden omgevingsplan'.

Hoogste gezamenlijke geluidbelasting per bouwvlak om vast te leggen in de regels van het omgevingsplan

Bouwvlak	Hoogste gezamenlijke geluidbelastingen in dB
1	59
2	58
3	62
4	61
5	60
6	62
7	62

In de specifieke functieregels van de functie 'Wonen' zijn geluidbelastingregels opgenomen onder artikel 9.3.2 waar het gezamenlijke geluid op de gevel van geluidsgevoelige gebouwen is vastgelegd voor vijf verschillende zones. Voor 'overige zone – hogere geluidsbelasting 1' geldt het gezamenlijke geluid op de gevel 58 L_{den} , bij 'overige zone – hogere geluidsbelasting 2' geldt 59 L_{den} , enz.

6.2.2 Geluid door activiteiten

In de omgeving van het projectgebied zijn geen geluidveroorzakende activiteiten toegestaan. Een onderzoek naar dergelijke activiteiten is daardoor niet aan de orde. Ook worden met voorliggende ontwikkeling geen activiteiten mogelijk gemaakt die mogelijk geluidhinder veroorzaken ten opzichte van bestaande en beoogde woonfuncties.

6.2.3 Conclusie

Mits rekening gehouden wordt met het realiseren van voldoende geluidluwe gevels bij iedere woning, is er vanuit het aspect geluid sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

6.3 Kwaliteit van de buitenlucht

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect luchtkwaliteit.

6.3.1 Wettelijk kader

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).

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.

Mede door het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is in de afgelopen jaren in Nederland de luchtkwaliteit aanzienlijk verbeterd. Vanwege deze verbetering komt het NSL na de inwerkingtreding van de Omgevingswet dan ook te vervallen.

De beoordeling van de luchtkwaliteit vindt niet overal plaats. Voor een activiteit die niet in betekende 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 betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde

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

- 1 Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen? Het is dan mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens (niet in betekende mate) 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 betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Soms zijn detailberekeningen nodig als aanvulling op de NIBM-tool.

Aandachtsgebieden

Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO²) en/of fijnstof (PM₁₀). De aandachtsgebieden staan in artikel 5.51 lid 2 Bkl. Gemeenten die onder agglomeraties vallen staan in artikel 2.38 Omgevingsregeling. In enkele situaties moet de luchtkwaliteit altijd worden beoordeeld:

- bij een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit;
- bij de aanleg van een tunnel langer dan 100 meter, of als een tunnel wijzigt en daarbij minimaal 100 meter toeneemt;
- bij de aanleg van een autoweg of een autosnelweg.

6.3.2 Onderzoek

Voorliggend project draagt met de realisatie van maximaal 18 woningen 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit blijkt uit de NIBM-tool, zoals navolgend weergegeven.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022		
Jaar van planrealisatie		2024
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		125
Aandeel vrachtverkeer		1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,08
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,02
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekende-mate; geen nader onderzoek nodig		

NIBM-tool, uitgaande van een verkeersgeneratie van circa voertuigbewegingen per etmaal (bron: Rijkswaterstaat).

Daarnaast heeft raadpleging van de NSL-monitoringstool aangetoond dat er geen sprake is van (dreigende) grenswaarde-overschrijdingen. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

6.3.3 Conclusie

Vanuit het aspect kwaliteit van de buitenlucht is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

6.4 Geur

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect geur.

6.4.1 Wettelijk kader

Het Rijk stelt voor een aantal gebouwen specifieke regels aan geurbelasting. Een onderdeel van het tijdelijke omgevingsplan is ook de gemeentelijke geurverordening, hierin kan worden afgeweken van de standaardnorm. Indien van toepassing dient deze te worden meegenomen in de motivering.

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 gedacht worden aan wonen, onderwijs of zorg. Voor overige gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van geurbescherming. Dat doet de gemeente vanuit haar taak van het evenwichtig toedelen van functies aan locaties.

In artikel 5.91 Bkl worden de geurgevoelige gebouwen aangewezen die in ieder geval beschermd moeten worden. Hieronder vallen ook gebouwen met een woonfunctie, gebouwen voor onderwijs, gezondheidszorg en kinderopvang. Specifieke beoordelingsregels voor geur voor de milieubelastende activiteit staan in artikel 8.20 Bkl.

Op industrie- en bedrijventerreinen kunnen bedrijfsmatige activiteiten voorkomen die geurhinder veroorzaken. Die activiteiten zijn dan zelf een relevante geurbron. Het bevoegd gezag bepaalt echter zelf welke mate van geurhinder ze aanvaardbaar vindt. De vergunningverlener moet dus bij het beoordelen van het aanvaardbaar geurhinderniveau rekening houden met het omgevingsplan.

Veehouderijen

In het omgevingsplan regelt de gemeente de geur van veehouderijen. In paragraaf 5.1.4.6 Bkl staan de instructieregels hiervoor. De instructieregels gelden alleen voor geur van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf op een geurgevoelig gebouw en gaan over:

- Geurnormen in het omgevingsplan;
- Rekenen;
- Afstandseisen;
- Randvoorwaarden.

6.4.2 Onderzoek

In de omgeving van het projectgebied zijn meerdere veehouderijen aanwezig. Daarom dient op basis van paragraaf 5.1.4. van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en met name subparagraaf 5.1.4.6.3 (houden landbouwdieren) en subparagraaf 5.1.4.6.4 (andere agrarische bedrijvigheid bijvoorbeeld mest) onderzocht te worden of veehouderijen door het plan niet in hun rechten worden geschaad en of er ter plaatse van de nieuw te realiseren geurgevoelige gebouwen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Om dit aan te kunnen tonen is een onderzoek geurhinder⁴ uitgevoerd.

De veehouderij aan de Meersteeg 4a ligt het dichtste bij het projectgebied van voorliggende ontwikkeling. Deze veehouderij bestaat uit twee bouwvlakken, waarvan het noordelijk bouwperceel planologisch gezien op slot zit. Hier is het niet toegestaan om de veehouderij uit te breiden. Het zuidelijke perceel mag echter nog wel uitbreiden met een geuremissiefactor van circa 121. Tussen dit perceel en voorliggend projectgebied is het (geurgevoelige) café 'De Vogelenzang' gesitueerd. Dit maakt de ontwikkeling van 18 woningen geen inbreuk maakt op de planologische geurrechten van de veehouderij.

Wanneer gekeken wordt naar het woon- en leefklimaat in de representatieve invulling van de maximale mogelijkheden geldt dat de resultaten van de voorgrondbelasting in het projectgebied variëren van 'redelijk goed' tot 'goed'. Ten aanzien van va-dieren vormt voorliggende ontwikkeling tevens geen belemmering voor de veehouderijen aan de Meersteeg 4a. Dit maakt dat het realisatie van de beoogde woningen geen inbreuk maakt op de vergunde geurrechten van deze veehouderij.

Met het kunnen voldoen aan de afstandsnorm en de gemeentelijke geurnorm op basis van de representatieve invulling van de maximale mogelijkheden wordt aangesloten bij wat de gemeente Buren met het vaststellen van de gemeentelijke geurverordening als acceptabel woon- en leefklimaat in Lingemeer ziet. Wanneer verder ingezoomd wordt op de voorgrondbelasting geldt dat sprake is van een 'redelijk goed tot 'goed' niveau. Wat betreft de cumulatieve geurberekening geldt een kwaliteitsniveau van 'goed' of 'redelijk goed'. Doordat in de geurberekeningen ook gekeken is naar de resultaten ter plaatse van de bestaande woningen in Lingemeer rondom het besluitgebied geldt dat hiermee duidelijk is dat de resultaten in het besluitgebied aansluiten bij het huidige woon- en leefklimaat in Lingemeer.

6.4.3 Conclusie

Vanuit het aspect geur is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

⁴ SAB (2024). Onderzoek geurhinder Lienden, Lingemeer. Projectnummer 210506.02 versie 2. 15 maart 2024.

6.5 Spuitzones

6.5.1 Wettelijk kader

Bij woningbouwontwikkelingen geldt dat rekening moet worden gehouden met spuitzones als gevolg van de teelt van gewassen (akkerbouw, fruitteelt e.d.). Dit is een zone die moet worden aangehouden ten opzichte van de gronden waarop gewassen worden gehouden en waar gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. Deze zone is bedoeld om een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen voor gevoelige functies en om de bedrijfsvoering van het agrarische bedrijf niet te beperken. De omvang van deze spuitzones is niet wettelijk verankerd, maar uit jurisprudentie is een vuistregel gegroeid, dat een afstand van minimaal 50 meter moet worden aangehouden tussen de agrarische gronden met open teelten en de gevoelige functie. Van de afstand van 50 meter kan echter gemotiveerd worden afgeweken.

6.5.2 Onderzoek

In de directe omgeving van het projectgebied zijn agrarische percelen aanwezig waarop planologisch gezien fruitteelt is toegestaan. In het Reparatieplan buitengebied 2012 is aan de randen van deze percelen de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - teeltvrije zones' opgenomen. Binnen deze functieaanduiding is het aanleggen van nieuwe productieboomgaarden en/of (boom)kwekerijen niet toegestaan. Deze zijn hier feitelijk gezien niet aanwezig. Echter is het, ondanks deze teeltvrije zone, niet mogelijk om de richtafstand van 50 meter te behalen. De woningen in voorliggende ontwikkeling zijn namelijk beoogd op circa 40 meter afstand van de agrarische percelen waarvoor geen teeltvrije zone geldt. Daarom wordt met voorliggend plan de teeltvrije zone uitgebreid zodat de richtafstand van 50 meter kan worden gerespecteerd.

6.5.3 Conclusie

Het aspect spuitzones vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend project.

6.6 Bodemkwaliteit

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect bodem.

6.6.1 Wettelijk kader

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.

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.

De gemeente stelt de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem vast. Deze waarde mag niet hoger zijn dan het blootstellingsniveau van het maximaal toelaatbaar risico voor de mens. Dit is opgenomen in bijlage VA van het Bkl. De toelaatbare kwaliteit van de bodem is een voorwaarde voor bouwen op verontreinigde bodem en is geen omgevingswaarde. De beoordeling van de mogelijke aanwezigheid van onaanvaardbare risico's voor de gezondheid voor bodemgevoelige gebouwen kan met de risicotoolbox bodem met de module Beoordelen van de bodemkwaliteit voor een bodemgevoelig gebouw.

6.6.2 Onderzoek

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is in het projectgebied een verkennend bodemonderzoek⁵ uitgevoerd. Uit het onderzoek volgt dat hoofdzakelijk bestaat uit kleigrond. De bovengrond is plaatselijk licht verontreinigd met nikkel, cadmium en kobalt. In de ondergrond is een plaatselijk licht verhoogd gehalte nikkel aangetroffen. Het grondwater is licht verontreinigd met barium, xylenen en naftaleen. Uit het onderzoek volgt dat het plangebied op basis van de milieuhygiënische kwaliteit geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

6.6.3 Conclusie

Vanuit het aspect bodemkwaliteit is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

6.7 Wegen, verkeer en parkeren

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect verkeer en parkeren.

6.7.1 Wettelijk kader

De toename aan functies zorgen voor verkeer. Bij het toelaten van een nieuwe functie moet daarom worden aangetoond wat het effect is op de bereikbaarheid en verkeersafwikkeling. Daarbij dient in beeld te worden gebracht of er sprake is van een (extra) parkeerbehoefte voor auto's, fietsen en/of scooters. Er mag geen onaanvaardbaar effect zijn.

⁵ De Klinker (2023). Verkennend bodemonderzoek volgens NEN 5740 Gelderse Singel (ong) Linge-meer. Rapportnummer: K2320019. 23 februari 2023.

6.7.2 Onderzoek

Verkeer

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer dat wordt gegenereerd bij een bepaalde ontwikkeling, hanteert het CROW⁶ kencijfers voor wat betreft verkeersgeneratie. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (excl. openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de desbetreffende voorziening toe rijdt en hiervan wegrijdt.

De gemeente Buren wordt conform CBS-gegevens ten aanzien van de mate van stedelijkheid gezien als een 'niet stedelijk' gebied. Onderhavige locatie wordt beschouwd als 'rest bebouwde kom'. Onderstaande tabel geeft de worst-case verkeersgeneratie weer van de huidige situatie en beoogde nieuwbouw.

Kenmerk	aantal	kencijfer	per	verkeersgeneratie gemiddeld
Koop, vrijstaand	3	8,6	woning	25,8
Koop, twee-onder-een-kap	4	8,2	woning	32,8
Huurhuis, sociale huur	11	6,0	woning	66,0
<i>totaal afgerond</i>	<i>18</i>			<i>124,6</i>

Als uit wordt gegaan van het worst-case scenario zullen er gemiddeld gezien circa 125 extra verkeersbewegingen per etmaal ontstaan als gevolg van de ontwikkeling. De verwachting is dat dit extra verkeer afgewikkeld kan worden op de Gelderse Singel en de Vogelzangseweg.

Parkeren

De gemeente Buren heeft geen eigen parkeerbeleid en sluit wat betreft parkeernormen aan bij de hiervoor genoemde CROW-publicatie. Daarbij hanteert de gemeente 75% van de bandbreedte van de kengetallen van het CROW. Navolgend is de parkeerbehoefte als gevolg van de ontwikkeling weergegeven.

Kenmerk	aantal	kencijfer	per	parkeerbehoefte
Koop, vrijstaand	3	2,5	woning	7,5
Koop, twee-onder-een-kap	4	2,4	woning	9,6
Huurhuis, sociale huur	11	1,8	woning	19,8
<i>totaal afgerond</i>	<i>18</i>			<i>36,9</i>

In het stedenbouwkundig plan is ruimte voor het realiseren van 37 parkeerplaatsen, die deels op eigen terrein en deels in de openbare ruimte worden gerealiseerd. In de regels van dit plan worden de bandbreedte van 75% van de kengetallen van de CROW-publicatie juridisch-planologisch vastgelegd. Dit betekent dat bij de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen getoetst zal worden of het plan voorziet in voldoende parkeergelegenheid. Daarmee wordt gesteld dat het aspect 'parkeren' voldoende in dit project is gewaarborgd.

6.7.3 Conclusie

Vanuit het aspect verkeer en parkeren is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

⁶ CROW, publicatie 381, van parkeerkencijfers naar parkeernomen.

6.8 Omgevingsveiligheid

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit de veiligheid gewaarborgd wordt. Gedoeld wordt op het waarborgen van de veiligheid ter voorkoming van een branden, rampen of crises.

6.8.1 Wettelijk kader

De hoofdlijnen van het wettelijk kader omtrent de externe veiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor);
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteit leefomgeving.

Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar. In het deelplan moet binnen deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico. Hier wordt aan voldaan door in het aandachtsgebied geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen toe te laten en ook geen beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen. Dat dient te geschieden met voorschriftengebieden. In een deelplan dient in principe een aandachtsgebied als voorschriftengebied te worden aangewezen als er met het deelplan kwetsbare gebouwen zijn toegestaan. In een voorschriftengebieden gelden de extra bouweisen van paragraaf 4.2.14 Besluit bouwwerken leefomgeving (hierna: Bbl).

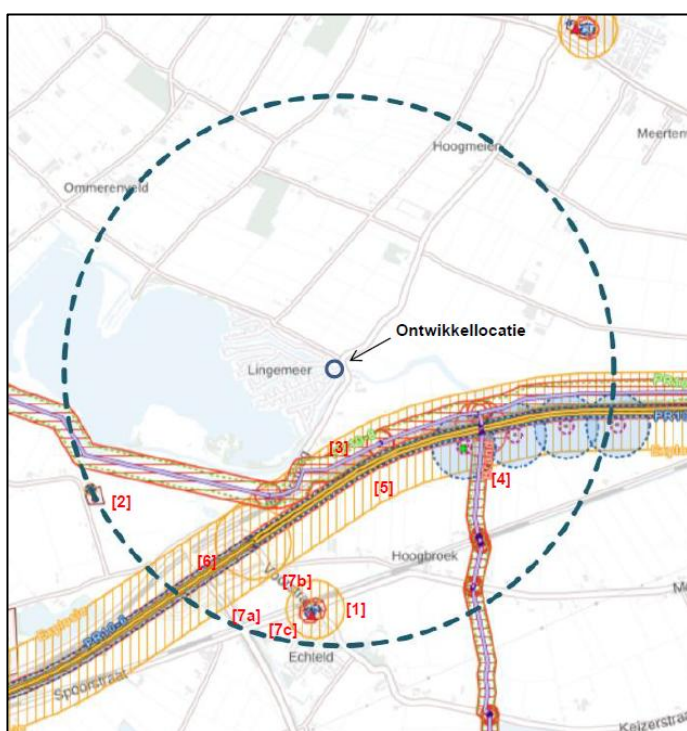
Daarnaast staan in het Bkl ook instructieregels voor de volgende risicobronnen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving:

- Opslaan, bewerken en herverpakken van vuurwerk (afdeling 5.1.2.4 Bkl);
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
- Exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor militair gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl).

6.8.2 Onderzoek

Ten behoeve van het project dient te worden aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' en dient deze getoetst te worden aan het aspect omgevingsveiligheid. De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in risicovolle activiteiten die van invloed kunnen zijn op het aspect omgevingsveiligheid. Wel worden er met dit project nieuwe kwetsbare gebouwen toegevoegd en dient gekeken te worden of dit eventueel van invloed is op nabijgelegen risicovolle activiteiten. Daarom is een quick scan omgevingsveiligheid⁷ uitgevoerd.

Uit de quick scan blijkt dat in de omgeving van het projectgebied meerdere risico bronnen aanwezig zijn, namelijk een tankstation, propaanopslag, twee buisleidingen, transportroute A15 en de Provinciale weg N323, Voorstraat en Spoorstraat waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.



Uitsnede digitale risicokaart met aanduiding projectgebied (bron: AtlasLeefomgeving.nl).

Een belangrijke spoorweg is niet op de voorafgaande kaart opgenomen. Het gaat om het spoorvak 202M.2 van de Betuweroute. Deze spoorroute maakt deel uit van het Basisnet spoor. Ook is een aantal windturbines aanwezig in de omgeving van het projectgebied welke meegenomen zijn in de quick scan.

Uit de risicoanalyse van de quick scan volgt dat het projectgebied zich enkel bevindt in het gifwolkaandachtsgebied van twee wegtrajecten van de Rijksweg A15 en van het spoortraject van de Betuweroute. Het projectgebied ligt echter buiten een veiligheidszone en de relevante zones voor het groepsrisico.

⁷ SAB (2024). Quick scan omgevingsveiligheid Lingemeer te Lienden. Projectnummer 210506.02. 8 januari 2024.

Gifwolkaandachtsgebieden kunnen niet worden aangewezen als voorschriftengebied en hiervoor gelden dan ook geen aanvullende bouweisen. Voor gifwolken gelden generieke eisen die onafhankelijk van een aandachtsgebied voor nieuw te bouwen gebouwen gelden. Hier wordt bij het verlenen van een vergunning voor de bouwactiviteit aan getoetst. Verder wordt geconcludeerd dat er in het projectgebied voldoende mogelijkheden voor zelfredzaamheid zijn bij een ongeval op een van deze transportroutes. Dit betekent dat geen nadere eisen aan het project hoeven te worden gesteld in het kader van het aspect omgevingsveiligheid.

6.8.3 Conclusie

Vanuit het aspect externe veiligheid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

6.9 Natuur

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect natuur en de gevolgen voor de natuur door stikstofdepositie.

6.9.1 Wettelijk kader

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 huidige 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).

Gebiedsbescherming

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wijst de Natura 2000-gebieden aan. Op grond van artikel 2.43 Omgevingswet legt hij ook de instandhoudingsdoelstellingen vast. Dit gebeurt in een aanwijzingsbesluit. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijk merkbare significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een omgevingsplan 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 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. Dit is door middel van het aanvullingsspoor Natuur gebeurd.

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 Besluit activiteiten leefomgeving wordt bepaald wanneer een vergunning nodig is.

6.9.2 Onderzoek

Middels een quick scan natuur⁸ is onderzocht of er beschermde natuurwaarden, volgens de nu geldende natuurwet- en regelgeving, aan- of afwezig zijn in het plangebied. Ook is nagegaan of de beoogde ontwikkeling, mogelijk negatieve effecten kan hebben op beschermde natuur buiten het projectgebied. Navolgend worden kort de conclusies van de quick scan uiteengezet.

Gebiedsbescherming

Uit de quick scan volgt dat het Natura 2000-gebied 'Rijntakken' in de buurt ligt van het projectgebied. Een negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van de Rijntakken is vanwege een mogelijke toename in stikstofdepositie door de ruimtelijke ontwikkeling in het projectgebied niet uit te sluiten. Daarom is een onderzoek

⁸ SAB (2023). Quick scan natuur Lienden, Gelderse Singel locatie Lingemeer. Projectnummer: 210506.01. 31 januari 2023.

stikstofdepositie⁹ uitgevoerd waarin de mogelijke effecten van de woningbouwontwikkeling op stikstofdepositie in Natura 2000 gebieden zijn onderzocht. Omdat er geen rekenresultaten boven de 0,00 mol/ha/jaar zijn berekend, blijkt dat negatieve effecten door stikstofdepositie op deze gebieden als gevolg van stikstofemissie van dit project zijn uit te sluiten. Omdat negatieve effecten zijn uit te sluiten is een nadere beoordeling, in de vorm van een passende beoordeling, niet nodig.

Daarnaast ligt het projectgebied niet in het Natuurnetwerk Nederland of andere provinciaal beschermde natuurzones. De provinciale bescherming van deze gebieden staat de uitvoering van het project dan ook niet in de weg.

Soortenbescherming

In en rondom het projectgebied kunnen in het wild levende planten en dieren aanwezig zijn. Iedereen dient voldoende zorg in acht te nemen voor deze soorten en hun directe leefomgeving.

In en nabij het projectgebied kunnen ook soorten voorkomen die zijn beschermd onder de Wet natuurbescherming, maar waarvoor een provinciale vrijstelling van de verboden geldt, voor werkzaamheden die men uitvoert in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Door de provinciale vrijstelling staat de aanwezigheid van deze soorten de geplande ontwikkeling niet in de weg. Daarnaast zijn mogelijk nog enkele essentiële elementen aanwezig, voor soorten waarvoor geen provinciale vrijstelling geldt. Zo blijkt uit de quick scan dat in en rondom het projectgebied vogels kunnen broeden. Om overtreding van de wet te voorkomen wordt geadviseerd om de geplande ruimtelijke ontwikkeling buiten de broedperiode te starten. Op deze manier worden geen in gebruik zijnde nesten beschadigd of vernield. Essentiële elementen, zoals essentieel leefgebied of verblijfplaatsen, van andere beschermde soorten waarvoor geen provinciale vrijstelling geldt, zijn niet aanwezig. De bescherming van deze categorie soorten staat de ontwikkeling niet in de weg.

Houtopstanden

Met voorliggend project worden geen houtopstanden geveld waarop de regels van de Wet natuurbescherming van toepassing zijn. De bescherming van houtopstanden vormt dan ook geen beperking voor de beoogde ontwikkeling.

6.9.3 Conclusie

Vanuit het aspect natuur is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

6.10 Water en watersystemen

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect water en watersystemen.

⁹ SAB (2024). Onderzoek stikstofdepositie Lienden, Lingemeer. Projectnummer: 210506.02. 6 mei 2024.

6.10.1 Wettelijk kader

Het wettelijk kader is gericht op het verkrijgen van inzicht in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. Het wettelijk kader is afhankelijk van zowel gemeentelijk beleid als het beleid van het waterschap.

Voor het inventariseren van de wateraspecten van een project wordt vaak een plan voor de waterhuishouding opgesteld of een plan met een andere benaming. In dit plan worden de wateraspecten niet alleen beschreven, maar ook wordt aangegeven welke waterhuishoudkundige maatregelen voor het project getroffen moeten worden. Hierbij vindt een toets plaats aan de waterkwaliteitsdoelstellingen uit de Kaderrichtlijn water.

De beschrijving van wateraspecten kan onderverdeeld worden in verschillende subparagrafen. In deze paragrafen wordt achtereenvolgens een beschrijving gegeven van de relevante wetgeving en beleid, het opgestelde plan voor de waterhuishouding en volgens dat plan te treffen maatregelen. Hierbij worden de resultaten voortkomend uit het watertoetsproces betrokken. In het kader van de watertoets wordt over het plan advies gevraagd bij de betrokken waterbeheerder(-s). Hoe met dit advies is omgegaan wordt in deze paragraaf toegelicht. Indien het advies niet wordt opgevolgd, dient de afwijking daarvan gemotiveerd te worden.

6.10.2 Onderzoek

Om de belangen van het watersysteem in de planvorming te borgen en invulling te geven aan een duurzame waterhuishouding is een watertoets opgesteld.

Verharding en waterberging

Het projectgebied is in de huidige situatie onverhard. Met de voorgenomen ontwikkeling zal het verhard oppervlak toenemen. Om de huidige afvoersituatie ter plaatse van het projectgebied niet te laten verslechteren dient voor de toename van verharding watercompensatie gerealiseerd te worden. Vanuit het waterschap Rivierenland geldt dat over de toename van circa 4.595 m² verhard oppervlak 450 m² berging gerealiseerd dient te worden in gegraven wateroppervlak.

In overleg met K3Delta, de gemeente en initiatiefnemer is besloten om op het bestaande HWA-riool een uitlegger te maken die loost op de waterplas van Lingemeer en op deze manier de waterbergingsopgave op te lossen. Daar waar in de huidige situatie geldt dat er sprake is van overloop richting de Linge als het regenwaterriool gevuld is, zal dat in de nieuwe situaties niet gelden. In de nieuwe situatie zorgt de nieuwe overloop er namelijk voor dat het regenwater eerst op de waterplas wordt geloosd en pas daarna op de Linge. Omdat de waterstand in de waterplas hoger staat dan in de Linge wordt een terugslagklep toegepast in de afvoerleiding richting de waterplas. Op deze manier wordt voorkomen dat het water vanuit de waterplas af wordt gevoerd op de Linge en dat dat de benodigde berging eerst op de waterplas wordt geloosd. In de nieuwe afvoer op de waterplas, een PVC rond 250 mm, wordt een afsluiter opgenomen zodat het debiet kan worden geregeld. De

afvoercapaciteit is ruim voldoende om ervoor te zorgen dat voordat de overstort richting de Linge in werking treedt er minimaal 136 m³ water richting de waterplas gaat zodat hiermee het waterbergingsvraagstuk is ingevuld. Het gemaal zorgt na de regenbui dat het regenwaterriool weer leeggepompt wordt en weer “klaar” staat voor een volgende bui.

Oppervlaktewater

Het project veroorzaakt geen nadelige gevolgen voor het oppervlaktewatersysteem in de omgeving. Raadpleging van de legger van het Waterschap Rivierenland wijst uit dat het projectgebied grenst aan een A-watergang welke in het beheer is van het Waterschap. Deze blijft in de toekomstige situatie behouden. Met de gekozen groene bufferzone is rekening gehouden met de onderhoudsstrook voor deze watergang die deels in het projectgebied ligt.

Afvalwater

Het is aanbevolen om vuilwater onder vrijval aan te sluiten op de gemeentelijke riolering. Het water- en rioleringssysteem zal in een nader uit te werken ontwerp gedetailleerd worden.

Waterwingebied/grondwaterbescherming

Raadpleging van de provinciale viewer wijst uit dat onderhavig projectgebied is gelegen in een intrekgebied. Gelet op de beoogde activiteiten wordt aangenomen dat er geen activiteiten een plek zullen krijgen die van negatieve invloed zullen zijn op de kwaliteit van het grondwater. Dit is in paragraaf 3.2.1 reeds verder beoordeeld.

Waterkering

Raadpleging van de legger van het Waterschap Rivierenland wijst uit dat onderhavig projectgebied niet is gelegen in de beschermingszone van een waterkering. Dit omgevingsplan heeft tevens geen invloed op overige waterstaatkundige elementen.

6.10.3 Conclusie

Vanuit het aspect water en watersystemen is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

6.11 M.e.r.-beoordeling

6.11.1 Wettelijk kader

Onderdeel van de beoordeling of een aanvraag voor het wijzigen van het omgevingsplan volledig is, is een toets aan de regels over een milieueffectrapportage. Dit gebeurt overeenkomstig paragraaf 16.4.2 van de Omgevingswet en afdeling 11.2 van het Omgevingsbesluit.

6.11.2 Project-mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig

Of een besluit over een project-mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is, kan worden afgeleid uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit.

Bijlage V heeft als ingang (eerste kolom) de omschrijving van het project van de initiatiefnemer. 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. Het betreft dan overigens altijd een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit (of een ontgrondingenactiviteit, wateractiviteit e.d.).

Daarnaast kunnen de mer-verplichtingen nog gelden voor enkele bijzondere besluiten uit andere wetten, zoals de vergunning op basis van de Kernenergiewet.

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.

Er wordt onder de Omgevingswet geen onderscheid meer gemaakt tussen een formele en vormvrije m.e.r.-beoordeling op grond van aangewezen drempelwaarden. We kennen straks dus nog maar één mer-beoordelingsprocedure.

6.11.3 Onderzoek

Onderhavig project betreft een woningbouwontwikkeling bij de entree van het woongebied Lingemeer. Het project voorziet in totaal in maximaal 18 grondgebonden woningen. Uit toetsing van de ontwikkeling aan de m.e.r.-wetgeving, blijkt dat de beoogde ontwikkeling is aan te merken als een activiteit als bedoeld in categorie J11, kolom 3 in samenhang met kolom 1, in bijlage 5 van het Omgevingsbesluit, namelijk *'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'*. Voor dit type project gelden geen drempelwaarden voor een m.e.r.-plicht, maar geldt wel dat bij de aanleg, wijziging of uitbreiding van een dergelijk project sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Daarom is een m.e.r.-beoordeling¹⁰ uitgevoerd. Hieruit volgt dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het plan, die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De conclusie is dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Dit geeft geen aanleiding tot het opstellen van een mer-rapportage.

6.11.4 Conclusie

Uit de m.e.r.-beoordeling is gebleken dat de gevolgen van het uitvoeren van de beoogde activiteiten op de fysieke leefomgeving geen aanleiding geven tot het opstellen van een mer-rapportage en dat er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

¹⁰ SAB (2024). m.e.r.-beoordeling Lienden, Gelderse Singel. Projectnummer: 210506.02. 21 maart 2024.

6.12 Beschermen van de gezondheid

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).

6.12.1 Wettelijk kader

Conform artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. De aspecten veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen. Gelet op de centrale rol van het gezondheidsaspect binnen de Omgevingswet dient dit aspect breed te worden gemotiveerd. Betrek bij de motivering de maatschappelijke doelen uit artikel 1.3 Omgevingswet en licht toe hoe dit aspect zich verhoudt tot de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Beargumenteer vanuit dat oogpunt dat de kwaliteit van de leefomgeving door de activiteit verbetert dan wel niet (onevenredig) verslechtert.

Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet bevat het Bkl een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben onder andere betrekking tot de aspecten geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit en bodem. Deze aspecten worden in de hiernavolgende paragrafen gemotiveerd, echter ligt het voor de hand om ter introductie kort te schetsen op welke wijze het gezondheidsaspect bij de motivering van de besluitvorming omtrent verlening van de buitenplanse omgevingsvergunning is meegenomen. Dit niet alleen omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk maatschappelijk doel is van de Omgevingswet, waar logischerwijs bij het nemen van een besluit op grond van deze wet aandacht voor moet zijn. Ook omwonenden en rondom het project gevestigde bedrijven zijn vaak geïnteresseerd in de gezondheidssituatie die ten gevolge van de activiteit optreedt.

6.12.2 Onderzoek

Zoals in voorgaande paragraaf beschreven dient aangetoond te worden op welke manier rekening is gehouden met het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving. De uitgevoerde milieuonderzoeken laten zien dat de gezondheid van toekomstige bewoners niet in het geding is. Ook zullen de woningen geen effect hebben op de gezondheid van de bewoners in de omgeving.

6.12.3 Conclusie

Vanuit het aspect gezondheid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

7 Beperkingengebieden

7.1 Beperkingengebieden

Aan de noordwest en noordoostzijde van het project gebied loopt de rivier de Linge. Dit is een A-watergang volgens het Waterschap Rivierenland. Langs beide zijden van deze watergang dient een onderhoudstrook vrij gehouden te worden van bebouwing. Deze beperking is gerespecteerd en het beperkingengebied is overgenomen in voorliggend omgevingsplan.

8 Uitvoerbaarheid

De bepaling over de uitvoerbaarheid uit het Besluit ruimtelijke ordening komt onder de Omgevingswet niet terug. De gemeente hoeft niet meer aannemelijk te maken dat een toegedeelde functie er ook zal komen. De gemeente geeft in haar omgevingsplan aan dat een functie op een zekere locatie 'kan' komen. Dat is minder verstrekkend. Nu moet de gemeente veel mogelijkheden onderzoeken die feitelijk nooit gerealiseerd zullen worden. De Omgevingswet maakt het mogelijk dat dit onderzoek gefaseerd kan worden. Pas als zich een concreet, binnen de toegedeelde functie passend, initiatief aandient wordt onderzocht 'hoe' dat op een aanvaardbare wijze gerealiseerd kan worden. Dit heeft als voordeel dat de onderzoekslasten omhoog kunnen. De gemeente moet wel onderzoeken of ontwikkeling op de betrokken locatie in beginsel mogelijk is.

Bij een omgevingsplan dat voldoende concreet is, moet dus de uitvoerbaarheid wel worden aangetoond.

8.1 Economische uitvoerbaarheid

8.1.1 Financieel economische uitvoerbaarheid

Als op voorhand duidelijk is dat de toegedachte functie om financiële redenen op langere termijn niet zal worden gerealiseerd, behoort de functie niet mogelijk te worden gemaakt. In plaats van een uitvoerbaarheidstoets zal het omgevingsplan een onuitvoerbaarheidstoets bevatten. Het omgevingsplan mag namelijk geen regels bevatten die op voorhand onuitvoerbaar zijn. Conform de memorie van toelichting zal in gevallen waarin een activiteit alleen kan worden gerealiseerd wanneer de gemeente belangrijke voorinvesteringen doet, de toelichting bij het omgevingsplan passages moeten bevatten over de dekking van deze investeringen en de opzet van het eventuele kostenverhaal.

Ten eerste zal worden beoordeeld of een ontwikkeling binnen een redelijke termijn uitvoerbaar is, gelet op de aard en omvang van de voorziene ontwikkeling en het gebied waar deze ontwikkeling is voorzien. Ten tweede zal worden beoordeeld of deze ontwikkeling binnen die redelijke termijn financieel haalbaar is, en zo ja, hoe de gemeenteraad dat inzichtelijk heeft gemaakt. De nieuwe onuitvoerbaarheidstoets leidt tot minder mogelijkheden voor het gemeentebestuur om een bestemming te weigeren, omdat deze niet uitvoerbaar zou zijn.

8.1.2 Kostenverhaal

Het voorliggende plan wordt gerealiseerd op particulier initiatief. De gemeente en de initiatiefnemer hebben een anterieure overeenkomst gesloten waarin de rechten en plichten van zowel de ontwikkelaar als de gemeente zijn aangegeven, alsmede de definitieve regeling van kostenverhaal. De economische uitvoerbaarheid van dit omgevingsplan is hiermee aangetoond.

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.2.1 Participatie 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.

Ten behoeve van voorliggende ontwikkeling is in 2021 een projectwebsite gelanceerd waarop verschillende stedenbouwkundige modellen zijn gepresenteerd en input is verzameld voor de wensen en ideeën bij de ontwikkeling. Deze opbrengst in combinatie met de input vanuit de gemeente heeft geleid tot voorliggende ontwikkeling. Via de Belangenvereniging Lingemeer is de voortgang van het planproces via nieuwsbrieven gecommuniceerd. Tot slot is voorafgaand aan de terinzagelegging van dit omgevingsplan een inloopbijeenkomst georganiseerd waar de plannen zijn gepresenteerd en vragen gesteld konden worden.

Het overleg tussen de bestuurlijke instanties dient in een redelijke verhouding te staan tot de aard en omvang van het omgevingsplan. Het overleg dient dan ook beperkt te blijven tot die overheidsinstanties waarmee overleg werkelijk noodzakelijk is om te voorkomen dat de taak of verantwoordelijkheid van het andere overheidsorgaan ontoelaatbaar wordt beperkt, of dat het door dat orgaan te behartigen belang aantoonbaar wordt benadeeld.

8.2.2 Vaststellingsprocedure

Het ontwerp omgevingsplan heeft voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. De inzage periode liep van 30 januari t/m 12 maart 2025. In de genoemde periode zijn er in totaal 4 reacties binnengekomen. In de Nota zienswijze, Ontwerp wijziging omgevingsplan Lienden, Gelderse Singel zijn de zienswijzen van reactie voorzien.

Naar aanleiding van de zienswijzen is het ontwerp voor de openbare ruimte aangepast. Het omgevingsplan wordt op twee punten gewijzigd.

- Ten eerste wordt de verkeersbestemming van de toegangsweg in noordelijke richting verschoven zodat een voetpad langs de toegangsweg kan worden gerealiseerd.
- Ten tweede wordt ambtshalve het plan aangevuld met de maximaal toelaatbare geluidbelasting op verschillende bouwvlakken.

9 Belangenafweging en conclusie

9.1 Is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties?

Bij het wijzigen van het omgevingsplan geldt voldoen moet worden aan het principe van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (Etfal, artikel 8.0a, lid 2 Bkl). In voorliggende motivering is onder meer aan de hand van meerdere onderzoeken bekeken of met voorliggende ontwikkeling sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hieruit blijkt dat als gevolg van de ontwikkeling voldoet aan de geldende wet- en regelgeving waardoor sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

9.2 Conclusie

Het voornemen om 18 grondgebonden woningen te realiseren op een onbebouwd perceel aan de Gelderse Singel te Lienden wordt aanvaardbaar gevonden. Uit vigerend beleid volgt dat er een behoefte is aan de ontwikkeling en is de locatie reeds aangewezen als mogelijke ontwikkellocatie voor woningbouw. Hierbij wordt tevens rekening gehouden met de aanwezige waarden en beperkingen van de locatie. Dit tezamen maakt dat er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.



sab adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling

info@sab.nl - www.sab.nl

sab Arnhem

Frombergdwarsstraat 54

6814 DZ Arnhem

sab Amsterdam

Jacob Bontiusplaats 9

1018 LL Amsterdam