



Toelichting

Ontwerpbestemmingsplan 'Het Bosch 11a Bemmel'

Gemeente: Lingewaard

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Plangebied	3
1.3 Geldend bestemmingsplan	5
2. Planbeschrijving	6
2.1 Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur	6
2.2 Functies	8
2.3 Planontwikkeling	8
3. Beleidskaders	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.2 Provinciaal beleid	11
3.3 Waterschapsbeleid	14
3.4 Regionaal beleid	15
3.5 Gemeentelijk beleid	16
3.5.1 Structuurvisie Lingewaard 2012-2022	17
3.5.2 Woningbouwbeleid Lingewaard	18
4. Haalbaarheid	20
4.1 Milieuaspecten	20
4.1.1 Milieueffectrapportage	20
4.1.2 Bodem	21
4.1.3 Akoestiek	21
4.1.4 Luchtkwaliteit	23
4.1.5 Externe veiligheid	24
4.1.6 Bedrijven en Milieuzonering	25
4.2 Overige aspecten	26
4.2.1 Flora en fauna en stikstofdepositie	26
4.2.2 Water	27
4.2.3 Cultuurhistorie en archeologie	30
4.2.4 Verkeer en parkeren	31
4.2.5 Duurzaam bouwen	32
4.2.6 Kabels en leidingen	32
5. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
6. Juridische planopzet	34

Bijlagen: Bodemonderzoek, Bureau Lycens, projnr. 2022-0113 V1.0. d.d. 23 02 2022;
Stikstofdepositie en Aeries, bureau Lycens, projnr 2022-0113 V1.0, d.d. 03 02 2022;
Quickscan natuurtoets, bureau Staring Advies, rappnr. 2412 d.d. 25 02 2022;

Colofon



Opdrachtgever	: Particulier (eigenaar, initiatiefnemer)
Project	: Ontwerpbestemmingsplan 'Het Bosch 11a Bemmel'
Datum	: 11 januari 2023
Status	: ontwerp 4 (V4) definitief
IMRO	: NL.IMRO.1705.308-ON1
Rapportnummer	: PBO22022101.4

Toelichting Bestemmingsplan

Locatie: **Het Bosch 11a, Bemmell**

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en Doel

De initiatiefnemer, eigenaar van het perceel Het Bosch 11a heeft het voornemen een woning te realiseren tussen de woningen 11 en 13 aan Het Bosch in Bemmell. Deze inpassing is ruimtelijk mogelijk met een aanpassing van de kadastrale grenzen.

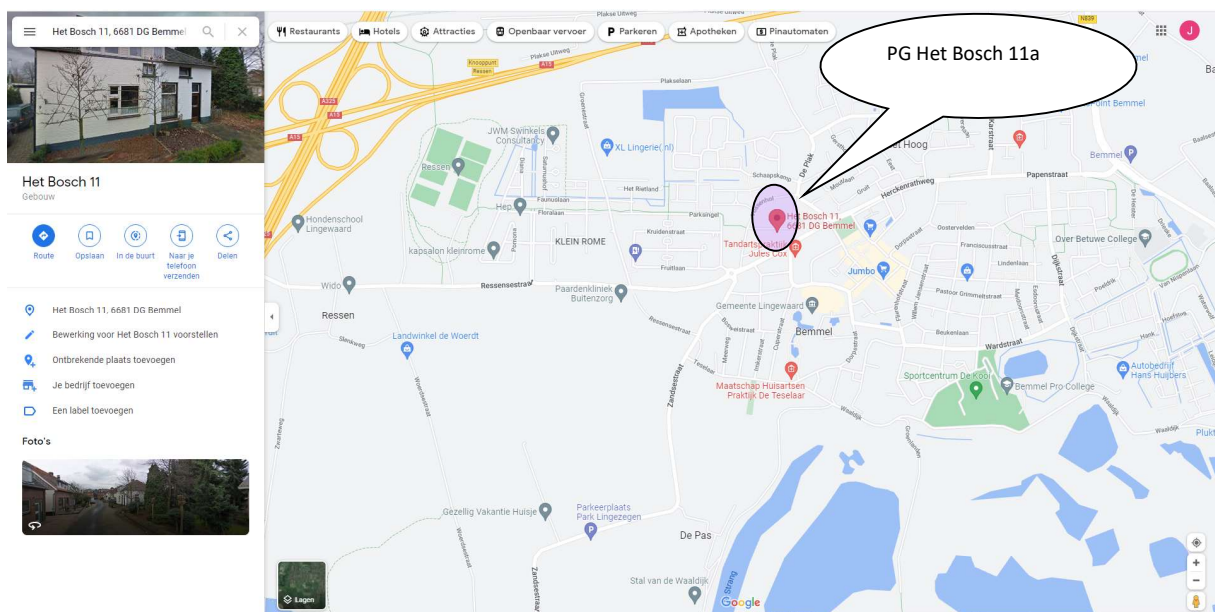
Een bouwplan voor een woning past niet in het vigerende bestemmingsplan en de inpassing vergt dan een herziening van het bestemmingsplan of een zelfstandige projectprocedure. Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Lingewaard heeft besloten in principe mee te werken aan de ruimtelijke procedure.

Voorwaarde is dat het plangebied (hierna PG Het Bosch 11a) is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat de ontwikkeling niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening waaronder milieuaspecten zoals bodemkundige situatie en akoestiek.

Deze Toelichting geeft de weerslag van de ruimtelijke en functionele onderzoeken en een samenvatting van en toetsing aan de relevante beleidskaders op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau.

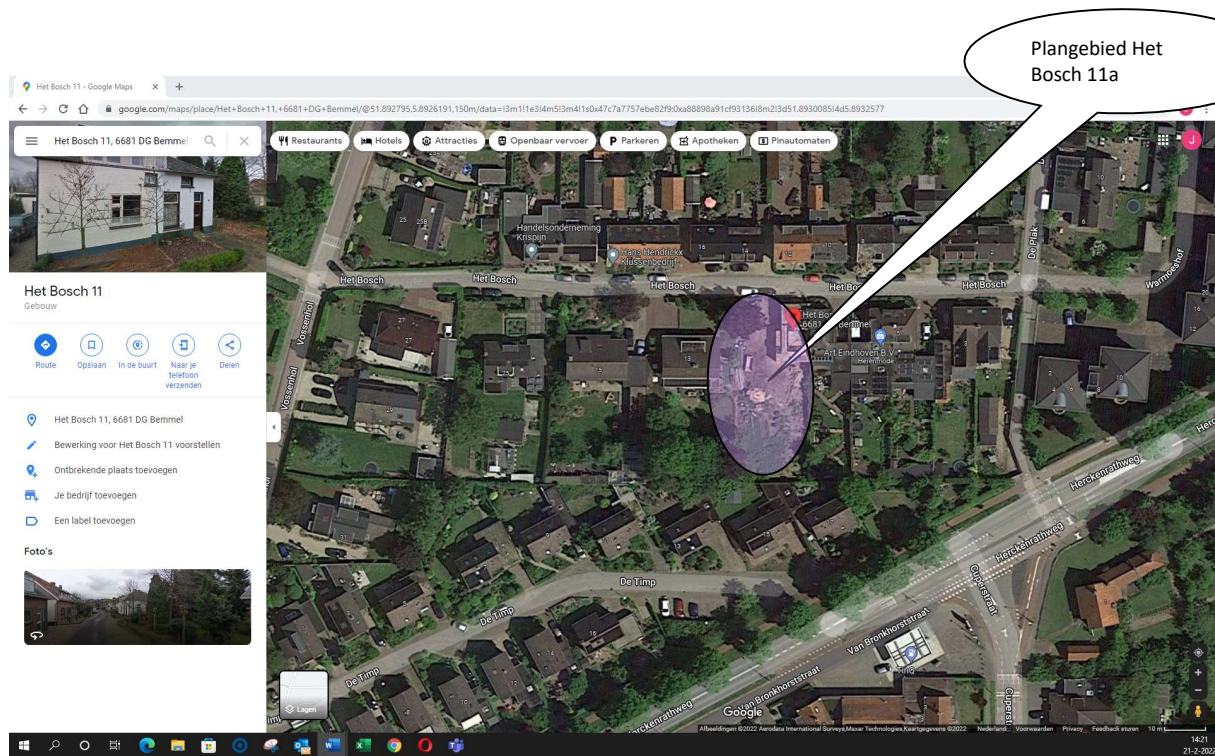
1.2 Plangebied:

Het plangebied ligt aan Het Bosch in Bemmell tussen de huisnummers 11 en 13 te Bemmell. Het plangebied ligt in het westelijke deel van de kom Bemmell 50m ten noorden van de ontsluitingsweg Herckenrathweg en 500m ten zuidoosten van de snelwegen A15 en A325.



Lokale situering plangebied Het Bosch 11a

Bron: Google Maps.



Lokale situering Plangebied Het Bosch 11a

Bron: Google Maps

Het plangebied ligt in een verkeersluwe zone tussen de straat Het Bosch (noord) en de doodlopende weg De Timp (zuid).

Voor de inpassing van het bouwplan is een aanpassing van kadastrale grenzen nodig en zijn daarom diverse percelen betrokken. Het betreft de kadastrale percelen 5299, 5284 en 1982.



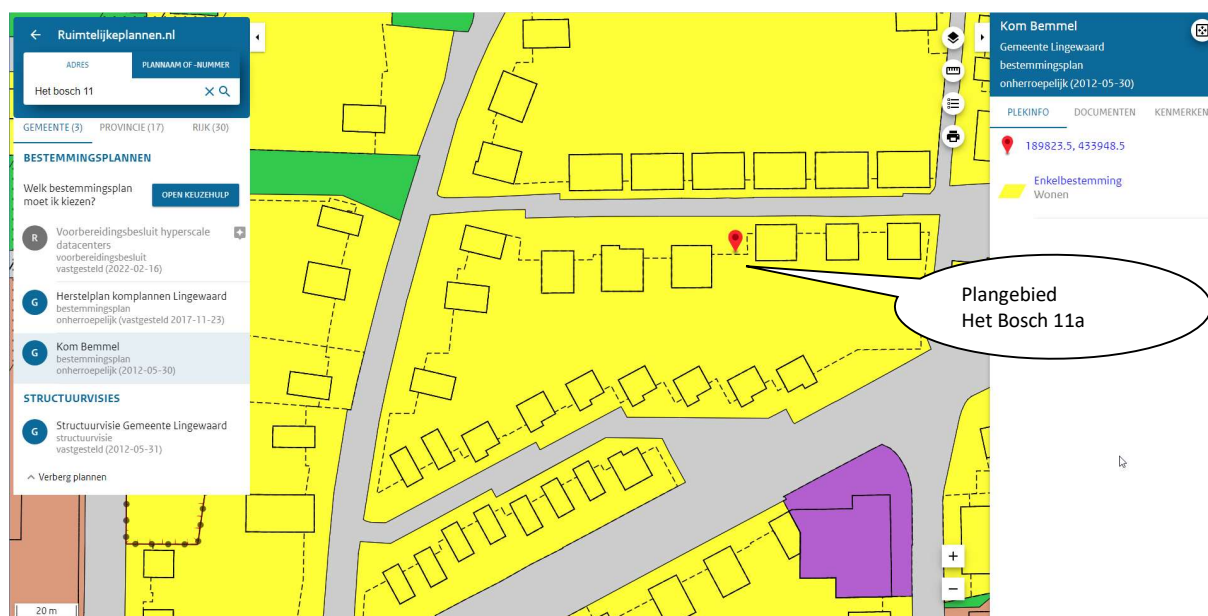
Kadastrale kaart Plangebied Het Bosch 11a

Bron: Kadaster

Het plangebied heeft (na aanpassing van de kadastrale grenzen en eigendom) een oppervlakte van 633 m².

1.3 Geldend bestemmingsplan:

Het plangebied valt in het bestemmingsplan "Kom Bommel". Daarnaast is op 23 november 2017 het Herstelplan komplannen Lingewaard vastgesteld. Dit plan heeft onder andere geleid tot een aantal aanpassingen in de planregels voor de bestemming 'Wonen' van het bestemmingsplan 'Kom Bommel'.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Kom Bommel'

Bron: Ruimtelijke Plannen

Het plangebied heeft de enkelbestemming 'Wonen' met functieaanduiding 'erf'. Deze zone van het bestemmingsplan is bedoeld voor woningen en binnen de functieaanduiding erf voor bijgebouwen.

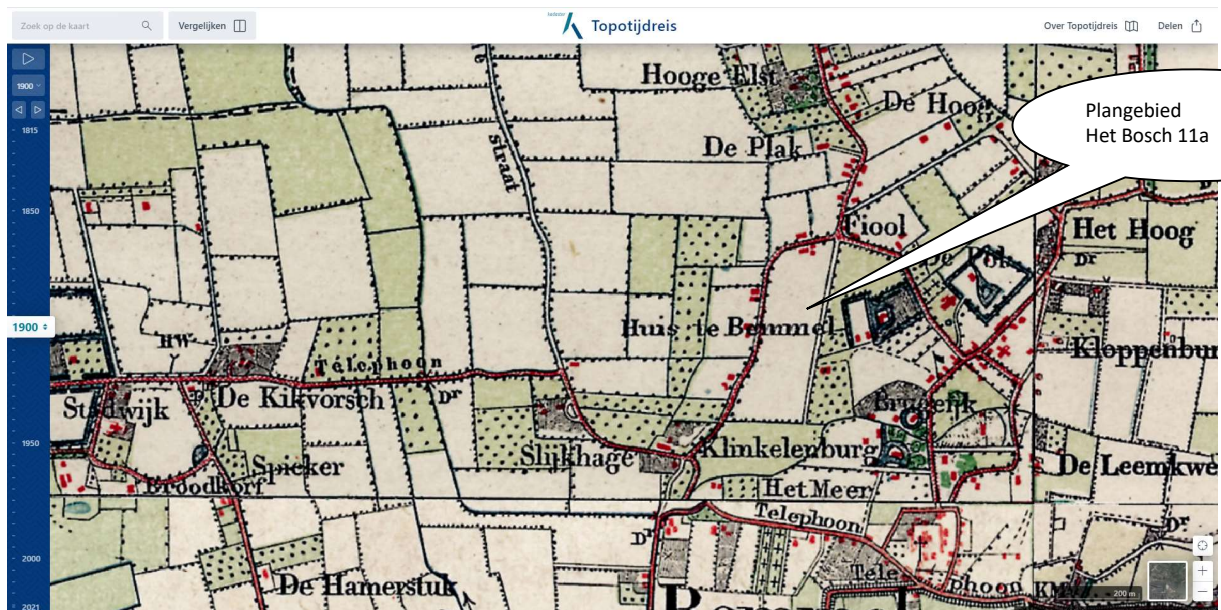
Voor de realisatie van een woning tussen de nummers Het Bosch 11 en 13 ontbreekt een 'Bouwvlak'. Deze dient dan te worden ingepast tussen de bouwvlakken van de woningen 11 en 13 en volgens de regels van het bestemmingsplan ten aanzien van aard bouwvorm, bouwhoogte, goothoogte en afstand tot de zijdelingse perceelgrenzen.

Conclusie:

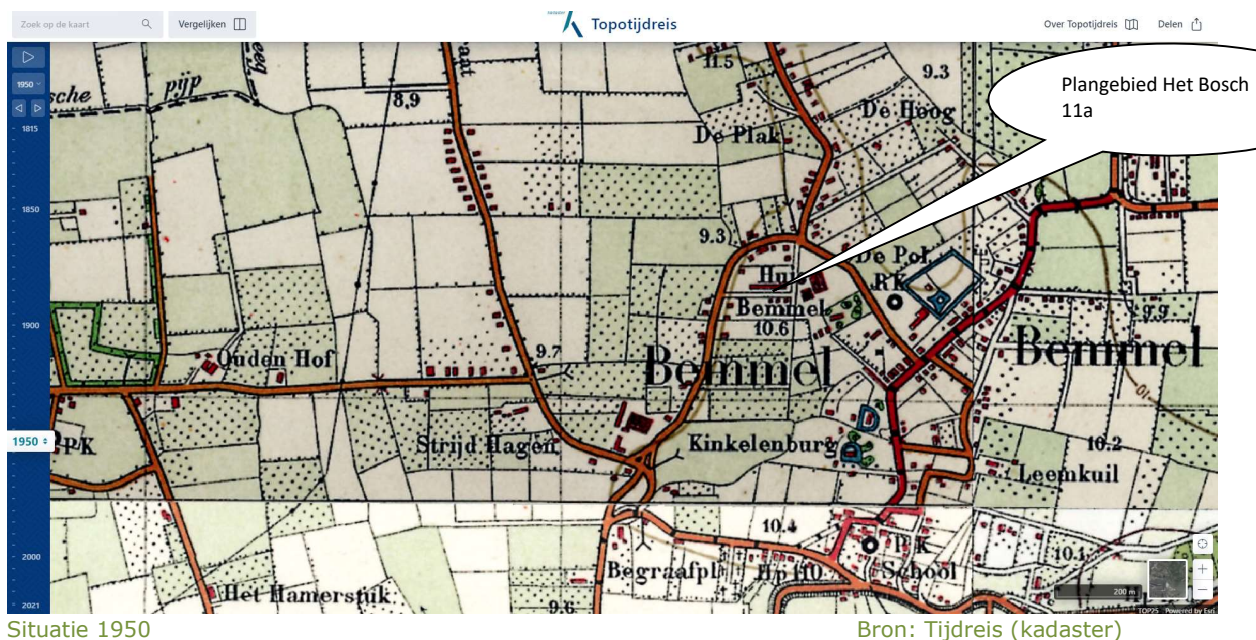
Voor de inpassing van een woning in de bestemming 'Wonen' tussen de huisnummers 11 en 13 dient het bestemmingsplan Kom Bommel te worden aangepast waarbij een bouwvlak wordt ingevoegd op basis van de regels van het bestemmingsplan. Hiervoor dient een planologische procedure te worden gevoerd. Er is gekozen voor een partiële bestemmingsplanherziening.

2. Planbeschrijving

2.1 Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur

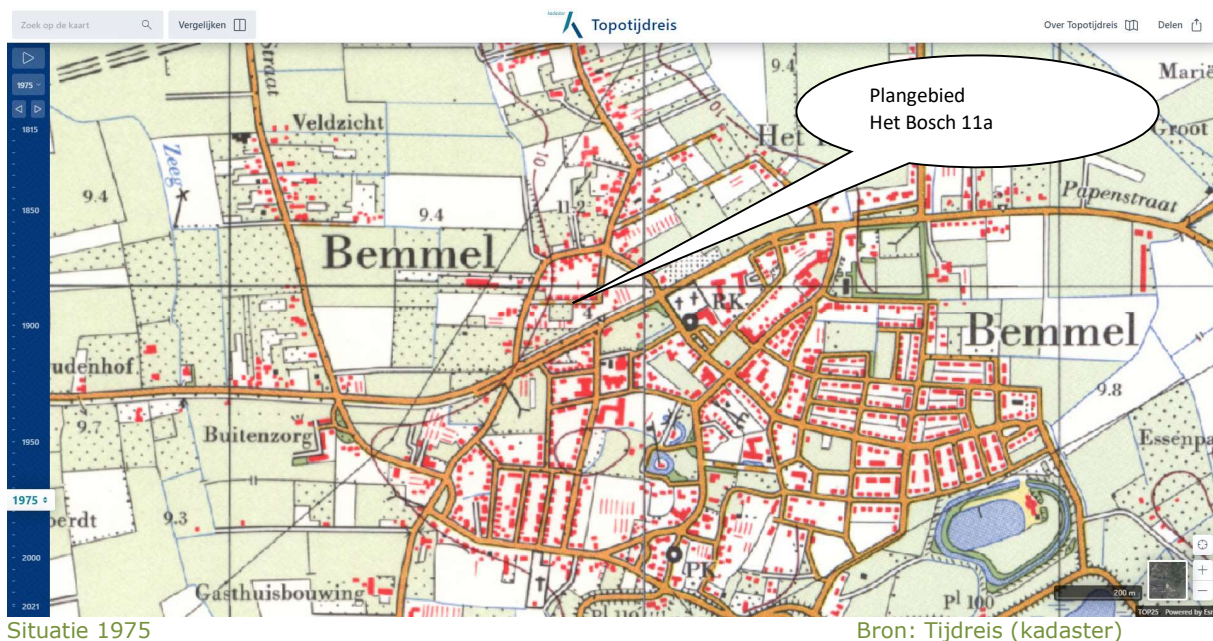


Het plangebied Het Bosch 11a was in 1900 onderdeel van de grote akker ten westen van Huis te Bommel. Rond 1930 zijn de eerste woningen gebouwd op het noordelijke deel van de akker. Het zuidelijke deel werd in gebruik genomen als boomgaard.



Aan het eind van de vijftiger jaren vorige eeuw is na de sloop van Huis te Bommel de Herkenrathweg aangelegd ten noorden van de RK kerk over het terrein van Huis te Bommel. Dit is de nieuwe centrale verbinding tussen de Ressensestraat (west) en de Papenstraat (oost).

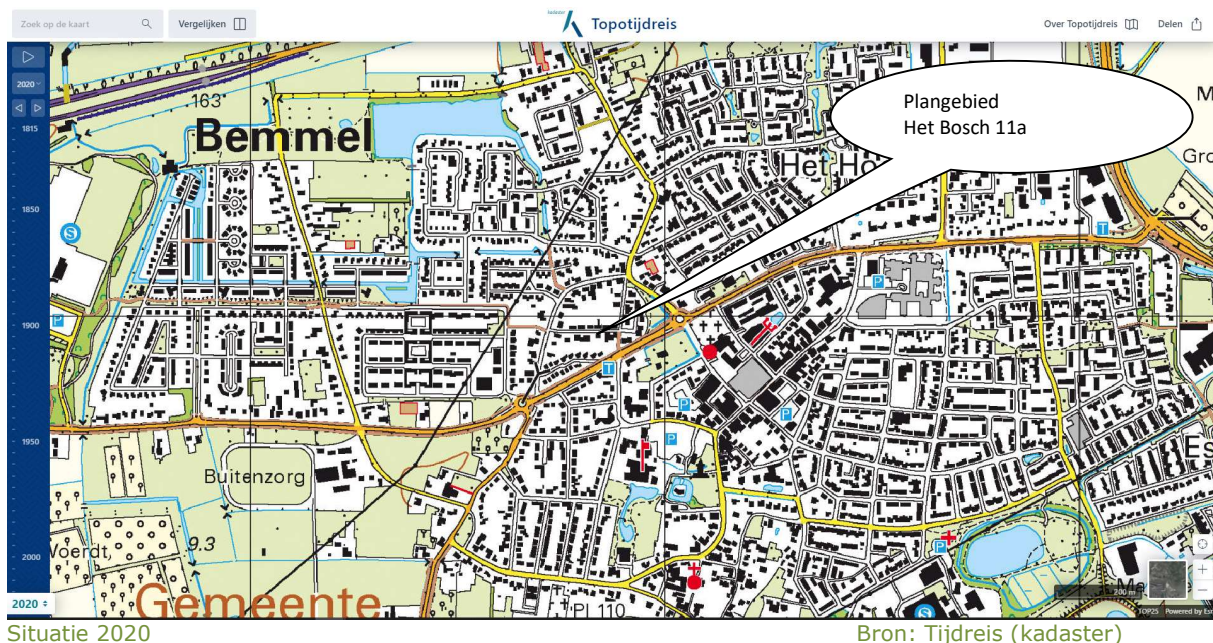
Vanaf de zestiger jaren van de vorige eeuw is het dorp Bommel sterk gegroeid, in eerste instantie vooral aan de zuidoostzijde.



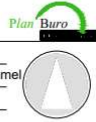
Het plangebied het Bosch 11a en directe omgeving was in 1975 nog onbebouwd en onderdeel van een restant van de oude boomgaarden.

Rond 1985 zijn de woningen aan weerszijden van het plangebied gerealiseerd. Ook de dorpsuitbreidingen van Bemmelen aan de noordzijde (Het Hoog) zijn in die periode ontwikkeld. Vanaf midden jaren negentig van de vorige eeuw is de dorpsuitbreiding ten noordwesten van het plangebied ontstaan en later de woonbuurten noordwest.

Het plangebied ligt nu ingesloten ten noordwesten van de oude kern van het dorp.



de oude kern



bron: Planburo Oosterink

bouwregels
 et
 n

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid:

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Per januari 2021 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) van kracht. De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplanbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving. Met de NOVI benoemt het Rijk nationale belangen, geeft het richting op de vier prioriteiten en helpt keuzes maken waar dat moet. Want niet alles kan overal. Deze visie is ontwikkeld in nauwe samenwerking met provincies, gemeenten, waterschappen, maatschappelijke instellingen en burgers. De NOVI is vastgesteld op grond van de geldende regelgeving omdat de Omgevingswet nog niet in werking is. De NOVI voldoet tevens aan de eisen die de Omgevingswet stelt aan een omgevingsvisie. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze omgevingsvisie dan ook gelden als de Nationale Omgevingsvisie in de zin van deze wet. Met de komst van de NOVI komen meerdere nationale beleidsstukken te vervallen, waaronder de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Strategisch relevante delen van de SVIR en het Barro worden echter opgenomen in de NOVI en blijven daarmee ook na inwerkingtreding van de NOVI gelden. Dit bestemmingsplan is daarom ook aan dit beleid getoetst.

De NOVI benoemt een aantal aspecten van nationaal ruimtelijk belang. Het betreft de bescherming van de waterveiligheid aan de kust en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, de uitoefening van defensietaken, het Natuurnetwerk Nederland (voorheen de ecologische hoofdstructuur), de elektriciteitsvoorziening, de toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet en de veiligheid rond rijkswaagen. In het Barro zijn regels opgesteld waarmee deze gebiedsbescherming juridisch verankerd is richting lagere overheden. Via het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit omgevingsrecht zijn deze regels aanvullend vastgelegd. De provincie en gemeenten blijven verantwoordelijk voor de uitvoering van de woningbouwprogramma's.

Toetsing

Voor de ontwikkeling van het bouwplan voor het onderhavige plangebied, staat (indirect) in de NOVI het volgende wat van invloed is. *De provincie is samen met de gemeente verantwoordelijk voor het woningbouwprogramma.* In onderhavig geval gaat het dan om de Regionale woonagenda (Woondeal Regio Arnhem Nijmegen) alsmede het lokale woningbouwbeleid Lingewaard.

De Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking (verder: 'de Ladder') is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De uitgangspunten hierbij zijn dat de ontwikkeling voorziet in een behoefte, en dat de ontwikkeling in eerste instantie in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd.

Artikel 3.1.6 lid twee Bro omschrijft de ladder als volgt:

'De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.'

Voor de Ladder is dus een onderzoek nodig dat uit drie stappen bestaat:

1. Is sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'?
2. Vindt de ontwikkeling plaats buiten bestaand stedelijk gebied?
3. Als hier sprake van is, dan moet motivering plaats vinden volgens de Ladder: waarom kan niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte worden voorzien?

De toepassing van de Ladder is mede bepaald door uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRS). De ABRS heeft in een 'overzichtsuitspraak' op 28 juni 2017 op een rij gezet hoe de Ladder gebruikt moet worden. Hiermee wordt houvast geboden aan de rechtspraktijk.

Toetsing

1. Is sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'?

Conform actuele jurisprudentie wordt een ontwikkeling van twaalf woningen of meer gezien als stedelijke ontwikkeling. Aangezien het de herontwikkeling van een bedrijfskavel is met 6 woningen is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling zoals dit in het Bro wordt gedefinieerd. Het doorlopen van de ladder is daarmee niet noodzakelijk.

Onderzoek bestaand stedelijk gebied

De locatie is gelegen in bestaand stedelijk gebied.

Conclusie

Het initiatief past in het woningbouwprogramma en de Regionale woonagenda 2015-2025 en de woning staat in bestaand stedelijk gebied. Het initiatief is geen nieuwe stedelijke ontwikkeling waardoor de ladder niet hoeft te worden doorlopen.

3.2 Provinciaal beleid:

Omgevingsvisie Gelderland

De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland is op 19 december 2018 door Provinciale Staten van Gelderland vastgesteld en in werking getreden op 1 maart 2019. De visie beschrijft de lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving in Gelderland. Samen met de Omgevingsverordening heeft de provincie al vooruit gelopen op de Omgevingswet. Deze wet biedt meer ruimte voor initiatieven en ontwikkelingen in het fysieke domein, in samenspraak met de omgeving.

De provincie streeft naar een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland. Dit wil de provincie bereiken door de focus te leggen op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. Hiervoor zijn zeven ambities benoemd om richting te geven:

1. Energietransitie;
2. Klimaatadaptatie;
3. Circulaire economie;
4. Biodiversiteit;
5. Bereikbaarheid;
6. Vestigingsklimaat;
7. Woon- en leefklimaat.

Met vier 'spelregels' of 'doe-principes' - doen, laten, zelf en samen - wordt er werking aan gegeven. Dit is het kader waarbinnen de provincie wil werken en afwegingen wil maken.

Energietransitie

Gelderland is in 2050 klimaatneutraal. Dit bereiken we door grootschalige besparing en opwekking uit verschillende duurzame bronnen van energie, zoals wind, zon, waterkracht, biomassa en bodemenergie. Innovatie en het uitrollen van bewezen technieken wordt gestimuleerd. Als tussendoel realiseert Gelderland in 2030 55% broeikasgasreductie.

Klimaatadaptatie

Gelderland is in 2050 klimaatbestendig. We zijn goed voorbereid en toegerust op de gevolgen van klimaatverandering: wateroverlast, droogte, hittestress en overstromingsgevaar.

In 2020 heeft de provincie, samen met partners, de risico's en kansen van het veranderen klimaat in beeld gebracht en strategieën opgesteld die leidraad zijn voor ons handelen.

Circulaire economie

Gelderland wordt de eerste afval-loze provincie in Nederland. Afval bestaat niet meer; er zijn alleen nog grondstoffen die blijvend hun waarde behouden in de schone industrie.

Om dit te bereiken is in 2030 het gebruik van primaire grondstoffen in Gelderland met 50% teruggebracht.

Biodiversiteit

In 2050 gaat het goed met de biodiversiteit in Gelderland. Er wordt natuur-inclusief gewerkt.

Biodiversiteit wordt overals waar mogelijk versterkt en ingepast, óók buiten de specifiek als natuur aangewezen gebieden.

In 2030 is 75% van de Europese doelen van de vogel- en habitatrichtlijn behaald.

Bereikbaarheid

In 2050 is de groei van de mobiliteit op een slimme manier opgevangen en verplaatsen mensen in Gelderland zich veilig, snel, betaalbaar en klimaatneutraal. Snel en veilig internet fungeert daarbij als alternatief voor fysieke verplaatsingen.

In 2050 is het netwerk voor goederenvervoer in Gelderland toegankelijk, duurzaam en klimaatneutraal.

In 2030 is al ons busvervoer zonder uitstoot en is 35% van het totaal aantal verplaatsingen met de fiets.

Vestigingsklimaat

De concurrerende positie van Gelderland binnen het internationale stedelijke netwerk van Amsterdam, Brussel en Keulen wordt verder versterkt. Om onderscheidend te blijven, halen we in 2050 maximaal profijt uit de unieke combinatie van stedelijke en groene kwaliteiten.

In 2050 zijn alle werklocaties in Gelderland duurzaam ingericht qua energie, klimaatbestendigheid en logistieke en productiestromen. Gelderland is hierin koploper van Nederland.

Woon- en leefomgeving

Gelderland heeft een aanbod aan woningtypen en woonmilieus passend bij de diversiteit aan woningvraag; voor ieder een passende, duurzame woning. We benutten de bestaande bebouwde omgeving optimaal met voldoende ruimte voor klimaatadaptieve maatregelen.

Alle nieuwbouw wordt aardgasloos aangelegd en zoveel mogelijk circulair gebouwd. In 2035 zijn alle

(bestaande) wijken van het aardgas. Woningen in Gelderland zijn in 2050 klimaatneutraal.

Themakaarten

Bij de visie zijn een aantal themakaarten aanwezig. Deze hebben betrekking op de volgende hoofdonderwerpen:

- ruimtelijk beleid;
- waterbeleid;
- milieubeleid;
- natuur- en landschapsbeleid.

Daarmee is voor een aantal onderwerpen specifiek beleid vastgelegd. Op de themakaart milieubeleid staan geen aspecten die betrekking hebben op de gemeente Montferland. Bij 'onderzoek en conclusie' is de verdere toetsing aan deze themakaarten verwoord.

Uitvoering beleid

In het kader van de uitvoering van de visie, zijn ook drie beleidsdocumenten vastgesteld:

- Regionaal waterprogramma;
- Handreiking plussenbeleid;
- Beleidslijn windenergie.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op Woon- en leefomgeving. Bij 'onderzoek en conclusie' is de toetsing aan dit beleid verwoord.

Toetsing

De ontwikkeling waarvoor dit bouwplan is opgesteld sluit aan op de volgende onderdelen van de visie:

- De woon- en leefomgeving.

Het initiatief is een plan voor inbreiding van een bouwplan. Het initiatief voegt zich in de bestaande bebouwde woon- en leefomgeving en is daarmee aanvaardbaar.

Conclusie

Het initiatief past in de ambities en beleid van de Omgevingsvisie Gelderland voor een duurzame inrichting van de bestaande bebouwde omgeving.

Regionaal waterprogramma

Deze vormt, samen met de onderdelen op het gebied van water in de Omgevingsvisie, 'het beleid' op het thema water. Het Regionaal waterprogramma is tevens het verplichte regionale waterplan op grond van artikel 4.4 van de Waterwet. Het bevat geen nieuw beleid, maar is een voortzetting van het bestaande waterbeleid.

De onderwerpen die belicht worden zijn:

- water en ondergrond
- waterveiligheid en -overlast
- water en natuur
- water en kwaliteit
- water en gebruik

Op de themakaart waterbeleid zijn diverse onderdelen ook terug te vinden. Bij plannen die in of nabij locaties op de themakaart liggen, moet het waterprogramma meegenomen worden bij de toetsing.

Toetsing

Het initiatief voor de inpassing van een woning in bestaande bebouwd gebied heeft geen invloed op het waterbeleid en het watersysteem (zie ook paragraaf 3.3 Waterschapsbeleid).

Conclusie

Het bouwplan past in het Regionaal waterprogramma

Omgevingsverordening Gelderland

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 Omgevingsverordening is met de nieuwe omgevingsvisie Gaaf Gelderland opgeschoond, aangepast en aangevuld. Met betrekking tot Wonen wordt in artikel 2.2. vermeld dat in een bestemmingsplan nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts worden toegestaan wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda.

Toetsing

Het initiatief voor de inpassing van een woning aan Het Bosch 11a past binnen de uitgangspunten van de Omgevingsverordening Gelderland.

3.3 Waterschapsbeleid



Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Rivierenland. Op 26 december 2021 heeft het bestuur van Waterschap Rivierenland het Waterbeheerprogramma 2022-2027 goedgekeurd, met als titel “Versterken. Verbinden. Vergroenen.” Het programma bevat geen nieuw beleid maar beschrijft de uitvoering van bestaand beleid en de voornemens om nieuw beleid te maken. Wat goed gaat, wordt uitgebouwd en wat nog aandacht nodig heeft, wordt beter gemaakt. Er wordt versterkt. In het nieuwe waterbeheerprogramma is vergroenen een prominent thema. Daarnaast wordt aandacht wordt besteed aan extreem weer, klimaat- en energieneutraliteit en circulariteit. Het waterbeheerprogramma beschrijft wat het waterschap in de planperiode (2022-2027) wil bereiken en hoe zij dat wil doen. Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het waterschap op hydrologische effecten, waarbij het hydrologisch neutraal ontwikkelen het uitgangspunt is. Kortom, het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden.

Toetsing

Het bouwplan komt op een inbreidingslocatie en het hemelwater wordt geïnfiltreerd op eigen terrein. Het initiatief heeft daarmee geen negatieve invloed op waterschapsbelangen c.q. het watersysteem (zie ook paragraaf 4.2.2. watertoets).

Conclusie:

Het bouwplan past in het waterschapsbeleid.

3.4 Regionaal beleid



De gemeente Lingewaard ligt in de stadsregio Arnhem Nijmegen. Op 4 maart 2020 is de Woondeal regio Arnhem-Nijmegen ondertekend. De woondeal is een set van afspraken tussen het Rijk, de provincie en de 18 regio gemeenten ter ondersteuning van de uitvoering van het (lokale en regionale) woonbeleid. Inzet is om versneld (betaalbare) woningen te bouwen in de regio. Tot 2025 moeten er 20.000 woningen bijkomen. Op de lange termijn (tot 2040) 50.000 tot 60.000 woningen. Verder is er aandacht voor onder meer verduurzaming, stikstof, leefbaarheid en huisvesting bijzondere doelgroepen. De afspraken gelden (m.u.v. enkele specifieke afspraken voor Arnhem en Nijmegen) voor alle gemeenten in de regio.

Op hoofdlijnen zijn met de woondeal de volgende afspraken gemaakt:

- Tot 2025 worden 20.000 woningen gerealiseerd in de regio. Dit zijn er 5.000 meer dan eerder gepland. Voor de periode 2020 - 2040 gaat het om 50.000 á 60.000 nieuwbouwwoningen. Er zijn verschillende locaties aangewezen om deze versnelling te realiseren;
- Afgesproken is dat de regio zorgt voor een totale planvoorraad tot en met 2030 van 130% van de woningbehoefte (op dit moment is er in de gehele regio een plancapaciteit (zacht en hard) van circa 28.000 woningen;
- Van de woningen moet 50% in het betaalbare segment vallen. Als betaalbaarheid wordt de grens van € 310.000,- aangehouden (dat is in 2020 de maximale bovengrens voor hypotheek met NHG bij nieuwbouw);
- Bij nieuwe woningbouwplannen spannen gemeenten zich in om minimaal 25% circulair te laten ontwikkelen, vanaf 2030 is dat minimaal 50%;
- Er is toegezegd om toekomstbestendige en gemengde/gedifferentieerde wijken te realiseren. Dat komt er op neer dat er wordt gestreefd om meer middenhuur, koopwoningen en vrijesectorwoningen te mengen in kwetsbare gebieden;
- Er worden nieuwe locaties aangewezen voor short-stay huisvestingsoplossingen voor arbeidsmigranten.

Met die nieuwe regionale woonagenda wordt vooral de gezamenlijke koers vastgelegd over hoe er lokaal voor wordt gezorgd dat er ruimte wordt gegeven aan kwalitatief goede woningbouwplannen. Centraal staat het versnellen van de woningbouw in de regio en het ruimte maken voor nieuwe woningbouwlocaties (o.a. op uitbreidingslocaties) met het accent op betaalbare (koop)woningen. In lijn met de woondeal, wordt de discussie over aantallen verder losgelaten en gaat het nu met name over de 'koers'. De prognose uit 2019 laat tenminste tot 2040 een huishoudensgroei zien. Voor die groeiende vraag van huishoudens zullen nieuwe woningen gebouwd moeten worden. Voor de komende vijf jaar ligt er een woningbehoefte die hoger is dan de nieuwbouwaantallen die de afgelopen jaren zijn opgeleverd. Vanwege het grotere tekort op de Arnhemse woningmarktregio wordt in de aangrenzende gemeenten Westervoort en Duiven een groter dan gemiddelde woningmarktdruk ervaren. Ten opzichte van 2017 ligt het accent nu sterk op de oplopende woningtekorten en de betaalbaarheid van woningen voor middeninkomensgroepen. Hoewel de prioriteit ligt bij transformatie en inbreiding, kan (gelet de sterk gestegen vraag naar woningen en de complexiteit bij de transformatielocaties) niet meer in alle kernen van de regio voldoende aanbod worden gecreëerd zonder (nieuwe) uitleglocaties in ontwikkeling te nemen. Het verduurzamen van de woningvoorraad moet leiden tot betaalbare woningen en mag niet leiden tot hogere woonlasten. Naast de woningbouwopgaven in de grotere kernen waar de woningbehoefte zich concentreert, moet ruimte worden geboden voor het geclusterd toevoegen van woningen in kleine kernen naar aard en omvang van de specifieke vraag. Naast het inspelen op de woningvraag (in sommige kernen is die beperkt) wordt in de kleine kernen de nieuwbouw gericht ingezet voor het oplossen van de mismatch tussen vraag en aanbod: met nieuwbouwwoningen in een segment waar nu onvoldoende aanbod is. In de regio is een groot deel van de behoefte gericht op de betaalbare woningbouw (tot de NHGkostengrens). Er wordt gezamenlijk gemonitord of de omvang van het

woningbouwprogramma aansluit op de omvang van de woningbehoefte.

De groei van het aantal huishoudens in de regio houdt langer aan dan eerder voorzien. Dit betekent dat er extra woningen moeten komen om te kunnen voorzien in de kwalitatieve behoefte die er nu en in de toekomst is. Er is ruimte voor enige uitbreiding van de woningvoorraad voor de kernen van de gemeente Lingewaard.

Toetsing

Het initiatief voor het plangebied Het Bosch 11a voor de inpassing van een vrijstaande woning voldoet aan de lokale behoefte van woningen en betreft een inbreiding in een woonwijk op uit te ruilen percelen. De woning voldoet aan de woonbehoefte voor de kern Bemmelen.

Conclusie:

Het bouwplan past in de Regionale woonagenda Woondeal Arnhem Nijmegen.

3.5 Gemeentelijk beleid

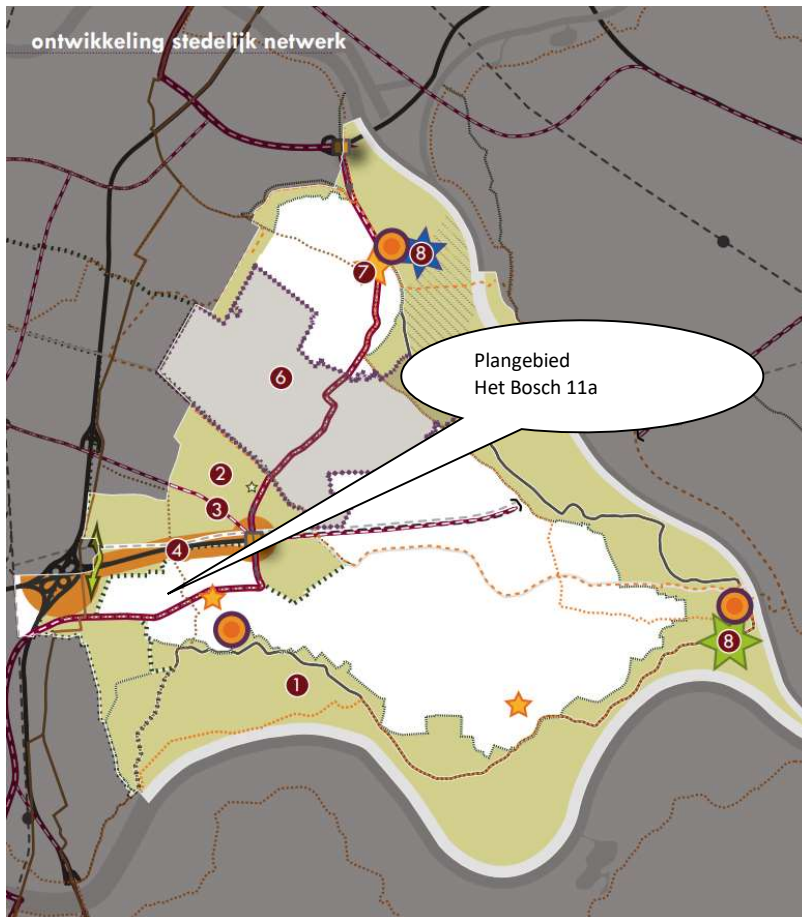
3.5.1 Structuurvisie Lingewaard 2012-2022

In de structuurvisie Lingewaard 2012-2022 zijn de ingrediënten zijn opgenomen hoe Lingewaard zich op ruimtelijk vlak in de toekomst wil ontwikkelen. Die toekomst wordt mede bepaald door hoe we met de ruimte omgaan; welke bestaande kwaliteiten worden versterkt en welke nieuwe functies willen we op vrijkomende terreinen?

Uitgangspunt is het landschap met haar historische kwaliteiten waarin gewoond, gewerkt en gerecreëerd wordt. Dit aangevuld met de ambities die de gemeente heeft. Die ambities worden niet alleen bepaald door de gemeente maar vooral door inwoners en de volksvertegenwoordiging. In een interactief proces met inwoners, bedrijven, organisaties, en andere belanghebbenden hebben de deelnemers veel ingebracht.

Een structuurvisie is richtinggevend en moet houdbaar zijn voor een reeks van jaren. Het ontstaat daarmee de waan van de dag. Tegelijkertijd moet het een instrument zijn waarbij oog blijft voor de dynamiek van de samenleving.

In de structuurvisie bepaalt de gemeente vooral haar positie ten aanzien van wonen, werken en recreëren binnen het stedelijk netwerk en de ligging in het Nationaal Landschap De Gelderse Poort. De gemeente wil zorgvuldig omgaan met ruimte en landschappelijke kwaliteiten.



Structuurvisie Lingewaard

bron: gemeente Lingewaard

Toetsing

Het initiatief voor het plangebied Het Bosch 11a voor de inpassing van een woning in een bestaande woonwijk betreft een inbreidingsplan voor een betaalbare woning en bedreigt geen landschappelijke kwaliteiten.

Conclusie:

Het bouwplan past naar aard van de woning en de bouwlocatie in de structuurvisie Lingewaard.

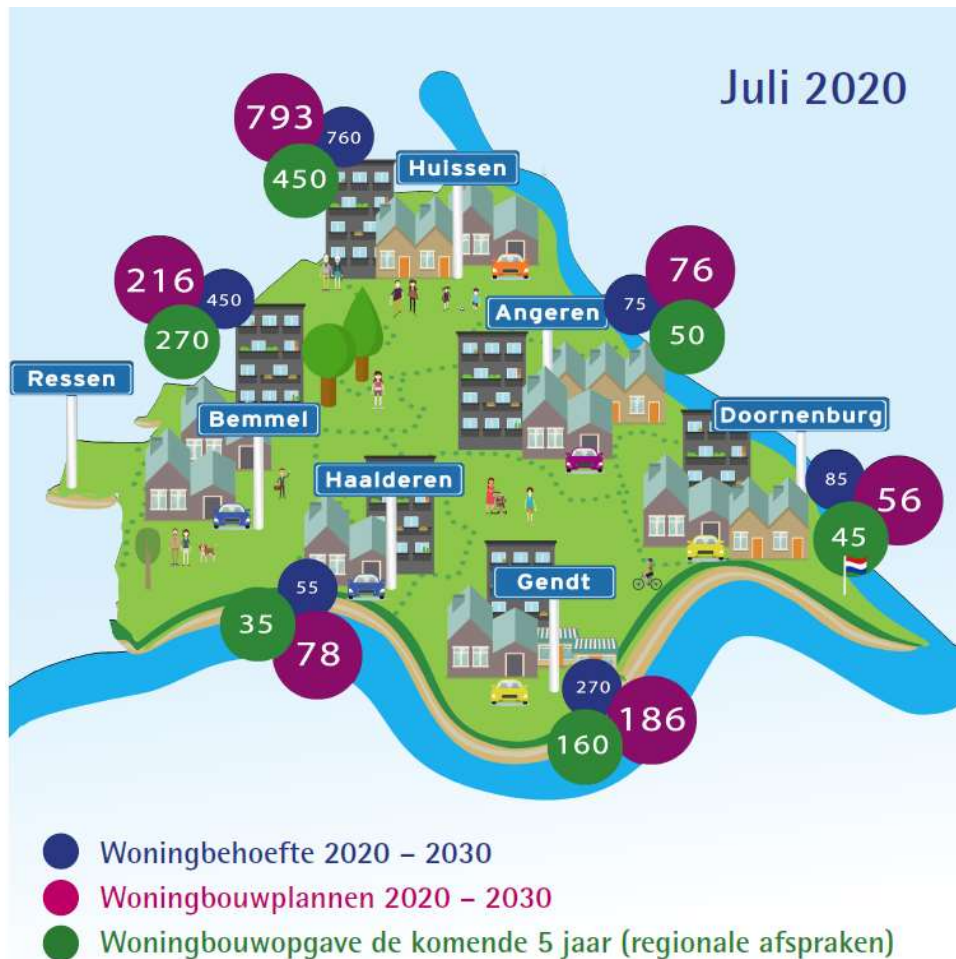
3.5.2 Woningbouwbeleid Lingewaard

Op 15 september 2020 heeft de raad van de gemeente Lingewaard de Nota Wonen 2020-2025 vastgesteld. De Nota Wonen geeft onder meer handvatten voor het woningbouwprogramma bij nieuwe projecten. Er staat in welke thema's voorrang krijgen. Maar ook wat de gemeente gaat doen om deze doelen te bereiken. De nota maakt ook duidelijk wat inwoners, woningcorporaties, andere verhuurders en ontwikkelaars van de gemeente mogen verwachten. En andersom. Het streven is om de juiste woning op de juiste plek en op het juiste moment beschikbaar te hebben. In de nota staan de volgende doelstellingen centraal:

- nieuwbouw: versneld en verantwoord;
- aanpak bestaande woningvoorraad;
- beschikbaarheid (sociale) huursector;
- aandacht specifieke doelgroepen;

- samen met partners.

Omdat er veel vraag naar woningen is, wordt de woningbouw de eerste jaren versneld. Dit doet de gemeente onder meer met flexibele nieuwbouw en door actief te sturen. Gelet wordt op woningen voor de verschillende doelgroepen zoals senioren en starters. Maar ook op het bouwen van kleinere, betaalbare woningen. Er is nu een inhaalslag nodig. Tot 2025 wil de gemeente er 1.280 woningen bij hebben. Hiervan zitten er al veel in de planning. Maar de gemeente wil Lingewaard niet volbouwen. Het unieke karakter van afwisseling tussen bebouwd gebied en natuur dient behouden te blijven. De jaren erna, tot 2030, zijn nog ca. 430 woningen nodig. Het totaal tot 2030 komt hiermee op ca. 1.710 woningen.



Nota Wonen 2020-2025

bron: gemeente Lingewaard

In de kern Bemmell is er behoefte aan ca. 450 woningen en er ligt een woningbouwopgave van 270 woningen voor de jaren tot 2025. Uitbreiden van Bemmell is lastig omdat het dorp wordt omringd door Natura2000 gebied, park Lingezege en de toekomstige A15.

Toetsing:

Het bouwplan voor plangebied Het Bosch 11a past in de wens voor bouwen in kleine kernen, inbreiding en bouwen voor de lokale behoefte.

Conclusie:

Het bouwplan past in het woningbouwbeleid Lingewaard.

4. Haalbaarheid



4.1 Milieuaspecten:

4.1.1 Milieueffectrapportage:

Bij ruimtelijke plannen en besluiten die mogelijk gevolgen kunnen hebben voor het milieu dient te worden beoordeeld of ten behoeve van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling een milieueffectrapportage moet worden opgesteld. Een milieueffectrapportage is bedoeld om milieubelangen bij verschillende ruimtelijke procedures een volwaardige plaats bij de besluitvorming te geven. Het wettelijk kader voor de m.e.r. is hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (Wm) en het daarbij behorende Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.).

In het Besluit m.e.r. is geregeld voor welke plannen en besluiten die nieuwe ontwikkelingen mogelijk maken daadwerkelijk een m.e.r.-(beoordelings)procedure doorlopen moet worden dan wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te worden uitgevoerd.

Bij het toetsen van plannen en besluiten aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

1. De activiteit(en) die het plan of besluit mogelijk maakt, komt niet voor in of kan niet worden beschouwd als een activiteit zoals opgenomen in kolom 1 van onderdeel C (C-lijst) of D (D-lijst) van de bijlage van het Besluit m.e.r. Er geldt geen m.e.r.-plicht of (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsplicht.
2. *Een m.e.r.-plicht:* voor (onderdelen van) het plan of besluit is het uitvoeren van een m.e.r. verplicht;
 - a. M.e.r. is verplicht bij een plan als:
 - het plan kaders stelt voor activiteiten in het besluitgebied waarvoor volgens de Wet milieubeheer een project-m.e.r. of een m.e.r.-beoordeling verplicht is.
 - of als de ontwikkelingen binnen het plan mogelijk tot significante gevolgen leiden voor Natura 2000-gebieden waardoor een Passende beoordeling nodig is.
 - b. M.e.r. is verplicht bij een project:
 - als de activiteit die mogelijk wordt gemaakt is opgenomen in kolom 1 van de C-lijst.
 - als de omvang van de activiteit de drempelwaarde van kolom 2 van de C-lijst overschrijdt.
 - en er een besluit als genoemd in kolom 4 van de C-lijst nodig is.
3. *Een formele m.e.r.-beoordelingsplicht:* indien sprake is van een formele beoordelingsplicht, dan moet het bevoegd gezag (aan de hand van de criteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling) met een m.e.r.-beoordelingsbesluit beoordelen of de voorgenomen activiteit (door de initiatiefnemer bij bevoegd gezag gemeld in de vorm van een aanmeldnotitie) belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben c.q. of belangrijke gevolgen voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Indien belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu niet kunnen worden uitgesloten, dan geldt een m.e.r.-plicht. Kunnen belangrijke nadelige milieugevolgen wel worden uitgesloten, dan is een m.e.r. niet noodzakelijk. Er is sprake van een formele m.e.r.-beoordelingsplicht als de voorgenomen activiteit:
 - voorkomt/beschouwd kan worden als een activiteit in kolom 1 van de D-lijst, en
 - groter is dan de drempelwaarde in kolom 2 van de D-lijst, en
 - mogelijk gemaakt wordt door een besluit in kolom 4 van de D-lijst (indien de activiteit mogelijk wordt gemaakt door een plan in kolom 3, dan geldt een plan-m.e.r.-plicht).

4. *Een 'vormvrije' m.e.r.-beoordelingsplicht:* indien sprake is van een vormvrije m.e.r.-beoordeling, dan moet het bevoegd gezag (aan de hand van de criteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling) met een m.e.r.-beoordelingsbesluit ook beoordelen of de voorgenomen activiteit (door de initiatiefnemer bij bevoegd gezag gemeld in de vorm van een aanmeldnotitie) belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben c.q. of belangrijke gevolgen voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Indien belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu niet kunnen worden uitgesloten, dan moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of kan direct worden gekozen voor een m.e.r. Als belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu wel kunnen worden uitgesloten, dan volstaat de vormvrije m.e.r.-beoordeling en is het een milieueffectrapportage niet nodig. Er is sprake van een vormvrije m.e.r.-beoordeling als de voorgenomen activiteit:
- voorkomt/beschouwd kan worden als een activiteit in kolom 1 van de D-lijst, en
 - kleiner is dan de drempelwaarde in kolom 2 van de D-lijst, en
 - mogelijk gemaakt wordt door een besluit in kolom 4 van de D-lijst.

Onderzoek

Een plangebied met een bouwplan voor 1 woning komt niet voor op de C- of D-lijst en er geldt dan geen M.E.R. plicht of (vormvrije) M.E.R. beoordelingsplicht. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling is met de bouw van 1 woning geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject. Ook is er geen sprake van een milieubelang. Het bouwplan voegt zich met een goed verkavelingsplan in de ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur van de omgeving van Het Bosch 11a.

Conclusie

Het initiatief plangebied Het Bosch 11a is niet M.E.R. plichtig.

4.1.2 Bodem:

Op basis van de Woningwet en het Bouwbesluit mag niet worden gebouwd op verontreinigde grond. Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning moet vaak een bodemonderzoek worden geleverd. Dit is een verplichting uit de Woningwet om de gezondheid en veiligheid te garanderen van mensen die wonen, werken of verblijven in het gebouw waarvoor vergunning wordt aangevraagd.

Geldende wet- en regelgeving hiervoor is het Besluit ruimtelijke ordening (art. 3.1.6) met daaraan gekoppeld de verwijzing naar de Algemene Wet bestuursrecht (art. 3.2).

Een bodemonderzoek is dan noodzakelijk wanneer:

- er meer dan twee uur per dag mensen in verblijven;
- als het bouwwerk de grond raakt en;
- als er na sloop wordt herbouwd.

Dit is het geval in onderhavig initiatief.

Onderzoek

Het plangebied Het Bosch 11a is ten aanzien van de bodemkundige situatie onderzocht door bureau Lycens. Het rapport met nummer 2022-0113 is als bijlage toegevoegd aan deze toelichting.

De bodem van het plangebied heeft licht verhoogde gehalten aan lood en PAK en in het grondwater is een licht verhoogde concentratie zink aangetroffen. In de bovengrond is verder een licht gewogen gehalte asbest aangetroffen (2,1 mg/kg d.s.) maar dit vormt geen belemmering voor de geplande activiteiten.

Conclusie

Vanuit (bodem)milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de wijziging van het bestemmingsplan.

4.1.3 Akoestiek:

Wegverkeerslawaaï

Wegverkeer kan overlast bij woningen of geluidsgevoelige functies veroorzaken. In de Wet geluidhinder (Wgh) zijn daarom geluidsnormen opgenomen.

Onderzoek en conclusie

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. Buiten de bebouwde kom bedraagt de zonebreedte voor tweestrooks wegen die aan weerszijden van de weg gerekend vanuit de wegas, in acht moet worden genomen 250 meter. Binnen de bebouwde kom bedraagt deze afstand 200 meter. Ingeval van het realiseren van geluidsgevoelige bebouwing binnen deze zone moet een akoestisch onderzoek plaatsvinden. Een autosnelweg heeft een geluidszone van 400 m.

Daar waar geen sprake is van een wettelijke onderzoekszone moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening het aspect akoestiek ook afgewogen worden.

Onderzoek en conclusie

Het besluitgebied ligt in een 30km zone en een smalle, verkeersluwe woonstraat. Dan is vanuit oogpunt van verkeerslawaaï wettelijk verder akoestisch onderzoek niet nodig. Ten aanzien van een goed woon- en leefklimaat is de situatie dat de woning ligt aan de verkeersluwe woonstraat en aan de achterzijde aansluit op andere tuinen. De achtertuin zit derhalve aan een geluidsluwe zijde. Daarmee zijn er geen geluidsbezwaren als gevolg van wegverkeer mogelijk.

De doorgaande Herkenrathweg heeft een verkeersregiem van 50km/uur maar ligt op meer dan 75m en afgeschermd door woningen langs deze weg. Een overschrijding van voorkeursgrenswaarden is dan niet mogelijk.

De snelweg A15/A325 ligt op meer dan 700m. en vormt geen belemmering.

De woonomgeving bestaat alleen uit woningen en zijn er geen andere geluidsbronnen zoals bedrijven of sportvoorzieningen. Er zal dus sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat.

Er zijn vanuit het aspect wegverkeerslawaaï en woon- en leefklimaat geen akoestische belemmeringen voor de realisatie van het bouwplan.

Railverkeerslawaaï

Voor railverkeerslawaaï geldt een voorkeursgrenswaarde van 55 dB. Er is van rechtswege (Wgh) een zone gelegen langs iedere spoorlijn. De spoorlijn Arnhem - Nijmegen heeft een zone van 100 meter.

Onderzoek en conclusie

Het plangebied Het Bosch 11a ligt niet nabij een spoorlijn en dus zijn er geen beperkingen ten aanzien van railverkeerslawaaï.



Industrielawaai/bedrijfszoning

In de Wgh is bepaald dat rond industrieterreinen waarop bepaalde, krachtens Het Besluit omgevingsrecht (BOR) aangewezen, inrichtingen zijn gevestigd of zich mogen vestigen (grote lawaaimakers), een geluidzone moet zijn vastgesteld. Met deze zoning wordt beoogd rechtszekerheid te bieden aan zowel lawaaimakers als aan woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen. Lawaaimakers kunnen aan de ene kant hun geluidsproducerende activiteiten niet onbeperkt uitbreiden ter bescherming van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen en buiten de zone. Aan de andere kant wordt, ter bescherming van hun akoestische ruimte, voorkomen dat woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen, te veel oprukken naar de lawaaimakers. Buiten deze geluidzone mag de geluidsbelasting door industrielawaai niet meer bedragen dan 50 dB(A) (de voorkeursgrenswaarde industrielawaai).

In de Wet geluidhinder is vastgelegd dat het vastleggen, opheffen of wijzigen van een geluidzone moet plaatsvinden via het vaststellen van een bestemmingsplan. Niet is vastgelegd dat bestaande geluidzones opnieuw overgenomen moeten worden. Het opnemen van de geluidzone heeft dan ook vooral een signaleringsfunctie en is niet nodig vanuit het oogpunt van rechtszekerheid.

Onderzoek en conclusie

Rond het plangebied Het Bosch 11a zijn geen bedrijven of voorzieningen met een geluidzone. Het aspect industrielawaai of bedrijfszoning vormt geen belemmering.

4.1.4 Luchtkwaliteit:

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (Wm). De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wm in werking getreden.

Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm.

In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

Onderzoek

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit is de NIBM-tool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen NO₂ en PM₁₀ bepaald.

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

Jaar van planrealisatie	2022
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	5
Aandeel vrachtverkeer	3%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,01
PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

Uitkomstberekening met behulp van NIBM-tool 2021

Een klein initiatief zoals het onderhavige draagt niet bij aan een negatieve beïnvloeding van de luchtkwaliteit.

In de voorgaande matrix is echter uitgegaan van 5 extra voertuigbewegingen voor deze woning en daarbij ongeveer 3% vrachtverkeer voor pakketdiensten en vuilophaaldienst. De situatie is altijd "Niet in Betekenende Mate".

Conclusie

Het project kan worden beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan dan achterwege blijven.

4.1.5 Externe veiligheid:

Externe veiligheid betreft de beheersing van de risico's en richt zich op het gebruik, de opslag, de productie van gevaarlijke stoffen en het transport van gevaarlijke stoffen. De gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen:

- stationaire bronnen, zoals een chemische fabriek of een LPG vulpunt;
- mobiele bronnen, zoals transport van gevaarlijke stoffen over wegen en door leidingen.

Voor inrichtingen (bedrijven) is het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' van belang. In dit besluit wordt externe veiligheid omschreven als 'de kans om buiten een inrichting te overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongeval binnen de inrichting waar een gevaarlijke stof bij betrokken is'.

Voor transport is de 'Wet vervoer gevaarlijke stoffen' van belang. Daarnaast zijn er een aantal besluiten en regelingen vastgesteld waarin het beleid verder uitgewerkt is. Er liggen geen routes voor vervoer van gevaarlijke stoffen nabij en derhalve is er geen belemmering voor het initiatief.

Bij externe veiligheid wordt een onderscheid gemaakt tussen een plaatsgebonden risico en een groepsrisico.

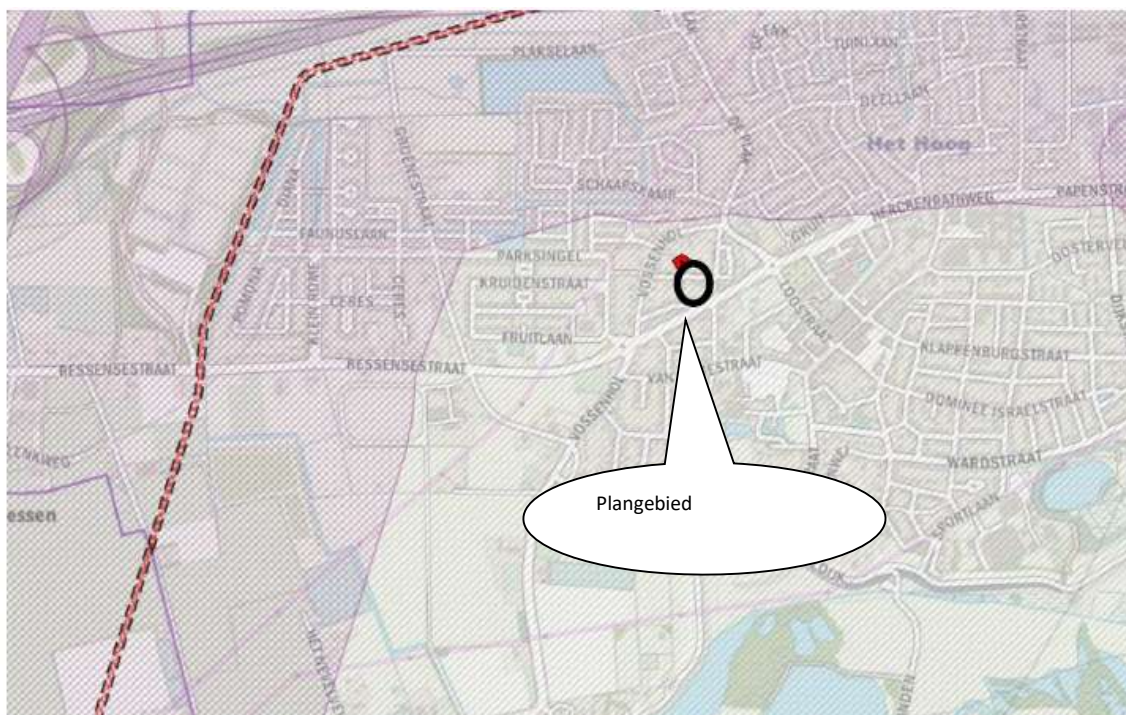
Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon, die zich gedurende een jaar onafgebroken onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per bedrijf vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen de kans 10⁻⁵ (één op 100.000) en een contour waarbinnen deze kans 10⁻⁶ (één op 1.000.000) bedraagt. Binnen deze contour mogen in ieder geval geen kwetsbare objecten (onder andere scholen,

gebouwen waar zich veel mensen bevinden en gebouwen waar zich minder zelfredzame personen kunnen bevinden) aanwezig zijn of geprojecteerd worden.

Het groepsrisico is een berekening van de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De oriëntatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico. Voor de contour van het groepsrisico geldt in ieder geval dat het niet wenselijk is om hier kwetsbare bestemmingen toe te staan. Het streven moet zijn om het aantal personen binnen het invloedsgebied onder de oriëntatiewaarde en waar mogelijk zo laag mogelijk te houden.

Onderzoek

Op basis van de risicokaart van de provincie Gelderland is een beoordeling gemaakt van de EV-situatie.



Figuur 1: Uitsnede provinciale risicokaart locatie Het Bosch 11a Bommel, geraadpleegd op 24 september 2022

Rondom het plangebied zijn de volgende externe veiligheidsrisicobronnen relevant:

Risicobron	Het Bosch 11a Bommel
Hogedruk aardgasleidingen (Bevb ¹)	Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een hogedruk aardgasleiding.
Inrichtingen (Bevi ²)	Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een Bevi inrichting.
Transport gevaarlijke stoffen over de weg (Bevt ³)	Het plangebied ligt op ca. 830 meter ten zuiden van de toekomstige A15. Hiervoor is op 8 maart 2017 het Tracébesluit gepubliceerd. Het invloedsgebied bedraagt 4.000 meter en is gelegen over het plangebied.
Transport gevaarlijke stoffen over het water (Bevt)	Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een vaarweg.
Transport gevaarlijke stoffen over het spoor (Bevt)	Het plangebied ligt op ca. 910 meter ten zuiden van de Betuweroute en ca. 2.460 meter ten oosten van de spoorlijn Arnhem - Nijmegen. Over beide vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Het invloedsgebied bedraagt 4.000 meter en is gelegen over het plangebied.

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

Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico

Het plangebied ligt in het invloedsgebied van een de toekomstige A15, de Betuweroute en de spoorlijn Arnhem - Nijmegen. Daarmee hebben wijzigingen in het invloedsgebied van deze risicobronnen invloed op de hoogte van het groepsrisico. Doordat de afstand tussen het plangebied en de risicobronnen groter dan 200 meter is, heeft de wetgever aangegeven dat het groepsrisico alleen beperkt verantwoord hoeft te worden. Hiervoor moeten de volgende werkzaamheden verricht worden:

- Conform de motivatie onderdelen van het Bevt (artikel 7 en 9) moet het groepsrisico beperkt verantwoord worden voor de aanwezige risicobronnen;
- Er moet advies worden aangevraagd bij de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden (VGGM).

Het plangebied ligt niet binnen een plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van een risicobron. Daarmee wordt geen grens- of richtwaarde overschreden en is er geen sprake van een directe of harde belemmering voor de realisatie van het plan.

In het kader van het groepsrisico kan voor de bovengenoemde risicobronnen worden volstaan met een beperkte verantwoording groepsrisico, dit kan niet verlangd worden van de initiatiefnemer. De verantwoording groepsrisico is een verantwoordelijkheid van het bevoegd gezag waarin zij het restrisico accepteert. Dit zal nader plaatsvinden.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorliggende ontwikkeling zodra de gemeente het groepsrisico accepteert. Dit is overeengekomen.

4.1.6 Bedrijven en milieuzonering:

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan wij het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Als uitgangspunt voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke indicatieve richtafstand. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het plan mogelijk is.

In het voorliggende geval betekent dit dat moet worden beoordeeld of de omliggende bedrijven hinder ondervinden van het onderhavige plangebied en de bouwplannen.

Onderzoek

Het meest nabije bedrijf is tankstation en garage aan de Hercenrathweg 3 in Bemmelen op een afstand van ca. 65m. Dit bedrijf heeft een grootste richtafstand van 30m. Dit levert geen belemmeringen op. Handelsonderneming Krispijn aan het Bosch 24 ligt op ca. 75m. Dit is een aan huis gevestigde onderneming zonder milieuzonering.

Conclusie

Het initiatief vormt geen bron van hinder voor enig bedrijf en omgekeerd.

4.2 Overige aspecten:

4.2.1 Flora en Fauna en Stikstofdepositie:

De bescherming van natuur is geregeld in de Wet natuurbescherming (krachtens per 1 januari 2017). De wet beschermt dier- en plantensoorten en natuurgebieden. Daarnaast stelt de wet de regels voor de bescherming van houtopstanden en jacht.

De Wet natuurbescherming neemt de Europese regelgeving als uitgangspunt.

Waar dat noodzakelijk is voor een adequate bescherming van natuurwaarden waarvoor geen specifieke bescherming is voorzien in Europese regelgeving worden op formeel wetsniveau aanvullende, als zodanig kenbare 'nationale' beschermingsvoorschriften verankerd. Bij ruimtelijke ontwikkelingen en planologische procedures zal getoetst moeten worden aan de Wet natuurbescherming. De provincies zijn het bevoegd gezag voor de Wet natuurbescherming.

In de Wet natuurbescherming is geregeld dat er voldoende zorg in acht moet worden genomen voor de in het wild levende dieren en planten, inclusief de leefomgeving.

Bij het verlenen van een vergunning op grond van het bestemmingsplan, moeten de verbodsbepalingen in acht worden genomen. Dat houdt in dat, voorafgaand aan de verlening van een vergunning, onderzoek moet worden uitgevoerd naar het voorkomen van dier- en plantensoorten die op grond van de Wet natuurbescherming beschermd zijn. Binnen de stedelijke omgeving moet vooral aandacht worden geschonken aan de aanwezigheid van en de invloed op vleermuizen, huismus, gierzwaluw en steenmarter. De nestlocaties en vaste rust- en verblijfplaatsen van deze soort(groep)en kunnen jaarrond beschermd zijn. Daarnaast zijn alle vogels beschermd tijdens de broedperiode (vanaf de bouw van hun nest totdat de jongen hun nest verlaten hebben) en mogen zij niet verstoord worden, tenzij dit niet van wezenlijke invloed is.

Het broedseizoen loopt globaal van 15 maart t/m 15 juli, maar broedgevallen daarbuiten zijn ook beschermd.

Ook moet worden onderzocht in hoeverre de verstoring, vernieling of verontrusting van de beschermde soorten plaatsvindt. Als inbreuk wordt gepleegd op de verbodsbepalingen die op grond van de bepalingen van de Wet natuurbescherming zijn vastgesteld, kan een verzoek tot ontheffing van de verbodsbepalingen worden aangevraagd. Uit een verleende ontheffing kunnen aanvullende mitigerende en/of compenserende maatregelen voortkomen die van invloed zijn op de (her)inrichting van een gebied. Het niet verkrijgen van een ontheffing is van invloed op de haalbaarheid van een project.

Onderzoek en conclusie

De locatie is onderzocht middels een quickscan Wet natuurbescherming door bureau Staring Advies. Het rapport met nummer 2412 d.d. 25 februari 2021 is als bijlage toegevoegd aan deze toelichting.

Uit de quickscan natuurtoets blijkt dat voor de geplande ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied op perceel Het Bosch 11a geen aanvullend onderzoek noodzakelijk is, tenzij er onvoldoende rekening gehouden kan worden met gebouwbewonende vleermuizen met betrekking tot het gebruik van verlichting. Dit is niet het geval. Er zijn geen belemmerende gevelbelichtingen voorzien en derhalve is er geen ontheffing en/of het treffen van mitigerende en compenserende maatregelen noodzakelijk.

De bouwwerkzaamheden moeten bij voorkeur buiten het broedseizoen worden uitgevoerd of anderszins maatregelen treffen opdat geen verstoring van nesten kan plaatsvinden.

Stikstofdepositie:

Het initiatief zal in de bouwfase door in te zetten materieel en door vervoersbewegingen een geringe stikstofuitstoot hebben. Echter is per 1 juli 2021 de Wet stikstofreductie en natuurverbetering in werking getreden. Hierin wordt gesteld dat bouw- en sloopactiviteiten en het aanleggen, veranderen of verwijderen van een werk met daarbij behorende vervoersbewegingen beschouwd worden als vergunningsvrije activiteiten ten aanzien van de Wet natuurbescherming.

Ten aanzien van de gebruiksfase is een Aerius-berekening uitgevoerd door bureau Lycens. De berekening met kenmerk projectnummer 2022-0113 d.d. 3 februari 2022 is als bijlage toegevoegd aan deze toelichting. Er is geen sprake van toename van stikstof op beschermde natuurgebieden hoger dan 0,00 mol N/ha/jr. Daarmee zijn er geen significante effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden (zie ook bijlage rapport quickscan natuurtoets).

Conclusie

Het initiatief heeft geen consequenties voor flora en fauna indien rekening wordt gehouden met het broedseizoen van vogels en heeft geen gevolgen voor de stikstofdepositie.

4.2.2 Water:

Eind 2000 heeft het kabinet het standpunt “Anders omgaan met water” vastgesteld. Het op een andere manier omgaan met water én ruimte is nodig om in de toekomst bescherming te bieden tegen overstromingen en wateroverlast. De watertoets is een instrument dat ruimtelijke plannen toetst aan de mate waarin zij rekening houden met het beleid om het water meer ruimte te geven. De watertoets heeft als doel om in een vroegtijdig stadium alle relevante partijen te betrekken bij het opstellen van een wateradvies. De toets heeft betrekking op alle wateren en alle waterhuishoudkundige aspecten die van betekenis zijn voor het gebruik en de functie van het plangebied en de directe omgeving van het gebied, bijvoorbeeld veiligheid (overstromingsgevaar), wateroverlast en waterkwaliteit’.

Watertoets

Het waterschap Rivierenland hanteert de zogenaamde “digitale watertoets” welke voor elk ruimtelijk project moet worden doorlopen. Op die wijze kan worden bepaald welke invloed de ruimtelijke ontwikkeling heeft op het watersysteem en welke aanpassingen dit eventueel vergt.

Uit deze voortoets blijkt dat een beknopte beschrijving van het initiatief en de maatregelen nodig zijn.

Beschrijving watersysteem:

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom van Bemmeler in een bestaande woonwijk op een zandige stroomrug van de Rijn. De afwatering en grondwaterstroming van het plangebied is richting de Rijn in zuidelijke richting.

Bodemsituatie

Stroomrug Rijn met kalkhoudende poldervaaggrond, zware zavel en lichte klei.

Het bodemprofiel heeft een gemiddelde drooglegging van ca. 1,0-1,5 m.

Uit het bodemonderzoek is gebleken dat het watervoerende pakket van ca. 20m. wordt gevormd door de matig grove tot zeer grove en grindrijke Formaties van Kreftenheye en Drente. Op deze fluvioglaciale en fluviatileformaties liggen de fijnzandige, matig goed doorlatende dekzandafzettingen, behorende tot de Formatie van Boxtel, met een dikte van enkele meters.

Het is algemeen bekend dat de bodem in het dorp Bemmeler op de zandige stroomrug zich goed leent voor infiltratie. Een aanvullend geo-hydrologisch onderzoek voor de bepaling van de zogenaamde “k-waarde” voor de doorlatendheid wordt op basis van de beschikbare gebiedsgegevens niet nodig geacht. De k-waarde is op basis van gebiedskennis groter dan 1 m/dag. Infiltratie is zoals bij andere projecten in de omgeving technisch mogelijk.

Volgens overzicht van het Waterschap heeft het plangebied een globale afvoercoëfficiënt van 0,5 l/s/ha wat voor een maatgevend neerslagvolume volgens bui 100+ (T100 + 10%) een bergingscapaciteit van 85mm in het bodemprofiel van het plangebied vergt.

De toets

De waterschappen hebben als beleid de afkoppeling van schoon regenwater van projecten en gebieden. Voor het onderhavige bouwplan is de afkoppeling van hemelwaterafvoer in beginsel bij beschikbare ruimte en mogelijkheden vereist.

De waterschappen hebben als beleid de afkoppeling van schoon regenwater van projecten en gebieden. Voor het onderhavige bouwplan is de afkoppeling van hemelwaterafvoer in beginsel bij beschikbare ruimte en mogelijkheden vereist.

Als thema's zoals vastgesteld in de “standaard waterparagraaf voor bestemmingsplannen” onderscheiden de waterschappen voor een situatie zoals de onderhavige vooral: “Wateroverlast”. Hierbij wordt als beleid gevoerd zo mogelijk af te koppelen en het hemelwater niet via de riolering af te voeren. Tevens is de doelstelling het oppervlaktewaterpeil en het grondwaterpeil duurzaam in stand te houden om enerzijds verdroging en bodemdalingen en anderzijds wateroverlast te voorkomen. Ten aanzien van de oppervlaktewaterkwaliteit mogen geen activiteiten plaatsvinden die tot extra belasting van de waterkwaliteit leiden.

Het hemelwater zal worden geïnfiltreerd op eigen terrein in de achtertuin voor wat betreft woning en bijgebouw en in voor- en achtertuin voor wat betreft verhardingen.

Er is geen sprake van afvoer van water van het perceel. Alle hemelwater wordt geïnfiltreerd op eigen terrein.

Berekening waterberging:

Bij de berekening van de watertoets moet volgens de “leidraad rioleringen” worden gerekend met de zogenaamde “Bui 10”. Deze bui valt ca. 1x per 10 jaar en heeft een neerslag van 40 mm. Het Waterschap Rijn en IJssel hanteert verder voor stedelijke uitbreidingen een norm van een bui 100+ (T10)+10%) voor voorkoming van overlast/schade van water boven maaiveldniveau.

Globale watertoets: bouwplannen Het Bosch 11a.

- Bebouwde en verharde oppervlakte, totaal max. ca. 200 m²;
- Bui 10 (T10+105), 40mm per m²;
- K-waarde > 1 m/dag;
- Beschikbare infiltratieruimte -> opp. tuinen en erf, parkeerplaats 333 m².

Opties berging hemelwater:

- Infiltreren in infiltratiekratten en tuinlaagte

De te infiltreren hoeveelheid schoon hemelwater is ca. 8 m³ (40 ltr x 200 m²).

Het terrein/tuin en de buffercapaciteit in de fundatie parkeerplaats is voldoende groot voor de opvang van elke denkbare regenbui.

Op deze wijze wordt het hemelwater in de omgeving geïnfiltreerd. Er is geen sprake van directe lozing op een waterschapsloot. Ook bui T100 kan in het plangebied worden geborgen zonder overlast en schade.

Op de riolering wordt alleen de vuilwaterafvoer aangesloten.

Er is geen sprake van afwijking van de uitgangspunten van het Waterschap en de gemeente. Er is geen sprake van toepassing van niet gecoate uitlogende bouwstoffen en er vinden geen activiteiten plaats die het watersysteem beïnvloeden of bedreigen. Er is op passende wijze invulling gegeven aan de bodemsanering zonder infiltratie van water en voorkoming van overlast naar de omgeving.

De keuze voor de wijze van hemelwaterafvoer dient te voldoen aan de uitgangspunten van de gemeente en van het Waterschap. Dit is het geval.

Conclusie:

De infiltratie van hemelwater voor het plangebied wordt op eigen terrein geloozd in de tuin. Dit zal worden uitgewerkt als onderdeel van de bouwplannen en de omgevingsvergunning. De ondergrond van het plangebied liggende op de stroomrug van de Rijn is voldoende doorlatend en geschikt voor infiltratie. Er is geen rechtstreekse lozing op de openbare ruimte, riool of een waterschapsloot. Het plan voldoet dan aan de uitgangspunten van de gemeente en het Waterschap.

4.2.3 Cultuurhistorie en archeologie

Monumenten:

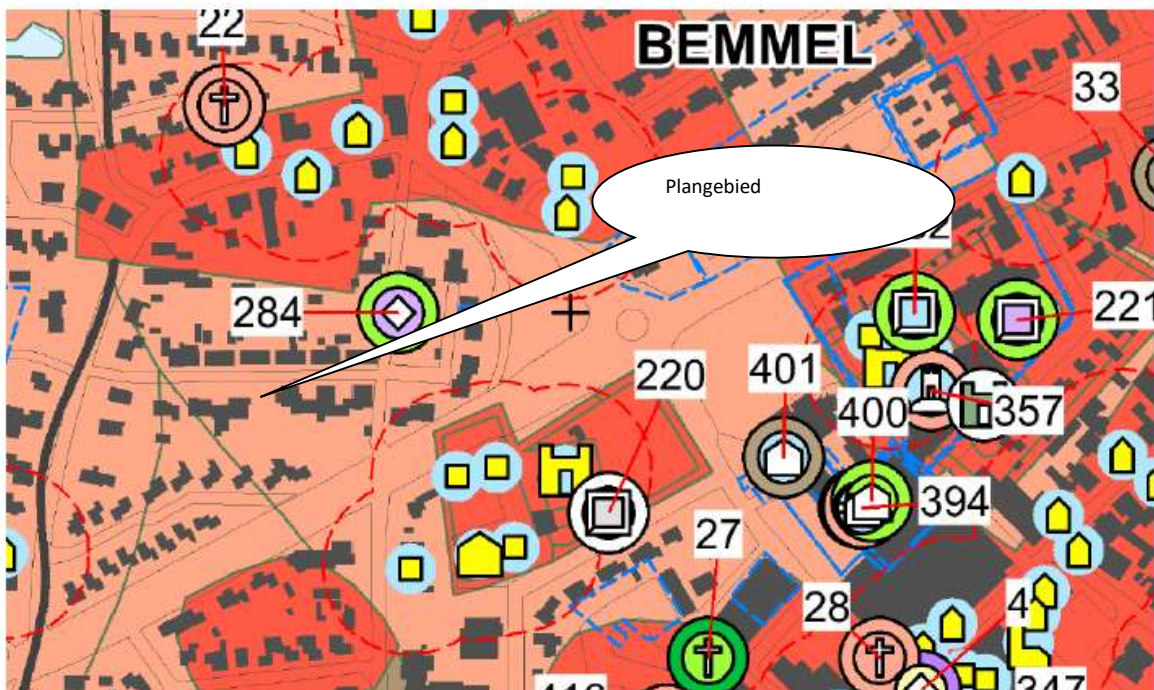
Rond het plangebied zijn geen monumenten aanwezig. Het bouwplan schaadt dus ook geen monumenten.

Cultuurhistorie:

De locatie plangebied heeft geen hoge cultuurhistorische waarde door de ligging in een bestaand woongebied met overwegend naoorlogse woningen. Van de historische situatie Huis te Bemmél zijn geen waarden meer aanwezig.

Archeologie:

Met het oog op de bescherming van archeologische waarden heeft de gemeente een Archeologische beleidsadvieskaart vastgesteld. Alle plannen dienen aan deze (geactualiseerde) archeologische beleidsadvieskaart te worden getoetst.



Geactualiseerde Archeologische beleidsadvieskaart fragment Bemmél

bron: gemeente Lingewaard

verwachtingszone	verwachte dichtheid aan archeologische resten en mate van conservering
 zeer hoge archeologische verwachting. Historische kern, kasteelterrein en/of pol, oude woongronden	Zeer hoog voor archeologische resten uit met name de periode bronstijd t/m Nieuwe tijd. Historische bewoningslocatie met een accumulatie van archeologische resten
 hoge archeologische verwachting. Waarschijnlijk goede conservering	Hoge verwachte dichtheid aan archeologische resten. Archeologische resten waarschijnlijk afgedekt en daardoor relatief goed geconserveerd.
 middelhoge archeologische verwachting	Middelhoge verwachte dichtheid aan archeologische resten. Archeologische resten afgedekt door een kleidek en daardoor waarschijnlijk goed geconserveerd.
 restgeulen (hoog of middelhoge verwachting)	Afhankelijk van verwachtingszone. Mogelijke aanwezigheid van goed geconserveerde off-site resten als afvalplaatsen, scheepsresten en andere resten van watergebonden activiteiten.

Onderzoek

Het plangebied Het Bosch 11a ligt in een zone met een hoge archeologische verwachting (Waarde-Archeologie 4). In dat geval is voor een bouwplan inventariserend archeologisch onderzoek verplicht als de oppervlakte van de ingreep groter is dan 200 m² (was 100 m²) én de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm -Mv. Dit is niet het geval, de totale ingreep binnen het plangebied is ruim kleiner dan 200m². Een nader onderzoek is niet nodig.

Op basis van artikel 5.10 van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken.

Conclusie:

Het initiatief voegt zich in de bestaande bebouwde woonomgeving. Er zijn geen belemmeringen voor het initiatief ten aanzien van monumenten, cultuurhistorie en archeologische waarden.

4.2.4 Verkeer en parkeren:

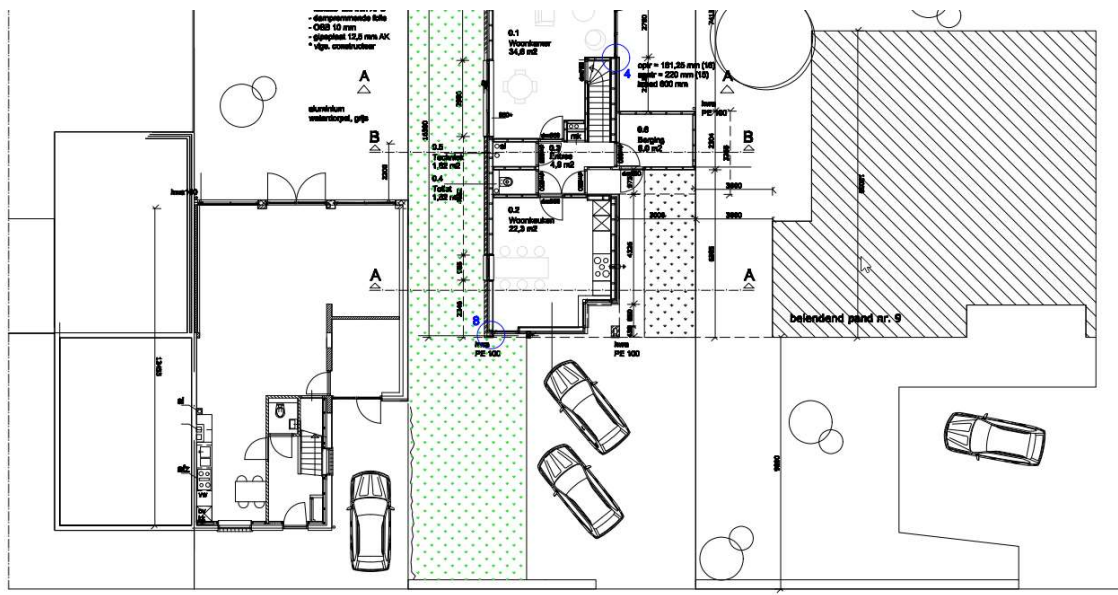
De gemeente Lingewaard heeft een Gemeentelijk Mobiliteitsplan (GMP) en een Nota Parkeernormen Lingewaard 2020 (NPL2020). Voor een vrijstaande woning in Het Bosch in Bommel (zijnde rest bebouwde kom) bedraagt de parkeernorm 2,3 parkeerplaats per woning waarvan minimaal 0,3 openbaar. De normatieve parkeernorm is 2,3 parkeerplaats. De maatgevende parkeerbehoefte wordt bepaald door de normatieve parkeerbehoefte te vermenigvuldigen met de aanwezigheidspercentages die zijn opgenomen in tabel 10 uit de parkeernormen (NPL2020).

	Werkdag-ochtend	Werkdag-middag	Werkdag-avond	Werkdag-nacht	Koopavond	Zaterdagmiddag	Zaterdagavond	Zondagmiddag
Woningen bewoners	50%	50%	90%	100%	80%	60%	80%	70%
Woningen bezoekers	10%	20%	80%	0%	70%	60%	80%	70%
Kantoor/bedrijven	100%	100%	5%	0%	5%	0%	0%	0%
Commerciële dienstverlening	100%	100%	5%	0%	75%	0%	0%	0%
Detailhandel	30%	60%	10%	0%	75%	100%	0%	0%
Grootschalige detailhandel	30%	60%	70%	0%	80%	100%	0%	0%
Supermarkt	30%	60%	70%	0%	80%	100%	40%	0%
Sportfuncties binnen	50%	50%	100%	0%	100%	100%	100%	75%
Sportfuncties buiten	25%	25%	50%	0%	50%	100%	25%	100%
Bioscoop/theater/ podium/enzovoort	5%	25%	90%	0%	90%	40%	100%	40%
Sociaal medisch: arts/therapeut/consultatiebureau	100%	75%	10%	0%	10%	10%	10%	10%
Verpleeghuis/verzorgingstehuis	100%	100%	50%	25%	50%	100%	100%	100%
Dagonderwijs	100%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Avondonderwijs	0%	0%	100%	0%	100%	0%	0%	0%

Fragment aanwezigheidspercentages Nota Parkeernormen Lingewaard 2020

bron: Gemeente Lingewaard

De maatgevende parkeerbehoefte (werkdag-avond) voor het Bosch 11a is derhalve $0,9 \times 2pp = 1,8pp + 0,8 \times 0,3 = 0,24pp$. Samen 2,04pp, afgerond 2 parkeerplaatsen. Dit is geregeld, op eigen terrein is ruimte gemaakt voor 2 parkeerplaatsen.



Fragment schetsontwerp situatie parkeren (2P eigen terrein)

bron: Koudijs Architecten

Verder is sprake van een verkeersluwe woonstraat met alleen bestemmingsverkeer. De CROW norm (publicatie ASVV 2021) voor gebiedstype rest bebouwde kom, weinig stedelijk gebied is 6 voertuigbewegingen per etmaal voor het onderhavige type vrijstaande woning. Dat is zeer beperkt voor een woonstraat met 1 extra woning op een bestand van 24 woningen (4%). De situatie is aanvaardbaar.

Conclusie:

De ontwikkeling past in het gemeentelijk verkeer- en parkeerbeleid (GMP en NPL2020).

4.2.5 Duurzaam bouwen:

Er is van bouwen voor onbepaalde tijd en een duurzame planontwikkeling. De bouwplannen worden uitgewerkt op basis van de principes van duurzaam bouwen en met gebruikmaking van zonnepanelen en warmtepompen en 'natuurinclusief-bouwen'. De woning heeft een ruime tuin met ruimte voor een groene invulling.

Conclusie:

Het initiatief past in duurzaamheidsbeleid.

4.2.6 Kabels en leidingen:

Alle benodigde nutsvoorzieningen zijn aanwezig in de Het Bosch 11a. De woningen worden in beginsel aangesloten op het bestaande nutsvoorzieningen-netwerk.

Conclusie:

Het bestaande leidingennet vormt geen belemmering voor het initiatief.

5. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid



Economische uitvoerbaarheid:

De herbestemming van het onderhavige plangebied is een particulier initiatief. De initiatiefnemer neemt dan ook alle bijbehorende uitvoeringskosten voor zijn rekening. De initiatiefnemer is legesplichtig. Ter dekking van de plankosten zal een realisatieovereenkomst met de gemeente Lingewaard worden gesloten.

Voor de gemeente Lingewaard zijn aan de ontwikkeling en uitvoering van dit project geen kosten en/of financiële risico's verbonden. Eventueel uit het initiatief voortvloeiende planschade blijft voor rekening van de aanvrager. Hiervoor zal een planschadeovereenkomst met de gemeente worden gesloten. De financiële uitvoerbaarheid is geborgd door het afsluiten van de voornoemde anterieure overeenkomsten (realisatieovereenkomst en planschadeovereenkomst) en er is een dekkende exploitatie. De woning wordt als bouwlocatie voor een vrijstaande eengezinswoning te koop aangeboden en hiervoor bestaat al (grote) belangstelling waarmee het verkoopperspectief goed is.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid:

Dit bestemmingsplan doorloopt de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) vastgelegde bestemmingsplanprocedure. Het ontwerpbestemmingsplan wordt 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode kan een ieder zijn zienswijze kenbaar maken. Indien noodzakelijk wordt het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd vastgesteld. Na de vaststelling wordt het bestemmingsplan nogmaals zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode bestaat de mogelijkheid tot het indienen van beroep bij de Raad van State.

Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro:

Dit bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk overleg niet toegezonden aan de provincie omdat er geen sprake is van een bovenlokaal belang. Het waterschap is middels de digitale watertoets op de hoogte gebracht van het plan.

6. Juridische planopzet

In dit hoofdstuk worden de onderdelen van het bestemmingsplan (toelichting, regels, verbeelding) nader beschreven. Ook wordt ingegaan op de opgenomen bestemmingen.

6.1 Algemeen

Het bestemmingsplan is opgezet volgens de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012). Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan dit plan ten grondslag liggen. De toelichting is van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing. Daarnaast maken ook eventuele bijlagen onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

Verbeelding

De verbeelding is een digitale kaart, waarop bestemmingen en aanduidingen zijn weergegeven. Aanduidingen worden gebruikt om bepaalde zaken specifieker te regelen, bijvoorbeeld in de vorm van gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken, functieaanduidingen etc. Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootschalige Basiskaart en/of kadastrale kaart). Daar waar een verschil is tussen de digitale en de analoge verbeelding, is de digitale versie leidend.

Regels

De planregels zijn standaard onderverdeeld in vier hoofdstukken.

- ✓ Hoofdstuk I : Inleidende regels, deze bevatten de begrippen en wijze van meten;
- ✓ Hoofdstuk II: Bestemmingsregels, dit zijn de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde. De regels bevatten een bestemmingsomschrijving en regels voor het bouwen en het gebruik.
- ✓ Hoofdstuk III: Algemene regels, dit zijn regels die gelden voor alle bestemmingen. Dit zijn onder meer (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden.
- ✓ Hoofdstuk IV: Overgangs- en slotbepalingen.

6.2 Wijze van bestemmen

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

Wonen- Voor het gehele plangebied is de bestemming 'Wonen' opgenomen met hierin een specifieke aanduiding voor de eventueel toegestane bedrijvigheid (conform lijst van bedrijven op bijlage).

Met dit hoofdstuk is voldaan aan artikel 3.1.3 van het Bro.



Rijksweg 25
7011 DR Gaanderen

T 0315 34 11 54

F 0315 34 29 58

info@oosterinkplanburo.nl

www.oosterinkplanburo.nl