

Ruimtelijke onderbouwing

Dries 25 te Gendt

IMRO-idn:	NL.IMRO.1705.320-VG01
planstatus:	ruimtelijke onderbouwing
datum:	maart 2024

Inhoud

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Projectlocatie.....	5
1.3	Geldend bestemmingsplan.....	6
1.4	Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2	Gebiedsvisie.....	9
2.1	Bestaande situatie	9
2.2	Toekomstige situatie	11
Hoofdstuk 3	Milieu- en omgevingsaspecten.....	16
3.1	Algemeen.....	16
3.2	Bedrijven en milieuzonering.....	16
3.3	Bodem	18
3.4	Wegverkeerslawaaï	19
3.5	Luchtkwaliteit	20
3.6	Externe veiligheid	21
3.7	Geur	25
3.8	Veehouderijen en gezondheid omwonenden	25
3.9	Waterhuishouding.....	27
3.10	Ecologie	30
3.11	Cultuur & archeologie	32
3.11.1	Cultuurhistorie.....	32
3.11.2	Archeologie.....	33
3.12	Verkeer en parkeren.....	34
3.13	Leidingen	35
3.14	Vormvrije MER-beoordeling.....	35
Hoofdstuk 4	Uitvoerbaarheid	37
4.1	Economische uitvoerbaarheid.....	37
4.2	Overleg en inspraak.....	37
Bijlagen bij de toelichting		38
Bijlage 1	vooroverleg.....	38
Bijlage 2	inrichtingsplan	38
Bijlage 3	milieukundig bodemonderzoek.....	38
Bijlage 4	externe veiligheid	38
Bijlage 5	watertoets	38

Bijlage 6	stikstofdepositie berekening	38
Bijlage 7	archeologisch onderzoek.....	38

Overzichtskaart



Globale ligging projectlocatie, bron: PDOK – publieke dienstverlening op kaart

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De locatie Dries 25 is een groot perceel aan de rand van de bebouwde kom van Gendt. In een ver verleden heeft het perceel een agrarische functie gehad en in een meer recent verleden is het een camping geweest.

Op het perceel is een woonhuis aanwezig en 2 voormalige bedrijfsgebouwen. Eén schuur staat aan de straatzijde, dit is een hoge open veldschuur. De andere schuur staat in het verlengde van de brede toegang, dat is een grote, langgerekte voormalige aardappelschuur.

Het doel is om deze aardappelschuur te slopen en te herbouwen als een woning, een bijgebouw en een tussenliggende patio. De woning wordt een zelfstandige woning waarin een zoon met zijn gezin van de eigenaren van Dries 25 gaat wonen.

Voor het initiatief is een principeverzoek ingediend geweest en deze is door de regiekamer van de gemeente Lingewaard beoordeeld met een positief advies onder voorwaarden.

Het plan past niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard'. Om deze ontwikkeling planologisch mogelijk te maken, dient voor het plangebied een zgn. projectafwijkingprocedure te worden doorlopen. Onderdeel van een projectafwijkingbesluit is een ruimtelijke onderbouwing, als aangegeven in Wabo artikel 2.12, lid 1 onder a3.

Het projectafwijkingbesluit maakt het mogelijk dat op de huidige locatie van de aardappelschuur een zelfstandige woning en bijgebouw worden gerealiseerd. De woning gaat bewoond worden door de initiatiefnemers. De bestemming van de locatie is wonen, dat wordt niet gewijzigd.

1.2 Projectlocatie

De projectlocatie ligt aan de oostkant van Gendt, aan de rand van de bebouwde kom. Het omvat het kadastrale perceel gemeente Gendt sectie A, nummer 5743, groot 955m². Dit kadastrale perceel is recent afgesplitst van het kadastrale perceel Gendt sectie A, nummer 5742 (met adres Dries 25), het resterende deel van dit perceel is 11.075m².

De projectlocatie wordt aan drie zijden omsloten door het kadastrale perceel van Dries 25, zie onderstaande luchtfoto.

De projectlocatie samen met Dries 25 wordt begrensd door:

- noordzijde: een agrarisch perceel met een woonhuis en restanten van een voormalig kassencomplex
- west: woningen en achterliggende tuinen
- zuid: woningen met de straten Peppelhof en Eshof
- oost: een watergang en agrarisch perceel als overgang naar het buitengebied



luchtfoto omgeving met aanduiding van de projectlocatie, bron: kadaster

1.3 Geldend bestemmingsplan

Bestemmingsplan

Voor deze locatie is het geldende bestemmingsplan het bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard', vastgesteld op 31 oktober 2013 en 'Buitengebied Lingewaard eerste herziening', vastgesteld op 18 mei 2017.

De projectlocatie heeft de bestemming Wonen en de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 4' en 'Waterstaat-Waterstaatkundige functie'.

In het bestemmingsplan is geen mogelijkheid opgenomen voor het bouwen van een – extra – woonhuis. Met de te doorlopen procedure voor een projectafwijakingsbesluit wordt dit mogelijk gemaakt.

In de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' is bepaald dat voor onder andere bouwwerkzaamheden groter dan 100m² voorafgaand archeologisch onderzoek dient te worden gedaan.

De dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterstaatkundige functie' ligt over een strook aan de oostelijke zijde van de projectlocatie. Deze dubbelbestemming is opgenomen ter bescherming van de watergang ten oosten van de projectlocatie.

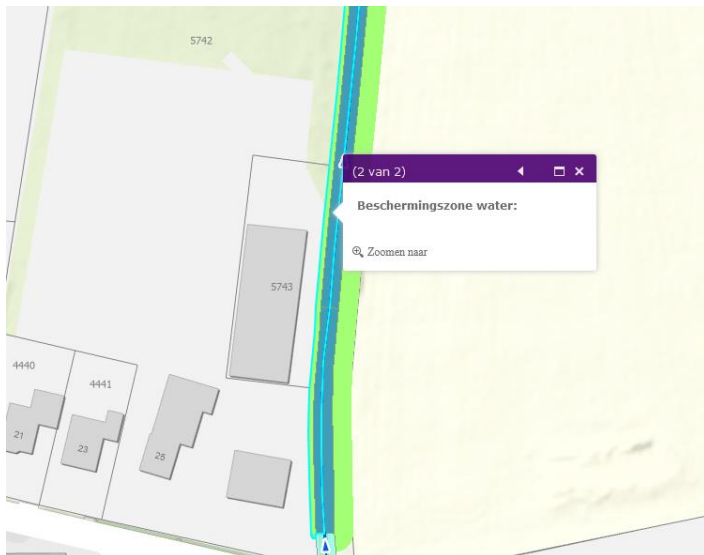


	Enkelbestemming Wonen		Dubbelbestemming Waterstaat - Waterstaatkundige functie
	Enkelbestemming Agrarisch met waarden - Oeverwallen		Dubbelbestemming Waarde - Archeologie 4

Verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard' en legenda, de rode punt betreft de projectlocatie
bron: ruimtelijkeplannen.nl

Waterschap Rivierenland

Direct ten oosten van de projectlocatie ligt een toegangsweg en daarnaast een A-watergang. De projectlocatie ligt niet in de beschermingszone van het waterschap. Zie onderstaande afbeelding van de legger van het waterschap. De bouwwerkzaamheden vinden plaats op dezelfde locatie als het aangegeven bestaande gebouw.



Legger van het waterschap Rivierenland

1.4 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 1 betreft de aanleiding, een globale beschrijving van de projectlocatie en het vigerende bestemmingsplan.
- In hoofdstuk 2 wordt de gebiedsvisie beschreven. Eerst komt de ruimtelijke structuur van de huidige situatie aan de orde en daarna de ruimtelijke en functionele beschrijving van de nieuwe ontwikkelingen.
- In hoofdstuk 3 komen de uitkomsten van de onderzoeken met betrekking tot milieu- en omgevingsaspecten als bodem en archeologie.
- In hoofdstuk 4 tenslotte komen de economische uitvoerbaarheid en het gevoerde overleg aan de orde.

Hoofdstuk 2 Gebiedsvisie

2.1 Bestaande situatie

De straat Dries is een van de oudere straten van het dorp Gendt. In de jaren '50 van de vorige eeuw was het een weg door het buitengebied van Gendt met vrijstaande woningen, boerderijen en achterliggende landerijen.

In de huidige situatie is de straat onderdeel van de bebouwde kom. In het straatbeeld zijn de oude(re) woningen nog aanwezig, open plekken zijn ingevuld met veelal meer projectmatige woningbouw.

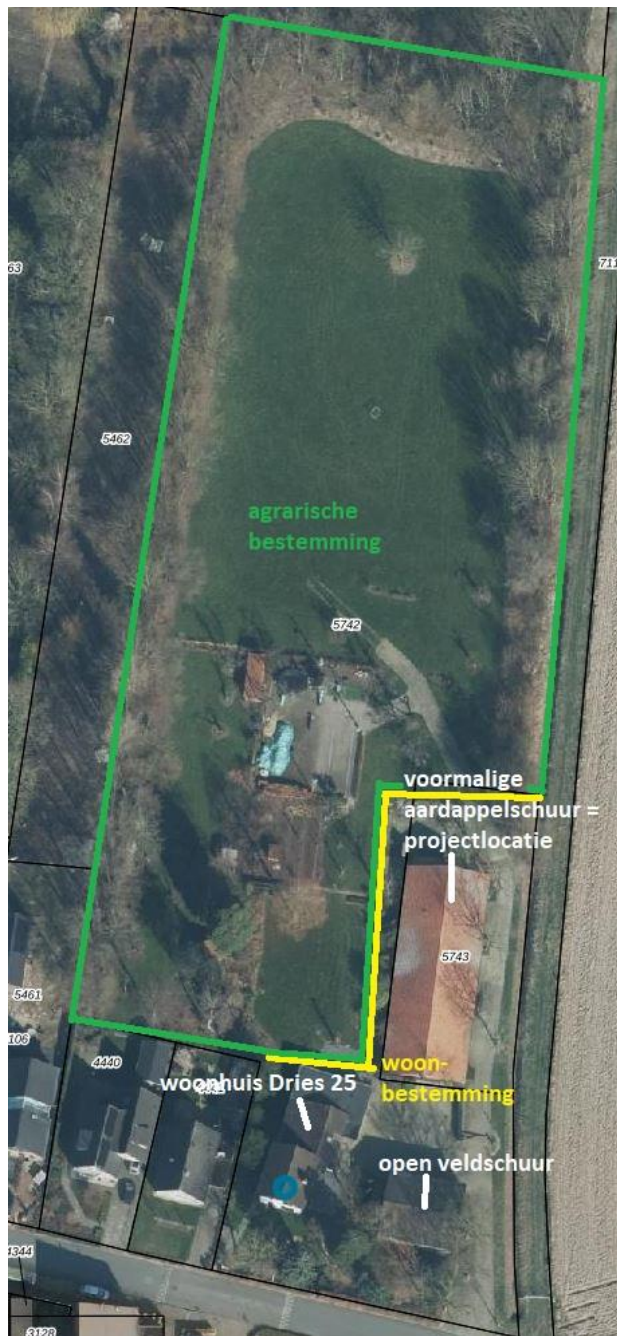
Ruimtelijk gezien vormt het gebied een overgang van het dorp en dichter bebouwde deel van Gendt naar het meer landelijke buitengebied.

De projectlocatie ligt aan de oostrand van het dorp Gendt, op ca. 200m afstand in zuidelijke richting ligt de dijk langs de Waal. Tussen de dijk en de projectlocatie ligt een woonwijk met veelal rijwoningen.

Aan de westzijde ligt eveneens een woongebied uit de afgelopen decennia. Oostelijk ligt een agrarisch perceel, in gebruik voor akkerbouw.



In de bestaande situatie is het hele gebied van Dries 25 (incl. de projectlocatie) bebouwd met een woonhuis en 2 voormalige bedrijfsgebouwen. De bebouwing heeft een woonbestemming, inclusief de betreffende aardappelschuur. Het achterliggende deel van het erf heeft een agrarische bestemming.



luchtfoto erf + aanduidingen

Eén schuur staat aan de straat, dat is een grote, hoge open veldschuur. Een andere staat in het verlengde van de brede toegang, dat is een grote, langgerekte voormalige aardappelopslagschuur. Ten tijde van de camping is deze schuur faciliterend voor de camping geweest.

Deze aardappelschuur en omliggende grond is inmiddels kadastraal afgesplitst. De schuur is in de bestaande situatie in gebruik voor opslag/berging. De restanten van de voormalige camping zijn

grotendeels verwijderd. Een pad naar het voormalige kampeerveld is nog aanwezig, deze wordt verwijderd tijdens de bouwwerkzaamheden.



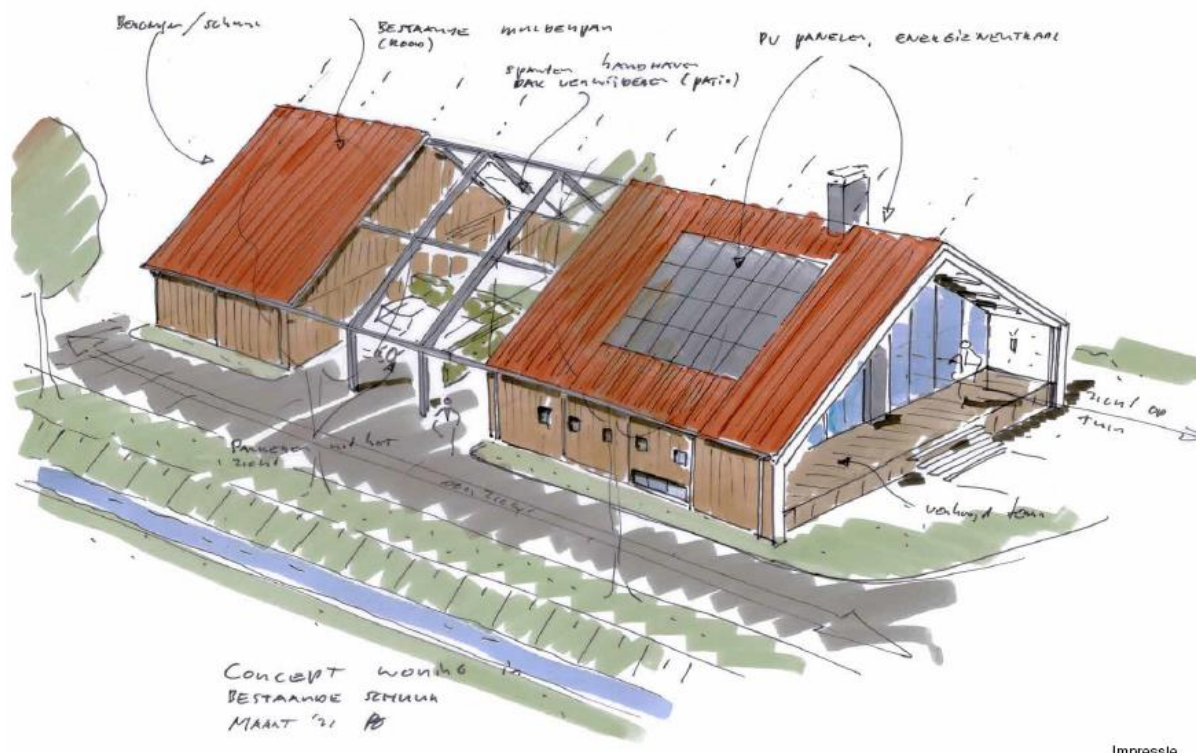
de voormalige aardappelschuur achter Dries 25

2.2 Toekomstige situatie

Het doel van de projectplanprocedure is de transformatie van de voormalige aardappelschuur naar een woonhuis met bijgebouw. De aardappelschuur is een markante schuur, zichtbaar vanuit het landschap ten oosten van Gendt. De schuur is ook zichtbaar vanaf de openbare weg Dries door de brede toegangsweg tot het perceel.

In het bouwplan blijft de structuur van het voormalige bedrijfsgebouw overeind, echter het bijgebouw en de woning komen fysiek los van elkaar te liggen. Tussen de beide gebouwen komt een patio. De beide bouwdelen blijven visueel aan elkaar verbonden door het plaatsen van spanten ter plaatse van de patio die de contour van de voormalige aardappelschuur suggereren.

Behoudens de ingreep van de open ruimte in het midden, is het ontwerp er op gericht om de uitstraling van de schuur te behouden. Inclusief de setting van het bouwwerk aan de oostzijde van het perceel in aansluiting met het landschap van het buitengebied.



schetsmatige impressie van het bouwplan, aan de voorzijde ligt de toekomstige woning, aan de achterzijde het bijgebouw en tussenliggend een patio met spanten die de contour van de voormalige schuur volgen.

Stedenbouwkundig advies regiekamer gemeente Lingewaard

Een schetsontwerp van het plan werd op 6 april 2021 ingediend bij de gemeente als principeverzoek. Door de regiekamer is op 4 februari en 28 oktober 2022 een advies uitgebracht naar aanleiding van het ingediende principeverzoek. Dit advies is als bijlage 1 toegevoegd aan deze ruimtelijke onderbouwing.

Dit advies was positief met als bemerking dat de woning maximaal 850m³ inhoud dient te hebben en het bijgebouw een maximale oppervlakte van 75m². Daarnaast dient het plan nader te worden uitgewerkt zodat inzichtelijk wordt gemaakt dat de huidige landschappelijke inpassing behouden blijft, de biodiversiteit op het perceel met de agrarische bestemming wordt vergroot en alle bouwwerken van de voormalige camping worden verwijderd.

Het uitgewerkte bouwplan van de woning en bijgebouw voldoet aan de gestelde randvoorwaarden en daarnaast is een inrichtingsplan opgesteld (zie hierna) waarbij de biodiversiteit wordt vergroot, alle bouwwerken van de voormalige camping zijn inmiddels verwijderd. Met de uitvoering van het bouwplan zullen ook de resterende verhardingen worden verwijderd.

Inrichtingsplan

Voor de hele locatie Dries 25 is een inrichtingsplan opgesteld, zie bijlage 2 bij deze toelichting. Uitgangspunt voor het inrichtingsplan is de verwijdering van alle voormalige bouwwerken van de camping, zoals ook in het stedenbouwkundige advies van de regiekamer gesteld. Al deze bouwwerken zijn inmiddels verwijderd. Het enige wat nog resteert is verharding, dit wordt verwijderd tijdens de bouwwerkzaamheden voor de nieuwe woning.

inrichtingsplan, zie ook bijlage 2



pagina 13



bomen langs de bestaande schuur, de achterste boom is van zeer slechte kwaliteit, de middelste boom wordt gerooid ten behoeve van het plan. Aan de oostzijde van de inrit worden 2 nieuwe bomen aangeplant.

Toegangsinrit en parkeren

De huidige inrit brede toegang aan de zuidoostzijde vanaf de straat Dries vormt een gedeelde inrit met de bestaande woning Dries 25, deze wordt niet gewijzigd.

Er wordt op eigen terrein geparkeerd. Daarvoor zijn in de patio 2 parkeerplaatsen voorzien. Voor de bestaande woning Dries 25 blijft de bestaande parkeerruimte beschikbaar, dit is het verharde deel tussen de woning en de beide schuren. Hier is meer dan voldoende plaats voor diverse auto's.



de inrit vanaf de straat Dries



schetsplan met 2 parkeerplaatsen ter plekke van de patio, zie ook het uitgewerkte bouwplan

Hoofdstuk 3 Milieu- en omgevingsaspecten

3.1 Algemeen

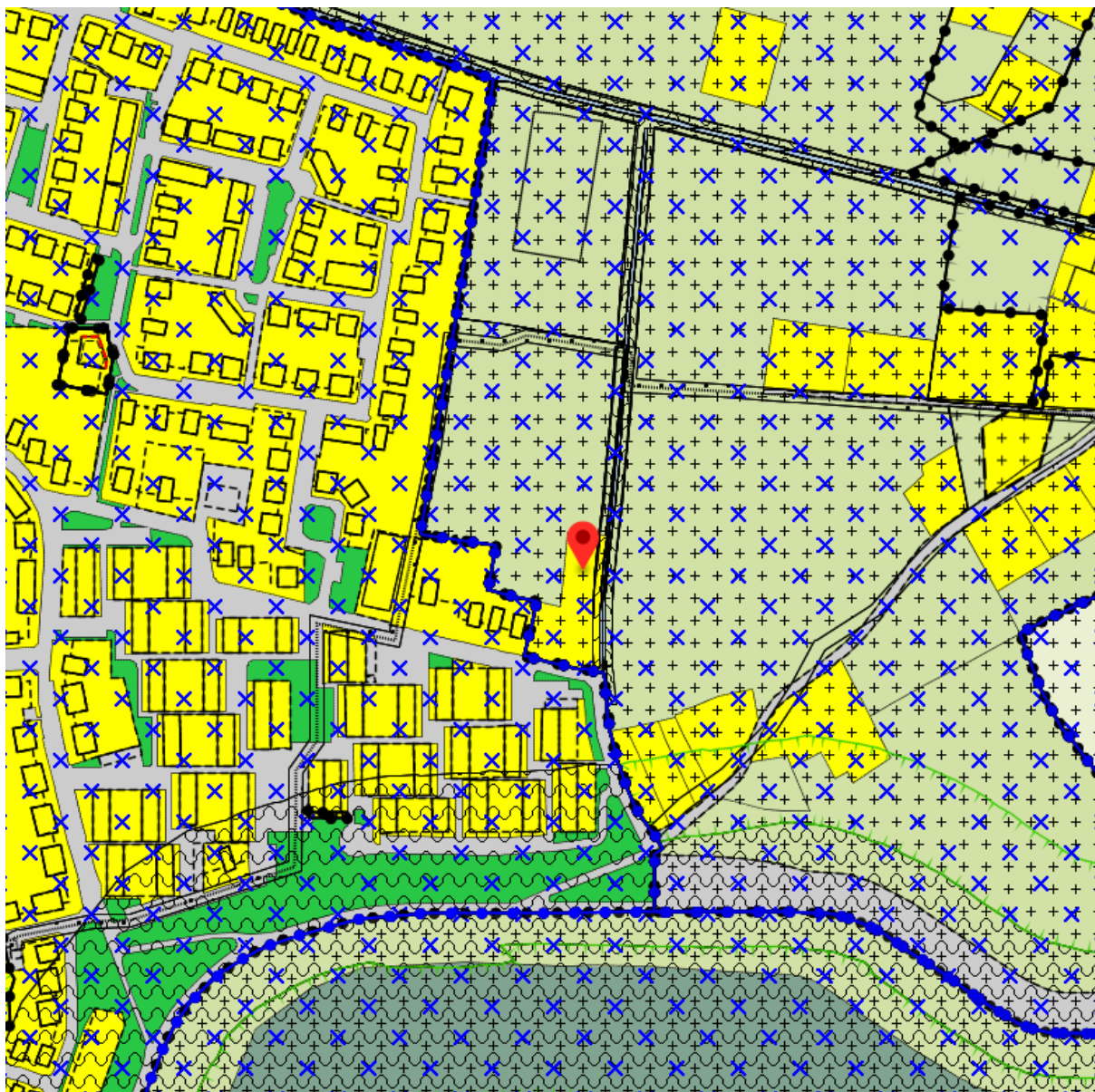
Diverse wetten en beleidsregels schrijven voor dat er nader onderzoek gedaan moet worden naar de effecten van een voorgestelde ruimtelijke ingreep. In dit hoofdstuk worden de resultaten van de diverse onderzoeken weergegeven.

3.2 Bedrijven en milieuzonering

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt.

Wat betreft de aanbevolen afstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009 van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG richtlijn) geraadpleegd. Hierin worden richtafstanden voor zowel het omgevingstype 'gemengd gebied' als 'rustige woonwijk' aanbevolen. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een rustige woonwijk en buitengebied komen vrijwel geen andere functies voor. De richtafstanden gelden voor een gemiddeld nieuw bedrijf en gaan uit van het gebiedstype 'rustig woongebied'. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd met één stap.

De omgeving van de projectlocatie kan worden gekenmerkt als een rustig woongebied. Het plan maakt geen nieuwe milieugevoelige functie mogelijk, de bestaande bestemming is al wonen. Wel wordt een nieuw woonhuis toegevoegd.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan, de rode pijl staat in de projectlocatie (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Bedrijven in de omgeving

In de omgeving is een agrarische bedrijfslocatie aanwezig, te weten:

De Bonkelaar 46

- agrarisch bouwvlak, voormalige kwekerij
- milieucategorie: 2
- richtafstand: 30 meter (rustig woongebied)
- afstand tot projectlocatie: 160 meter

Conclusie

In de omgeving is geen relevante bedrijvigheid aanwezig. De aanwezige inrichtingen en bedrijven in de omgeving van de projectlocatie worden als gevolg van dit bouwplan, niet in hun bedrijfsvoering geschaad. Andersom geldt dat de beoogde woning geen overlast ondervindt van bedrijvigheid.

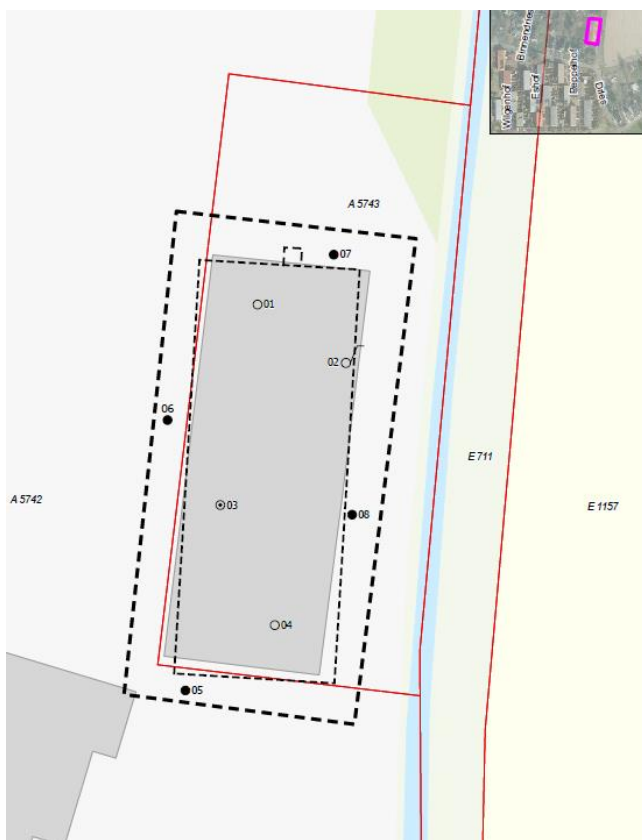
Er is sprake van een goede woon- en leefomgeving vanuit het oogpunt van milieuzonering. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het bouwplan.

3.3 Bodem

Voor de ontwikkeling is een verkennend milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 3.

In het verleden is de projectlocatie in gebruik geweest als landbouwschuur en later als bijgebouw bij een camping. In de laatste jaren was het in gebruik als bijgebouw bij het woonhuis Dries 25. Het omringende perceel is in het verleden als fruitboomgaard en camping in gebruik geweest.

Vanwege de fruitteelt werd de toplaag voorafgaand aan het booronderzoek als verdacht beschouwd voor een diffuse verontreiniging met bestrijdingsmiddelen (OCB's). Voor het overige werd de bodem als onverdacht beschouwd.



boorpunten kaart van het milieukundige bodemonderzoek

De analyses van de bodemonsters hebben (plaatselijk) lichte verontreinigingen met DDE en zware metalen in de grond aangetoond. Het grondwater is licht verontreinigd met barium. De aangetoonde gehalten liggen ruim beneden de tussenwaarde, het uitvoeren van nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

De milieukundige bodemkwaliteit levert geen belemmeringen op voor de bouw van een woning. Wanneer er grond van de locatie vrijkomt, dan kan deze niet zonder meer elders worden toegepast. Op hergebruik van grond is het Besluit bodemkwaliteit van toepassing.

3.4 Wegverkeerslawaaï

Wonen is een geluidsgevoelige functie ingevolge de Wet geluidhinder (Wgh).

In de Wgh (art. 74 lid 1) is bepaald dat elke weg van rechtswege een zone heeft. Een zone is het akoestisch aandachtsgebied.

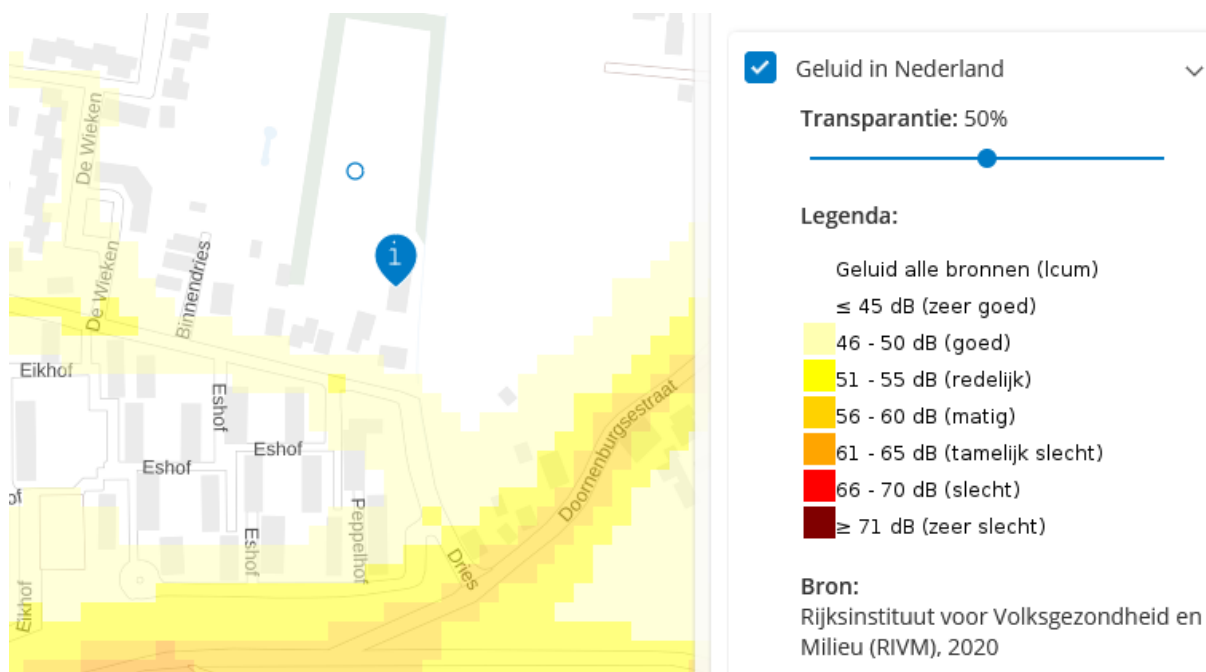
Volgens de Wgh bevinden zich langs alle wegen wettelijke geluidzones, met uitzondering van woonerven, 30km/uur gebieden en wegen waarvan op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde geluidsniveaukaart blijkt dat de geluidsbelasting op 10m uit de meest nabij gelegen weg 48dB of minder bedraagt. Indien de zone van de weg een overlap kent met het plangebied, is een akoestisch onderzoek (Wgh art. 76 lid 1) noodzakelijk en dient de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting in acht te worden genomen.

De breedte van deze zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de aard van de omgeving (stedelijk of buitenstedelijk), zie navolgende tabel.

Aantal rijstroken	Stedelijk gebied	Buiten stedelijk gebied
5 of meer	350 meter	600 meter
3 of 4	350 meter	400 meter
1 of 2	200 meter	250 meter

De locatie is binnenstedelijk en omliggende wegen hebben 1 of 2 rijstroken, de in aanmerking te nemen zone is 200 meter. Binnen deze zone liggen de wegen Dries, Binnendries, De Wieken, De Bonkelaar, Peppelhof en Elshof. Op deze wegen geldt een maximum snelheid van 30km/uur.

In zuidelijke richting eindigt na ca. 180m de bebouwde kom en geldt een snelheid van 60km/uur. In een zone tot 250m afstand tot de planlocatie liggen in de wegen Doornenburgsestraat en Waaldijk in buitenstedelijk gebied. Op de geluidsniveaukaart van de Atlas voor de Leefomgeving is aangegeven dat de geluidcontouren van deze wegen niet reiken tot de planlocatie.



geluidniveaukaart, bron: Atlas voor de Leefomgeving; de blauwe i-punt staat ter plekke van de planlocatie

Informatie op locatie

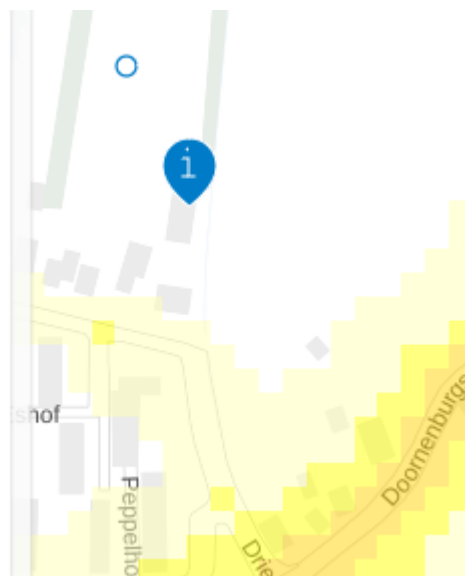
Klik op de kaart voor meer informatie op die locatie.

51.878532, 5.978584
195721, 432387

Geluid in Nederland (1)

Resultaat 1

Geluidbelasting (dB)	42
----------------------	----



informatie op locatie Dries 25 Gendt, geluidniveaukaart Atlas voor de Leefomgeving

Conclusie

De projectlocatie ligt binnen de geluidscontour van een weg met een snelheidsregime van 50 km/u of meer, dit betreffen 2 wegen in het buitengebied de Doornenburgsestraat en de Waaldijk. Deze wegen liggen hemelsbreed op een zodanige afstand tot de projectlocatie dat er geen effecten zijn. Het aspect 'wegverkeerslawaai' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

3.5 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wm), zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen. Dit hoofdstuk staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Het doel van titel 5.2 Wm is om de mens te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op hun gezondheid. In de wet- en regelgeving zijn de richtlijnen uit de Europese regelgeving opgenomen, waaraan voorgenomen ontwikkelingen dienen te voldoen.

Wanneer een project aangeduid kan worden als 'Niet in betekende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging (NIBM), vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid van een bestuursorgaan ex artikel 5.16 Wm. In het besluit NIBM wordt gesteld dat een project NIBM is wanneer een activiteit maximaal 3% van de jaargemiddelde grenswaarde bijdraagt aan de concentraties fijnstof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 µg/m3 voor zowel PM10 als NO2.

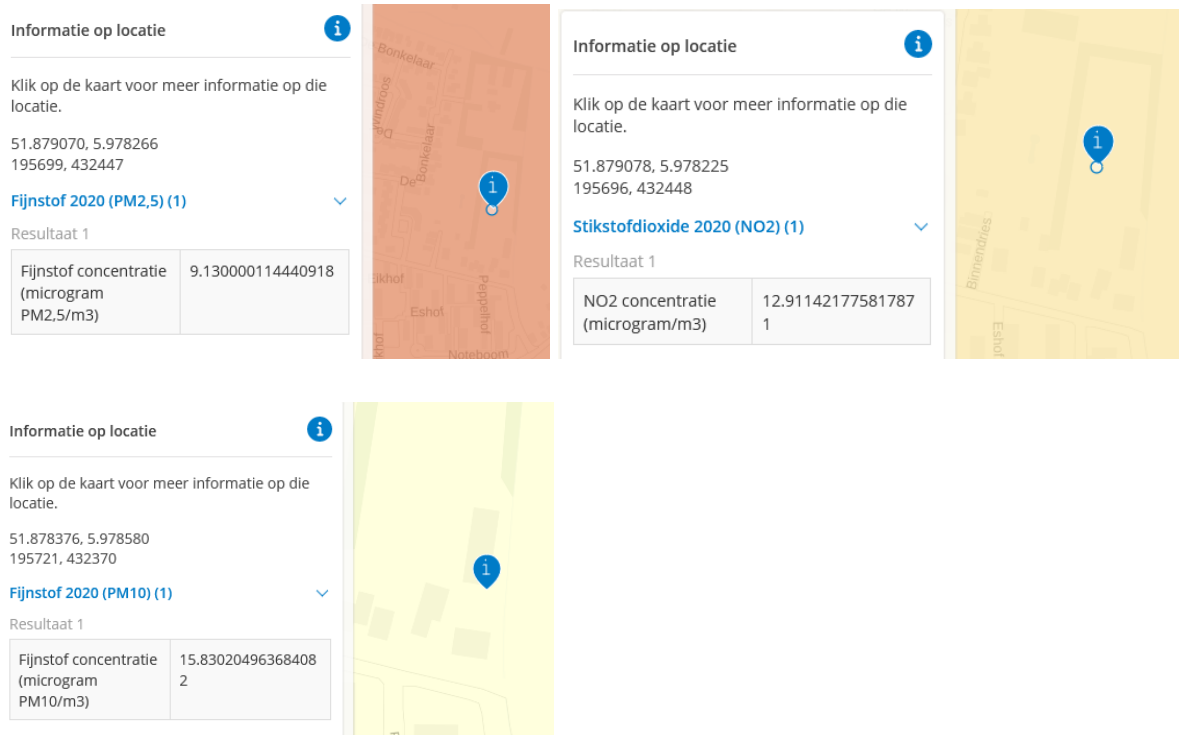
In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 1500 woningen bij één ontsluitingsweg niet in betekende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijnstof en stikstofdioxide in de lucht.

Effect project op luchtkwaliteit

Het plan behelst het toevoegen van 1 woning, het voornemen blijft ruimschoots onder de grens van 1500 woningen bij 1 ontsluitingsweg, waardoor het planvoornemen aangemerkt kan worden als een ontwikkeling die niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarom is onderzoek op grond van de Wet luchtkwaliteit niet noodzakelijk.

Luchtkwaliteit op de projectlocatie

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn met de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten (GCN en GDN) van het RIVM de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} bepaald ter hoogte van de projectlocatie. Deze concentraties bedroegen in 2020 voor stikstofdioxide NO₂ 12,9 microgram/m³, voor fijnstof PM₁₀ 15,8 microgram/m³ en voor fijnstof PM_{2,5} 9,1 microgram/m³. Daarmee worden de jaargemiddelde grenswaarden van 40 microgram/m³ (voor NO₂ en PM₁₀) en 25 microgram/m³ (voor PM_{2,5}) niet overschreden. Daarnaast is de trend dat in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen, waardoor geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn te verwachten.



kaarten Atlas voor de Leefomgeving, luchtkwaliteit fijnstof PM_{2,5} en PM₁₀, stikstofdioxide, peiljaar 2020

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.6 Externe veiligheid

Door de Omgevingsdienst Regio Arnhem is een locatiespecifiek memo opgesteld voor het aspect externe veiligheid. Dit memo is hieronder volledig overgenomen en is tevens als bijlage 4 aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

Inleiding

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de veiligheidsrisico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke

stoffen. Deze externe veiligheidsrisico's dienen te worden beoordeeld voor twee risiconormen, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Voor beide risiconormen geldt dat hoe groter de afstand tussen planontwikkeling en risicobron, des te kleiner zal de impact van het plan zijn op de hoogte van het risico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico heeft tot doel om hetzelfde minimale beschermingsniveau te bieden voor iedere burger in Nederland. Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10⁻⁶ contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

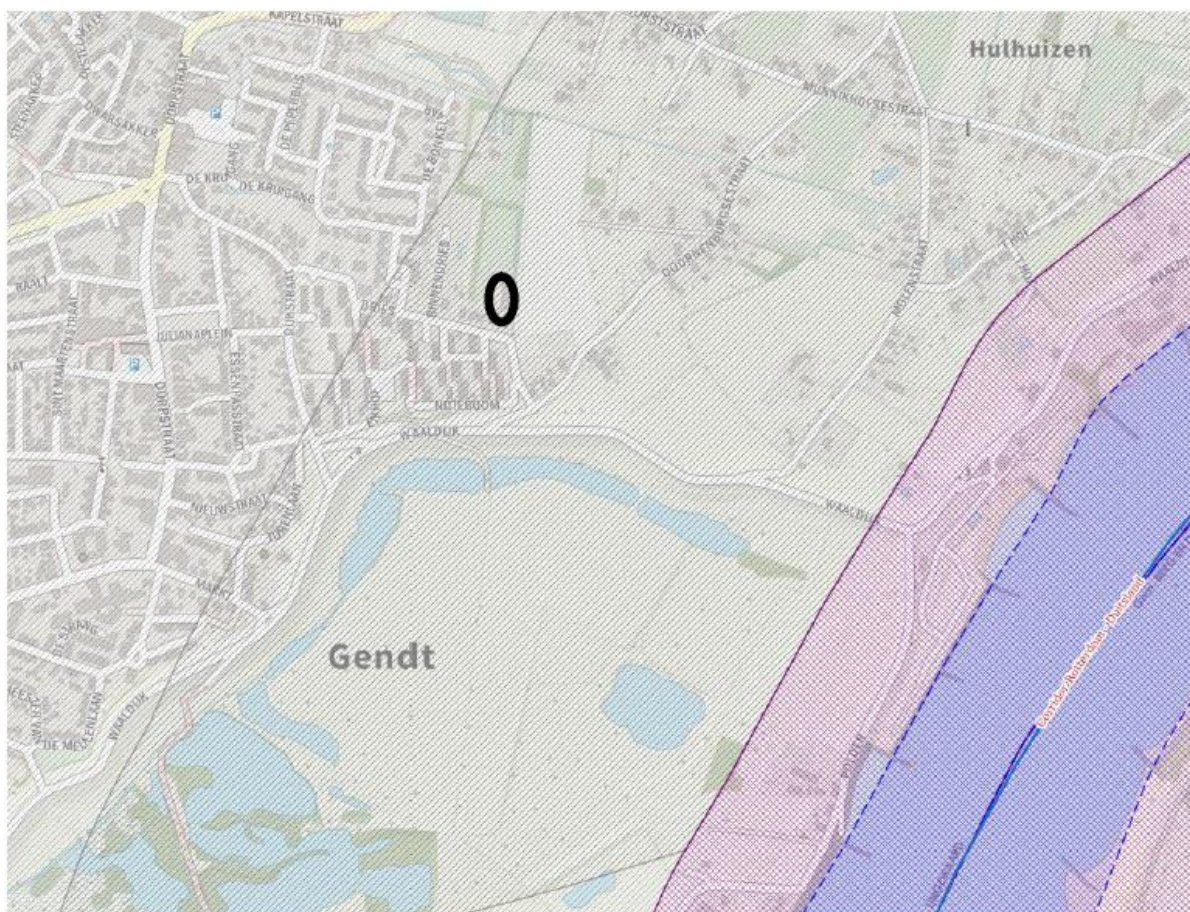
Groepsrisico

Het groepsrisico is een afwegingsinstrument dat tot doel heeft een bewuste afweging te stimuleren over het risico op een ongeval met een groot aantal slachtoffers. Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin het overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm). Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken.

Samen met de hoogte van groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de veiligheidsregio.

Planbeoordeling

Het ruimtelijkplan voorziet in een transformatie van bestaande schuur naar één extra woning. Op basis van de risicokaart van de provincie Gelderland is een inventarisatie gemaakt van de risicobronnen in en rondom het plangebied, die een extern veiligheidsrisico kunnen veroorzaken. In onderstaande figuur is een uitsnede opgenomen van de provinciale risicokaart.



Uitsnede provinciale risicokaart (geraadpleegd, 23 maart 2023) met het plangebied in de zwarte cirkel.

De informatie van de provinciale risicokaart levert de volgende inzichten op.

Het plangebied ligt op ca. 3.000 meter ten zuiden van de toekomstige snelweg A15, op ca. 3.100 meter ten zuiden van de Betuweroute en op ca. 960 meter ten westen van de Waal. Over deze transportroutes vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Op basis van de regeling basisnet en de provinciale risicokaart is vastgesteld dat de plaatsgebonden risicocontour 10-6 van deze risicobronnen niet over het plangebied ligt.

Ten aanzien van het groepsrisico is het plan gelegen in het invloedsgebied van de toekomstige snelweg A15, de Betuweroute en de Waal. Daarmee hebben wijzigingen in het invloedsgebied mogelijk invloed op de hoogte van het groepsrisico van deze risicobronnen. Echter is de afstand tussen het plan en de risicobronnen dermate groot (groter dan 200 meter), dat de wetgever heeft aangegeven dat het groepsrisico alleen beperkt verantwoord hoeft te worden. Hierdoor hoeft niet de hoogte van het groepsrisico in beeld gebracht te worden, maar enkel nog de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

Verantwoording groepsrisico

Het plan is gelegen in het invloedsgebied groepsrisico van een verschillende risicobronnen. Conform vigerende wetgeving moet de gemeente hierdoor het groepsrisico verantwoorden. Meer specifiek gaat om de wettelijke verplichting op grond van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) artikel 7 en 9 vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de toekomstige snelweg A15, de Betuweroute en de Waal. De gemeente heeft bij het invullen van de verantwoordingsplicht een grote

mate van beoordelingsvrijheid. Ten aanzien van de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid heeft de Veiligheidsregio adviesrecht. Bij het invullen van de verantwoordingsplicht is gebruik gemaakt van het advies van Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden (VGGM) van 5 april 2023 (kenmerk: 2023-001182). Onderstaand een beschouwing van deze aspecten.

Bestrijdbaarheid

Bij een calamiteit zal de brandweer zich inzetten om de effecten ten gevolge van het incident te beperken. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden dicht bij de bron. De mate van bestrijdbaarheid wordt vooral bepaald door de veiligheidsvoorzieningen en het aantal aanwezigen dicht bij de risicobron. De VGGM is hiervoor om advies gevraagd. Uit het advies is naar voren gekomen dat de VGGM geen aanleiding ziet om aanvullend te adviseren ten aanzien van bestrijdbaarheid. De mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

Zelfredzaamheid

Met de term “zelfredzaamheid” wordt bedoeld: Het vermogen om jezelf en/of anderen in veiligheid te brengen bij (een dreiging van) een gevaarlijke situatie. Bij het bepalen van de mate van zelfredzaamheid spelen onder andere de fysieke gesteldheid en zelfstandigheid van de aanwezigen, de alarmeringsmogelijkheden en vluchtmogelijkheden een rol.

Het advies van de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden geeft het volgende aan:

- De realisatie van het plan leidt tot een zeer geringe toename van het aantal aanwezigen. Het ligt in de verwachting dat de aanwezigen zichzelf in veiligheid kunnen brengen, mits geïnformeerd en tijdig gewaarschuwd. Het plan ligt in incidentenscenario toxisch wolk. De kans op dergelijk incident is klein.
- Wel adviseert de VGGM, aandacht te hebben voor risicocommunicatie met bijbehorende handelingsperspectief. Goede risicocommunicatie draagt bij aan de mate van zelfredzaamheid na het plaatsvinden van een incident.

Ten aanzien van de risicocommunicatie is er NL-Alert. Hiermee zijn mensen binnen een bepaald gebied gericht te informeren door het sturen van een bericht naar mobiele telefoons. Verder is het plan te ontvluchten via de Dries. Gezien het plan alleen gelegen is binnen het scenario toxische wolk is het geadviseerde handelingsperspectief binnenshuis schuilen met het sluiten van ramen en deuren en uitzetten van het ventilatiesysteem. De gemeente acht het dan ook niet noodzakelijk om verdere maatregelen te treffen om de zelfredzaamheid te verbeteren. Daarnaast zijn de geadviseerde maatregelen van de VGGM niet ruimtelijk relevant.

Conclusie

Het plan ligt buiten de plaatsgebonden risicocontour 10-6 van de aanwezige risicobronnen. Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Ten aanzien van het groepsrisico ligt het plangebied in het invloedsgebied van de toekomstige snelweg A15, de Betuweroute en de Waal. Op basis van de verantwoording groepsrisico (zie hierboven) kan worden geconcludeerd dat het ruimtelijke initiatief geen significant effect heeft op het groepsrisico, dan wel de mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Daarmee is het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de realisatie van het plan.

3.7 Geur

Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt in eerste instantie het wettelijk kader bij de beoordeling van een aanvraag om een milieuvergunning voor dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft hiervoor geurbelastings- en afstandsnormen in relatie met geurgevoelige objecten in de nabijheid van de (geprojecteerde) veehouderij. De Wgv heeft betrekking op twee aspecten. Ten eerste speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of er in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ten tweede moet bij de belangenafweging ten behoeve van een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad. De hindercontour volgt uit het Besluit landbouw milieubeheer en betreft 100 meter tussen inrichting en geurgevoelig object categorie I of II en 50 meter tussen inrichting en geurgevoelig object categorie III, IV of V.

Planspecifiek:

In de ruime omgeving van het plangebied is geen veehouderij gevestigd. Binnen een straal van 250m zijn geen veehouderijen aanwezig. Deze afstand is ruimschoots verder dan de minimale voorgeschreven afstand van 100m op grond van het aspect geur voor het fokken en houden van rundvee (VNG-richtlijn).

Conclusie:

Vanuit de Wet geurhinder en veehouderij is er geen bezwaar voor de toevoeging van een woonhuis.

3.8 Veehouderijen en gezondheid omwonenden

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

Naar aanleiding van deze VGO-onderzoeken zijn er consistente aanwijzingen dat er een grotere kans is op longontsteking binnen zone rondom geitenhouderijen. Het verband wordt verondersteld causaal te zijn. Er wordt nog volgonderzoek uitgevoerd (VGO-III). De resultaten hiervan worden in 2024 verwacht.

De RIVM heeft in het rapport GGD-richtlijn medische milieukunde 2020 handvatten opgenomen voor de GGD's, zodat op een uniforme wijze kan worden geadviseerd bij uitbreiding van veehouderijen en bij gebiedsontwikkelingen nabij veehouderijen.

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

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

In de richtlijn is het volgende opgenomen:

Uitgangspunten GGD-advisering

De GGD hanteert in de advisering twee belangrijke uitgangspunten:

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

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

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

Geitenhouderijen in de omgeving van het plangebied

De projectlocatie ligt op een afstand van circa 1.000 meter ten zuiden van een geitenhouderij, de geitenhouderij is gevestigd op de locatie Angerensestraat 38 te Gendt.



afstand planlocatie tot Angerensestraat 38 Gendt, bron: PDOK

Op de projectlocatie komt de mogelijkheid voor de bouw van een nieuwe woning, naast de al bestaande woning. Deze woning is een vrijstaande eengezinswoning, niet bedoeld voor een specifieke kwetsbare groep als bijvoorbeeld ouderen.

Afweging belangen

De nieuwe woning ligt binnen het aandachtsgebied van 2 km voor geitenhouderijen, maar de afstand is ruim met ca. 1km hemelsbreed. Tussen de geitenhouderij en de beoogde nieuwe woning liggen diverse andere, bestaande woningen welke meer in de nabijheid van de geitenhouderij liggen.

De nieuwe woning is een eengezinswoning en is niet bedoeld voor een kwetsbare groep als bijvoorbeeld ouderen. Er bestaat een grote behoefte aan de bouw van woningen, er wordt veel gewicht toegekend aan het bouwen van woningen.

In een afweging van de belangen kan worden gesteld dat gezien de ligging van het plangebied ten opzichte van de geitenhouderij qua afstand en windrichting, de toevoeging van een extra woning acceptabel is.

3.9 Waterhuishouding

Algemeen

De waterparagraaf beschrijft de wijze waarop rekening wordt gehouden met eventuele gevolgen van het ruimtelijke plan voor de waterhuishouding. De waterparagraaf geeft een beschrijving van beleidsuitgangspunten, waterhuishoudkundige situatie en wateropgaven in het plangebied, (motivatie van) meest geschikte oplossingen en ruimtelijke consequenties daarvan. Indien aan de orde is tevens het advies van het waterschap in de waterparagraaf verwerkt.

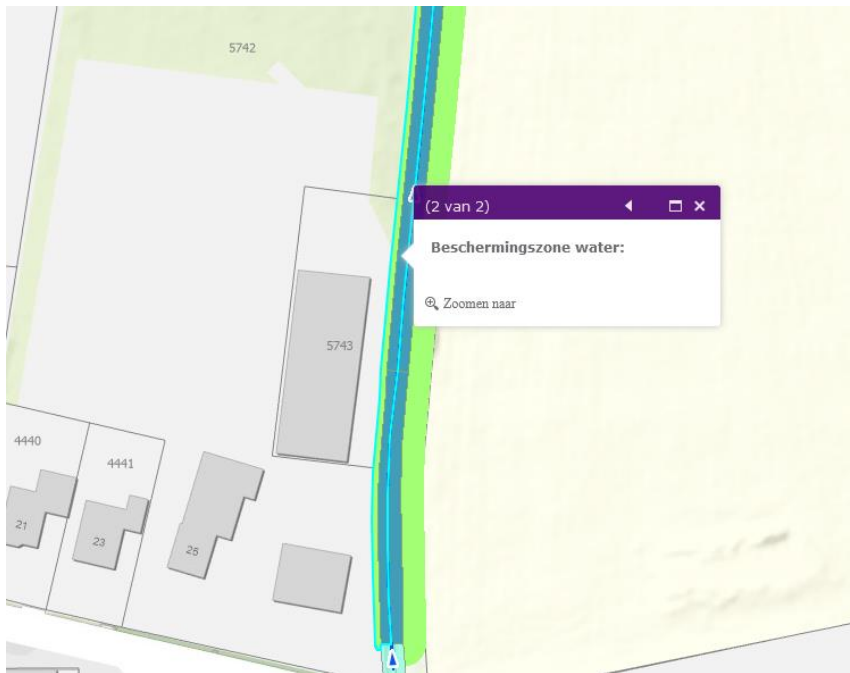
Met het oog op de verwachte toename van de neerslag, veranderend landgebruik, de bodemdaling en de zeespiegelstijging wordt het belang om snel te zoeken naar oplossingen voor de waterproblematiek benadrukt. De oplossingen liggen in de lijn van de drietrapsstrategie “vasthouden-bergen-afvoeren” (watertrits).

Bij alle bouwplannen dient gestreefd te worden naar een scheiding van vuil water en (schoon) regenwater (afkoppeling). Bij de inrichting, het bouwen en het beheer worden zo min mogelijk vervuilende stoffen toegevoegd aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem.

Bij een toename van het bestaande verhard oppervlak (bebouwing, bestrating, e.d.) dient het overtollige water overeenkomstig de hierboven genoemde watertrits te worden gehanteerd (standstill beginsel).

Indien in het buitengebied verhard oppervlak toeneemt met meer dan 1.500 m² dient compensatie in het kader van waterberging plaats te vinden.

De projectlocatie ligt niet in een specifiek beschermingsgebied van het Waterschap Rivierenland. Hiertoe is de watertoets op www.dewatertoets.nl doorlopen. Het toetsresultaat hiervan is als bijlage opgenomen, zie bijlage 5 bij deze toelichting. Direct oostelijk van de projectlocatie ligt wel een A-watergang, maar deze ligt buiten de bouwplaats. Ook de beschermingszone van 4m breedte ligt buiten de projectlocatie. Uit de ingevoerde gegevens volgt dat er sprake is van een ruimtelijk plan dat een geringe invloed heeft op de taken en belangen van het waterschap.



Uitsnede van de legger van het waterschap Rivierenland

Bodemopbouw

In april 2023 is een milieukundig bodemonderzoek verricht. Hierbij zijn 8 boringen tot ca. 3,5m -mv uitgevoerd. Op basis van de uitgevoerde boringen is de bodemopbouw als volgt:

- tot 0,20 tot ca. 0,50 -mv: wisselend, oorspronkelijk klei, sterk zandig, op afgegraven en aangevulde boorpunten zand
- van ca. 0,50 -mv tot ca. 1,00-1,50m -mv: klei, matig zandig, zwak humeus
- van 1,00 -1,50m tot 3,00m -mv: matig fijn zandpakket, siltig, sterk kleihoudend
- vanaf ca. 3,00m -mv: uiterst grof zandpakket, sterk siltig, grindhoudend

Grondwater

De locatie ligt niet in het intrekgebied van een grondwaterwinning of een grondwaterbeschermingsgebied. Regionaal gezien is de stromingsrichting van het grondwater in het eerste watervoerende pakket noordwestelijk.

Op grond van het beleid van de gemeente Lingewaard dient het vloerpeil van de nieuwe woningen tenminste 30cm hoger te liggen dan de as van de weg ter plaatse. Daarnaast is een eis dat het vloerpeil ook minimaal 1,00 meter boven de GHG (gemiddeld hoogste grondwaterstand) wordt aangelegd. In de omgevingsvergunning aanvragen voor de bouw van de nieuwe woning moet worden aangegeven dat het vloerpeil aan beide eisen voldoet.

Voor het plangebied is de GHG van 10,30m + NAP de maatgevende grondwaterstand, zodat het vloerpeil tenminste op 11,30m + NAP dient te worden aangelegd. De ligging van het plangebied is ca. 11m +NAP, de bouwlocatie dient beperkt te worden opgehoogd.

Afvalwatersysteem

De planlocatie ligt binnen de bebouwde kom van Gendt, ter plekke is een vrijval riolering aanwezig. Hier kan de nieuwe woning voor het afvalwater (vuilwater) op worden aangesloten. De kosten voor de aanleg zijn voor de initiatiefnemer.

Het hemelwater (schoon water) mag hier niet op worden aangesloten. Dit dient te worden geïnfiltreerd in de ondergrond op het eigen terrein. In de bestaande situatie is dit ook het geval.



foto van de bestaande situatie, met rechts de A-watergang en zichtbaar de afwatering van het hemelwater op het oppervlak

Watercompensatie

De bebouwing wijzigt door het plan. De verharding van de bestaande aardappelschuur is ca. 385m², exclusief overige erfverharding. Voor de nieuwbouw van de woning, bijgebouw en patio tussen de woning en bijgebouw wordt de verharding qua oppervlakte nagenoeg gelijk aan de bestaande aardappelschuur.

Daarnaast is op het perceel nog enige verharding aanwezig van de voormalige camping. Tijdens de bouwwerkzaamheden zal deze verharding worden verwijderd. Per saldo neemt de verharding op de locatie.

Er is een verhardingsbalans opgesteld om te laten zien hoe de bestaande situatie en de toekomstige situatie zich tot elkaar verhouden:

	Dakoppervlak (m²)	Terreinoppervlak (m²)	Onverhard (m²)	Totaal (m²)
Bestaande situatie	385	300	270	955
Toekomstige situatie	385 woning + bijgebouw + patio	165	405	955
<i>Verschil</i>	+0	-135	+135	

Uit de verhardingsbalans blijkt dat de hoeveelheid verhard oppervlak met ca. 100m² afneemt ten opzichte van de bestaande situatie.

Indien alsnog gecompenseerd dient te worden, dan is op het perceel ruim voldoende oppervlak aanwezig om een infiltratievoorziening aan te leggen.

Conclusie

Het aspect 'waterhuishouding' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

3.10 Ecologie

De Wet natuurbescherming kent drie algemene beschermingsregimes waarin de voorschriften van de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn en twee verdragen (Bern en Bonn) zijn geïmplementeerd en waarin aanvullende voorschriften zijn gesteld voor de dier- en plantensoorten die niet onder die specifieke voorschriften vallen, maar wel bescherming behoeven. In de Wnb zijn de beschermingsregimes in drie aparte paragrafen neergelegd. Per beschermingsregime is bepaald welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Het gaat om de volgende beschermingsregimes:

- Vogels: alle vogels in de zin van de Vogelrichtlijn;
- Dieren en planten: alle dieren en planten, genoemd in de bijlagen bij de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn;
- Overige soorten: soorten genoemd in de bijlage bij de Wnb, die niet onder de reikwijdte van de paragraaf dieren en planten vallen.

In de Wet natuurbescherming zijn de bevoegdheden van het rijk (Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO)) aan de provincies overgedragen. Zij maken dan de afwegingen voor de vergunningen en ontheffingen. De beschermde status van soorten kan per provincie verschillen. Provincies hebben de bevoegdheid om bij provinciale verordening vrijstelling te verlenen voor nationaal beschermde soorten. Er is dan geen ontheffing nodig voor werkzaamheden.

Onder de Wet natuurbescherming geldt een zorgplicht voor alle in het wild levende dieren. De zorgplicht houdt in dat werkzaamheden, die nadelig kunnen zijn voor dieren en planten, in redelijkheid zo veel mogelijk worden nagelaten of maatregelen genomen om onnodige schade aan dieren en planten te voorkomen.

Planspecifiek:

Als gevolg van dit plan wordt de huidige agrarische schuur gesloopt en op dezelfde locatie een nieuw woonhuis en bijgebouw gebouwd. De huidige schuur is niet geschikt als nestgelegenheid, er is geen dakbeschot en de muren zijn enkelvoudige wanden. Door het ontbreken van een spouwmuur is de schuur ook niet geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen.

Eind jaar 2022 is een sloopmelding ingediend voor deze schuur, de sloopmelding is akkoord bevonden.



foto van de bestaande schuur binnenzijde

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is 'Rijntakken', circa 200m ten zuiden van het plangebied. Tussen de projectlocatie en het Natura 2000-gebied Rijntakken ligt een woonwijk en enige infrastructuur. De bestaande schuur is altijd bedrijfsmatig in gebruik geweest, nu gaat de locatie voor wonen in gebruik worden genomen. Op grond hiervan is effect van het bewonen van de nieuwe woning op de functionaliteit van het Natura 2000-gebied uit te sluiten.



ligging van het plangebied (rode stip) ten opzichte van Natura 2000 gebied Rijntakken, bron: natura2000.nl/gebieden

Ten aanzien van de stikstofdepositie is via de AERIUS calculator vastgesteld of er sprake is van een melding- of vergunningplicht. De AERIUS berekening is als bijlage 6 bij de toelichting gevoegd. Uit de berekeningen blijkt dat in de gebruiksfase en de aanlegfase het projecteffect op de Natura 2000-gebieden kleiner dan of gelijk is aan 0,00 mol/ha/jaar.

Dit betekent dat de beoogde ontwikkeling niet voor een significante toename in stikstofdepositie zorgt en negatieve effecten op de Natura 2000-gebieden kunnen worden uitgesloten.

Conclusie

Met dit bouwplan wordt de bouw van een woning mogelijk gemaakt. Het plan leidt niet tot effecten op beschermde soorten of gebieden.

3.11 Cultuur & archeologie

3.11.1 Cultuurhistorie

In hoofdstuk 2 van deze toelichting is kort ingegaan op de historie van de gebouwde omgeving op de projectlocatie. Het plangebied en omgeving is al lange tijd in gebruik.

Op basis van de historische waardenkaart van de Provincie Gelderland zijn de aanwezig historische waarden in de omgeving van de projectlocatie geïnventariseerd. Hierna is de uitsnede van deze kaart opgenomen.



✓ Provinciale archeologische parels en diamanten



Archeologische parel



Archeologische ruwe diamant

uitsnede kaart historisch landschap, historische stedenbouw en archeologie, bron: Provincie Gelderland

Op de projectlocatie zelf is geen sprake van waardevolle kenmerken.

Het gebied is het landschap rivierengebied, type belvoirgebied, bestaande uit oude ontginningen op afwisselend nat-droge stroomruggen.

In het plangebied zijn geen cultuurhistorische elementen aanwezig, de voormalige aardappelloods is een markante schuur, vooral door de ligging in het landschap. De schuur is niet als waardevol of anderszins aangemerkt.

3.11.2 Archeologie

Het bestemmingsplan “Buitengebied Lingewaard” bevat een beschermende regeling voor archeologische verwachte en aanwezige waarden. Het plangebied is gelegen binnen de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 4’. Dit is voor gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Hierin is bepaald dat de aanvrager voor het bouwen van een bouwwerk groter dan 100 m² een rapport dient te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate zijn vastgesteld. Indien bestaande gebouwen maximaal 2,5m uit de bestaande fundering worden vergroot, geldt hiervoor een uitzondering. De uitzondering geldt echter niet voor nieuwe kelders en ook niet indien de bestaande fundering wordt verwijderd. In dit bouwplan wordt de bestaande fundering verwijderd en wordt een kelder aangelegd.

Ten behoeve van dit plan is archeologisch onderzoek gedaan, zie het rapport in bijlage 7. Dit onderzoek bestaat uit een bureau-onderzoek, gevolgd door een booronderzoek.

Bureau onderzoek:

Het plangebied ligt op een stroomrugglooiing van de stroomgordel van Zandvoort en/of de Waal. Uit archeologisch oogpunt zijn de hoger gelegen gronden langs beken en rivieren, zoals stroomruggen, een zeer interessante plaats, omdat de gronden van oudsher een vestigingsplaats voor mensen zijn geweest. Deze verwachting gaat op wanneer er binnen het plangebied sprake is van oeverafzettingen (*dit wordt in het booronderzoek onderzocht*).

Op basis van bouwtekeningen uit het bouwarchief van de huidige bebouwing blijkt dat de aanwezige landbouwschuur op betonnen palen is gefundeerd. Deze palen zijn tot 80cm -mv aanwezig. Het is op grond van de bouwtekeningen niet duidelijk of de hele schuur is uitgegraven of alleen ter plekke van de palen.

Booronderzoek:

Het bovenste pakket van de boringen uit het booronderzoek bestaat uit overslagafzettingen als gevolg van een dijkdoorbraak. De laatste doorbraak vond onder Hulhuizen plaats in 1644. Vanwege het ontbreken van archeologische indicatoren in de overslagafzettingen is niet duidelijk of het van deze dijkdoorbraak betrof of een eerdere doorbraak.

Dit bovenste pakket gaat over in afwisselende zandlagen en lagen ongerijpte komklei. De snelle afwisseling van lagen duidt op een zeer dynamisch milieu, waarin het land niet lang genoeg droog lag om bodemvorming plaats te kunnen laten vinden.

Vanwege de afwezigheid van archeologische vindplaatsen of bodemvorming door menselijk handelen in het verleden wordt geadviseerd om het plangebied voor wat betreft archeologie vrij te geven.

Conclusie

Vanuit de aspecten cultuurhistorie en archeologie zijn er geen belemmeringen voor het plan.

3.12 Verkeer en parkeren

Verkeer

Als gevolg van de toevoeging van een woonhuis zal het aantal verkeersbewegingen ter plekke aan de Dries 25 toenemen. Deze toename is beperkt, ca. 6 verkeersbewegingen per etmaal.

Per saldo gaat het om een geringe wijziging en zal het niet wezenlijk van invloed zijn op de verkeersbelasting en verkeerssituatie ter plekke.

Toegang

De locatie van de bestaande inrit blijft bestaan, er wordt geen nieuwe inrit gemaakt. De verkeerssituatie blijft voor wat betreft de inrit gelijk.

Parkeren

Het parkeren dient op eigen terrein te worden opgelost. Het perceel is hiervoor ruim voldoende groot.

De gemeente Lingewaard heeft het parkeerbeleid vastgelegd in beleidsregels 'parkeernormen Lingewaard 2020' gepubliceerd op 28 mei 2020.

De planlocatie ligt in de zone 'rest bebouwde kom'. De parkeernorm voor dit gebied is 2,3 parkeerplaatsen voor een vrijstaande woning, afgerond 3 parkeerplaatsen.

Voor de te slopen loods is in het beleid een norm opgenomen van 1,1 parkeerplaats per 100m² bvo. De loods is 385m² groot, dat is 4,2 parkeerplaats.

Per saldo zouden dan geen parkeerplaatsen hoeven worden aangelegd. Echter, in het bouwplan is voorzien in 2 parkeerplaatsen ter plaatse van de patio tussen de nieuwe woning en het nieuwe bijgebouw.

Daarnaast is de verharding tussen de bestaande woning en de schuur aan de straatzijde zodanig groot dat daar eenvoudig kan worden voorzien in extra parkeermogelijkheden, mocht dit gewenst zijn.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bouwplan.

3.13 Leidingen

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen moeten worden gewaarborgd. Tevens moet rond dergelijke leidingen rekening worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd:

- gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;
- aardgastransportleiding met een diameter groter of gelijk aan 18";
- defensiebrandstoffen;
- warmte en afvalwater, ruwwater of halffabrikaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18".

Plangebied

In of in de directe omgeving van de projectlocatie zijn geen hoofdtransportleidingen of persleidingen van water, olie, aardgas, brandstof en/of hoogspanningsverbindingen gelegen, die in het kader van het bouwplan in acht dienen te worden genomen. Op ca. 100m noordelijk van de projectlocatie ligt een ondergronds riool van het waterschap Rivierenland, deze afstand is zodanig dat dit geen gevolgen heeft voor het bouwplan.

3.14 Vormvrije MER-beoordeling

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D (betreft de m.e.r.-beoordeling) van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd

gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'.

De consequentie van de nieuwe regeling is dat in elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan m.e.r. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die beneden de drempelwaarden vallen uit de D-lijst, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

Planspecifiek

In bijlage D van het Besluit m.e.r. is een groot aantal activiteiten genoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Eén van de genoemde activiteiten betreft 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' (activiteit D11.2). Deze activiteit is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien deze betrekking heeft op een oppervlakte van 100 ha of meer of een aangesloten gebied van 2.000 of meer woningen omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Omdat het aantal woningen in de toekomstige situatie met maximaal één wooneenheid toeneemt, is er geen m.e.r.-beoordeling conform het Besluit m.e.r. noodzakelijk. Gelet hierop wordt geconcludeerd dat de drempelwaarden niet worden overschreden, waardoor in onderhavig plan kan worden volstaan met het uitvoeren van een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling'.

De in dit hoofdstuk beschreven onderzoeksresultaten voldoen niet alleen aan de onderzoeksverplichting van het Besluit ruimtelijke ordening, maar kunnen ook worden opgevat als de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Daarbij wordt geconcludeerd dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

4.1 Economische uitvoerbaarheid

De percelen zijn eigendom van de initiatiefnemer, de planontwikkeling komt geheel voor rekening en risico van de initiatiefnemer. De ontwikkeling zal geschieden conform hetgeen bepaald is in de Wet Ruimtelijke ordening. De verwezenlijking is niet afhankelijk van gemeentelijke investeringen. De kosten voor de ambtelijke afhandeling van de procedure worden verrekend met een anterieure overeenkomst. Voor wat betreft planschade zal de gemeente met initiatiefnemer een planschadeovereenkomst afsluiten. Het plan wordt dan ook economisch haalbaar geacht.

Uitgangspunt voor de toekenning van planschade ex artikel 6.1 Wro is dat uitgegaan moet worden van een vergelijking van de huidige planologische mogelijkheden versus de nieuw te ontstane planologische mogelijkheden.

De kans dat planschade optreedt is klein. Hiervoor kan worden aangevoerd dat op het perceel nu al een woonbestemming rust, dit wordt niet gewijzigd. Ook wordt de omvang van de woonbestemming niet vergroot.

In de nieuwe situatie wordt op de locatie van een bestaande schuur de bouw van een extra woning mogelijk gemaakt. Er wordt geen extra bebouwing of verharding gerealiseerd.

Bestaande bedrijven en woningen liggen op enige afstand tot de projectlocatie.

De toevoeging van een extra woonhuis levert geen extra beperkingen op ten aanzien van de omgeving.

De economische uitvoerbaarheid is hiermee aangetoond.

4.2 Overleg en inspraak

Omwonenden zijn geïnformeerd over het plan door de initiatiefnemers. De omwonenden hebben positief gereageerd op het plan.

Voor de projectafwijkingsprocedure is de uitgebreide procedure van toepassing conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Onderdeel daarvan is dat het ontwerpbesluit gedurende 6 weken voor een ieder ter visie heeft gelegen, van 4 januari 2024 tot en met 15 februari 2024. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 vooroverleg

Reactie regiekamer gemeente Lingewaard d.d. 18 oktober 2022

Bijlage 2 inrichtingsplan

Inrichtingsplan Dries 25 te Gendt,
Pieter Oosterhout Buro voor Architectuur, 21106, 25 april 2023

Bijlage 3 milieukundig bodemonderzoek

Verkennd milieukundig bodemonderzoek
Ortageo, 218005/R01 d.d. 20 april 2023

Bijlage 4 externe veiligheid

Omgevingsdienst Regio Arnhem

Bijlage 5 watertoets

Digitale watertoets, d.d. 26 april 2023

Bijlage 6 stikstofdepositie berekening

Aeriuscalculatie gebruiksfase en toelichting, 26 april 2023

Bijlage 7 archeologisch onderzoek

Hamaland Advies, projectnr. 234291, 9 mei 2023