

Ruimtelijke onderbouwing twee onder een kap Woerdsestraat te Gendt

Vorbereid voor: De familie F. J. Botterblom

Vorbereid door: mr. ing. E. Strooboscher

Datum: 3 oktober 2011

Aangepast: 10 september 2012



Inhoudsopgave	pagina
SAMENVATTING	4
1. INLEIDING	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Afwijken bestemmingsplan ex artikel 2.12 Wabo	6
1.3 Leeswijzer	6
2. INTEGRAAL GEBIEDS- EN PROJECTPROFIEL	7
2.1 Inleiding	7
2.2 Gebiedsprofiel	7
2.3 Projectprofiel	14
3. BELEIDSAFSTEMMING	15
3.1 Inleiding	15
3.2 Vigerend bestemmingsplan	15
3.3 Rijksbeleid	16
3.3.1 Nota Ruimte	16
3.3.2 Nota Mensen Wensen Wonen	17
3.4 Provinciaal en regionaal beleid	18
3.4.1 Streekplan Gelderland	18
3.4.2 Regionale opgaven	18
3.4.3 Woonvisie provincie Gelderland	19
3.5 Gemeentelijk beleid	21
3.5.1 Woonvisie	21
3.5.2 Structuurvisie Plus gemeente Lingewaard	21
3.5.3 Welstandsnota	23

4. PLANOLOGISCH RELEVANTE ASPECTEN	26
4.1 Inleiding	26
4.2 Programmatisch, ruimtelijke en mobiliteitsaspecten	26
4.3 Milieuaspecten	27
4.3.1 Flora en Fauna	27
4.3.2 Bodem	28
4.3.3 Bedrijven en milieuzonering	29
4.3.4 Kabels en leidingen	29
4.3.5 Externe veiligheid	30
4.3.6 Geluid	31
4.3.7 Waterhuishouding	32
4.3.8 Luchtkwaliteit	32
4.4 Archeologische en cultuurhistorische waarden	34
4.5 Economische uitvoerbaarheid	37
5. CONCLUSIE	38

Samenvatting

Inleiding

De familie F.J. Botterblom is voornemens om een twee onder een kap woning te realiseren aan de Woerdsestraat te Gendt op het perceel gelegen tussen de nummer 1 en 1a, kadastraal bekend gemeente Gendt, sectie A, nummer 4608. Deze ontwikkeling is niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan. Hiervoor wordt een procedure tot afwijking van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) doorlopen. Door middel van deze procedure kan met afwijking van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning worden verleend.

Toetsingskader

In de voorliggende ruimtelijke onderbouwing is de beoogde ontwikkeling beschreven, en het bouwplan beoordeeld in relatie tot de omgeving. Hiervoor wordt het project getoetst aan:

- het beleid (zowel rijks-, provinciaal- als gemeentelijk beleid);
- milieuaspecten;
- waarden zoals natuur, archeologie en cultuurhistorie;
- ruimtelijke en functionele aspecten;
- de economische uitvoerbaarheid van het project.

Conclusie

Het voorliggende rapport is de ruimtelijke onderbouwing horende bij de artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wabo. Uit deze rapportage blijkt dat de ontwikkeling niet leidt tot aantasting van de waarden van het gebied zelf en/of van waarden die in de directe omgeving aanwezig zijn.

In het algemeen kan gesteld worden dat de voorgestane ontwikkeling in het projectgebied in relatie tot de omgeving ruimtelijk, functioneel, financieel-economisch en milieuhygiënisch alleszins acceptabel is en derhalve planologisch aanvaardbaar en voldoet aan het centrale beoordelingscriterium uit de Wro van een goede ruimtelijke ordening.

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De familie F.J. Botterblom heeft een perceel in eigendom dat kadastraal bekend staat als gemeente Gendt, sectie A, nummer 4608. Het perceel is gelegen aan de Woerdsestraat (tussen nummers 1 en 1a) te Gendt in de bebouwingsrand van de kern Gendt. Het projectgebied maakt deel uit van het bestemmingsplan "Dorpskern Gendt". Het aangehaalde perceel is te kenmerken als een braakliggend, met gras en onkruid begroeid, onbenut terrein tussen twee vrijstaande woningen in. In deze straat staan zowel vrijstaande als twee onder een kap en rijtjeswoningen.

Op 23 augustus 2000 heeft het Stedenbouwkundig Adviesbureau Eindhoven in opdracht van de gemeente Gendt een Nota inbreidingslocaties opgesteld. Het te bebouwen perceel wordt in deze Inbreidingsnota vermeld als inbreidingslocatie nummer 31 en geschikt geacht voor een vrijstaande woning. Gezien de frontbreedte van het perceel, 19 meter, en de totale oppervlakte 635 m² is het perceel stedenbouwkundig gezien geschikt voor realisatie van een twee onder een kap woning. De familie Botterblom heeft de bedoeling op genoemde locatie een twee onder een kap woning te bouwen.

Dit voornemen wijkt af van de invulling zoals in de Nota inbreidingslocaties is opgenomen. Deze nota is van eind jaren '90, inmiddels 12 jaar oud en gedateerd. In het huidige tijdsbestek wordt door de gemeente Lingewaard ten aanzien van dit soort bouwplannen veel flexibeler omgegaan. De gemeenteraad heeft verzocht om positief te anticiperen op kleinschalige en particuliere initiatieven, mede ook om in deze economische crisis de woningmarkt weer vlot te trekken.

Naast alle andere argumenten en overwegingen van rijks- en provinciaal beleid, strookt dit bouwplan met de wens van de gemeente Lingewaard inbreidingslocaties zo goed als mogelijk te benutten. Afwijking van de mogelijke invulling zoals vermeld in de Nota inbreidingslocaties, leidt niet tot een onaanvaardbare ruimtelijke ontwikkeling in de Woerdsestraat. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Lingewaard heeft dan ook bij brief van 10 april 2008 haar besluit¹ bekend gemaakt dat zij in principe medewerking verleent aan een vrijstellingsprocedure ex artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, inmiddels door gewijzigde wetgeving bekend als afwijkingsprocedure.

Door omstandigheden - bij de heer F.J. Botterblom is een progressieve vorm van Parkinson gediagnosticeerd - is de bedoeling een twee onder een kap woning te bouwen veranderd in een noodzaak daar op (korte) termijn zorg nodig is. Op de momenten dat mevrouw Botterblom niet aanwezig is kan een van de kinderen die in de andere woning gaat wonen de noodzakelijke zorg immers overnemen.

Het projectgebied is gelegen binnen het bestemmingsplan "Dorpskern Gendt 1980" van de gemeente Gendt, vastgesteld op 19 augustus 1980, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland op 27 juli 1981. Deze ontwikkeling is niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan.

1.2 Afwijking ex artikel 2.12 Wabo

De gemeente kan voor een aanvraag voor zover deze betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan verlenen indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 gaat in op de toekomstige ontwikkeling en omschrijving van het gebied en de huidige situatie. Dat wil zeggen een omschrijving van de aanvraag waarvoor afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk is. Daarbij komen de ruimtelijke en functionele aspecten aan bod.

In het daaropvolgende hoofdstuk wordt ingegaan op het relevante beleid op Rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk niveau. Het hoofdstuk vangt aan met een beschrijving van het geldende bestemmingsplan "Dorpskern Gendt 1980".

Het vierde hoofdstuk van deze rapportage bevat een toetsing en beoordeling van de ontwikkeling waarbij verschillende aspecten aan bod komen zoals programmatische aspecten, het milieu, archeologie etc. Daarna wordt in hoofdstuk 5 een integrale conclusie gegeven.

¹ Principebesluit gemeente Lingewaard, 10 april 2008.

2. INTEGRAAL GEBIEDS- EN PROJECTPROFIEL

2.1 Inleiding

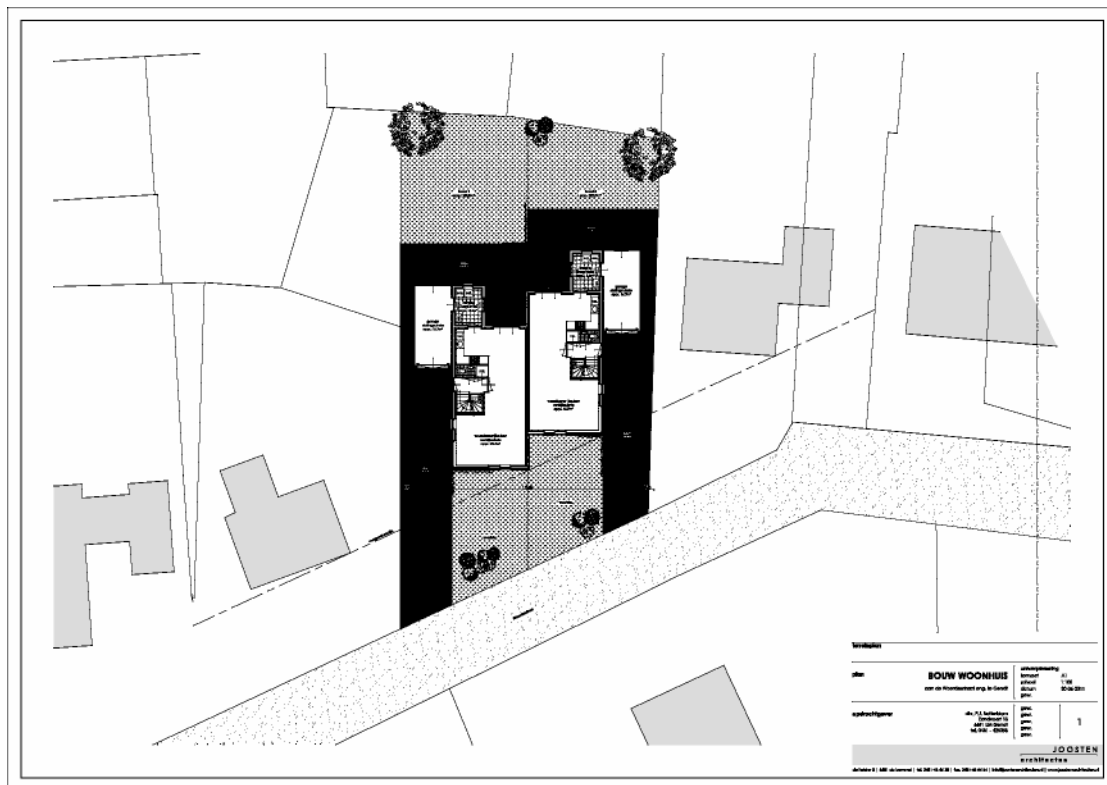
Dit hoofdstuk bevat een beschrijving van de huidige situatie van het projectgebied en de directe omgeving. Allereerst wordt het projectgebied afgebakend en beschreven. Daarna wordt ingegaan op de geldende bestemming in het projectgebied.

2.2 Gebiedsprofiel

De gemeente Lingewaard is gelegen in het stroomgebied van Waal, Rijn en Linge, midden in het Knooppunt Arnhem-Nijmegen. Het dorp Gendt ligt in de zuidelijkste punt van de gemeente Lingewaard, ten noorden van de Waal tussen de plaatsen Haalderen en Doornenburg in. Het dorp is gelegen in een meander van de Waal, dat wordt gekenmerkt als een rivierenlandschap. Het dorp Gendt heeft een inwoneraantal van ruim 7200.



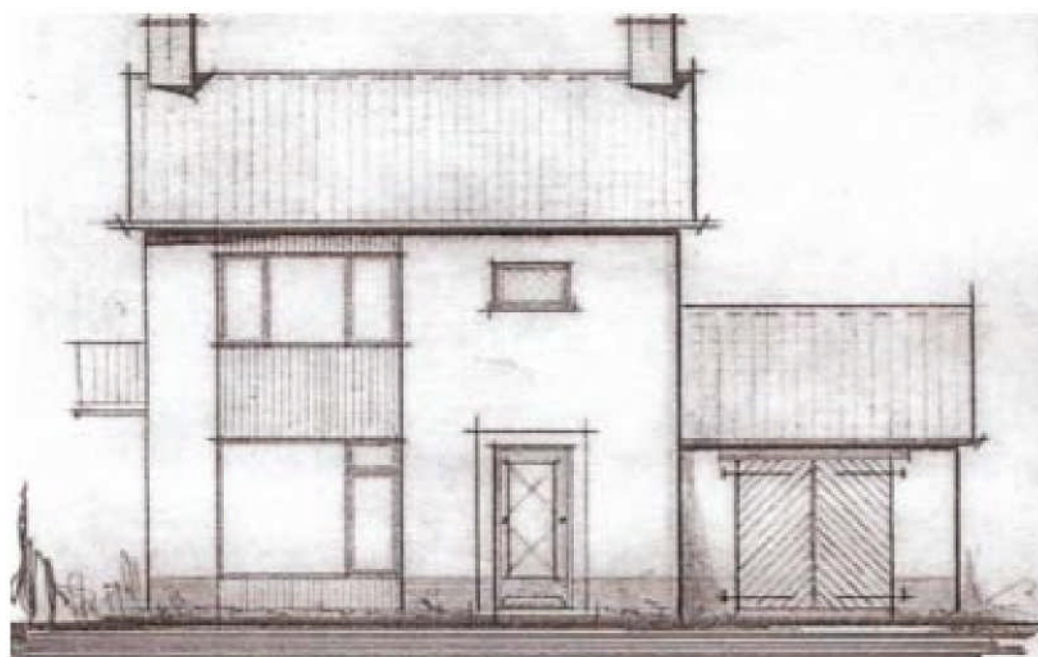
Het projectgebied is gelegen aan de noordelijke rand van de kern Gendt. Het projectgebied ligt in de rand van het stedelijke gebied aan de Woerdsestraat en daarmee in het overgangsgebied van kern naar buitengebied. Typerend voor dit overgangsgebied is dat de stedelijke ontwikkeling wordt omringd door glastuinbouw - en fruitteeltbedrijven. De Woerdsestraat vormt de oostelijke grens van het projectgebied. Aan de westzijde van het projectgebied bevindt zich bebouwing die kan worden bereikt via de Hegsestraat. Zowel ten zuiden als ten noorden van het projectgebied bevindt zich een vrijstaande woning. In de Woerdsestraat staan vrijstaande, twee onder een kap en zogenaamde drie onder een kap woningen. De Woerdsestraat sluit nagenoeg aan op de Dorpstraat via welke de Langstraat kan worden bereikt dit is de verbindingsweg welke het dorp Gendt verbindt met de dorpen Haalderen en Bemmelen.



Woerdsestraat 1, vooraanzicht bestaand vrijstaand



Woerdsestraat 1a, vooraanzicht bestaand vrijstaand





Impressie 1 Woerdsestraat ongenummerd, perspectief vanuit linkervoorzijde



Impressie 2 Woerdsestraat ongenummerd, perspectief vanuit linkerachterzijde



Impressie 3 Woerdsestraat ongenummerd, perspectief vanuit rechtersvoorzijde



Impressie 5 Woerdsestraat ongenummerd, perspectief vanuit rechterachterzijde



Impressie 5 Woerdsestraat ongenummerd, in vogelvlucht

2.3 Projectprofiel

In de huidige situatie is de grond onbebouwd en bestaat het projectgebied voornamelijk uit gras en onkruid. Het betreft een zogenaamd braakliggend terrein in een voor het overige bebouwde straat met vrijstaande, twee- en drie onder een kap woningen. Schuin tegenover het projectgebied in zuidelijke richting bevindt zich, buiten de hindercirkel van 30 meter, een glastuinbouwbedrijf. Het projectgebied wordt ingeklemd door twee vrijstaande woningen een heeft een totale breedte van 19 meter. De lengte van het perceel verschilt door de diagonale perceelsgrens aan de voor(weg)zijde, maar ligt tussen de 28 en 38,50 meter. De oppervlakte van het projectgebied is circa 635 m².

Woningen

Het initiatief betreft de realisatie van een twee onder een kap woning. De woningen zijn exact identiek qua opbouw. Bij beide woningen begint de schuine kap halverwege de eerste verdieping en bevindt zich de garage aan de zij/achterkant. De woningen hebben een bouwhoogte van 8,09 meter. De garage/uit bouw heeft uit een plat dak met een bouwhoogte van 2,85 meter. De woningen hebben zonder garage een breedte van 5,77 meter en een lengte van 10,99 meter. De totale breedte en lengte van beide woningen tezamen bedragen exclusief garage respectievelijk 11,54 en 10,99 meter. Beide woningen bestaan uit een begane grond, 1^e verdieping en zolder. De entrees van het gebouw zijn gelegen aan de noord- en zuidzijde.

De woningen hebben een zadeldak. De garage/aanbouw is uitgevoerd met een plat dak. Beide woningen hebben zowel in de voor- als in de zijgevel 6 ramen. De woningen hebben aan de achterzijde twee openslaande deuren en drie ramen in de achtergevel. In de schuine kap is een dakraam voorzien. De garage heeft een zelfstandige achterdeur evenals de uitbouw.

3. BELEIDSAFSTEMMING

3.1 Inleiding

In onderhavig hoofdstuk komt een omschrijving van het vigerende bestemmingsplan aan bod waarvoor vrijstelling noodzakelijk is. Vervolgens komen alle andere relevante beleidskaders aan de orde op Rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk niveau.

3.2 Vigerend bestemmingsplan

De gronden in het projectgebied behoren tot het bestemmingsplan "Dorpskern Gendt 1980" van de gemeente Lingewaard, vastgesteld op 19 augustus 1980 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van de provincie Gelderland op 27 juli 1981. Hieronder wordt kort ingegaan op de voor het bouwplan relevante bestemmingen en bijbehorende voorschriften.



Uitsnede bestemmingsplan "Dorpskern Gendt 1980".

Gebruiksvoorschriften

Op het projectgebied rust de bestemming Tuin (T), artikel 22 van het bestemmingsplan. De als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:

tuinen met de bijbehorende verhardingen zoals in- en uitritten.

Afwijking Bestemmingsplan

Het initiatief is afwijkend van het vigerende bestemmingsplan. Functioneel noch ruimtelijk zijn er woningen toegestaan op de bestemming Tuin. Daarmee is het plan strijdig met de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan.

3.3 Rijksbeleid

3.3.1 Nota Ruimte

De nota Ruimte² geeft de visie van het Kabinet weer op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat in Nederland beschikbaar is. Meer specifiek richt het Kabinet zich hierbij op vier algemene doelen:

Versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;

Bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;

Borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;

Borging van de veiligheid.

Om deze doelen te bereiken wil het Rijk verstedelijking en infrastructuur zoveel mogelijk bundelen in nationale stedelijke netwerken, economische kerngebieden en hoofdverbindingssassen. 'Bundeling van verstedelijking en infrastructuur' en 'organisatie in stedelijke netwerken' zijn de beleidstrategieën die gehanteerd worden voor economie, infrastructuur en verstedelijking. Ondanks het streven naar bundeling van verstedelijking is het uitgangspunt dat in iedere gemeente voldoende ruimte wordt geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas.

² Deel 3 van de PKB Nationaal Ruimtelijke Beleid, VROM, april 2004. Op grond van artikel 9.1.2 lid 1 Overgangsrecht Wro is bepaald dat een Planologische Kernbeslissing (zoals de Nota Ruimte) gelijkgesteld wordt met een Structuurvisie. Het recht van de Planologische Kernbeslissing zoals gold voor het tijdstip van inwerkingtreding van de Wro blijft van toepassing.

Doorwerking in projectgebied

Het projectgebied behoort niet tot de nationale ruimtelijke hoofdstructuur. Alhoewel het nationale knooppunt Arnhem-Nijmegen als een van de zes nationale stedelijke netwerken in de buurt ligt maakt het dorp Gendt daar geen onderdeel van uit. Gemeenten mogen in gebieden buiten de nationale ruimtelijke hoofdstructuur samen met de provincie de gewenste ruimtelijke invulling bepalen, binnen de beleidsdoelen en –regels die het Rijk stelt. De algemene basiskwaliteit is de ondergrens voor alle ruimtelijke plannen, dus datgene waar een ruimtelijk plan minimaal aan moet voldoen.

De vakterm voor alle woningbouw binnen het bestaand stedelijk gebied, behalve wanneer woningbouw middels vrijstelling is geregeld binnen het betreffende bestemmingsplan is 'inbreiding'. Zowel het Rijksbeleid als het provinciaal beleid propageren inbreiding boven uitbreiding van de kom. Inbreiding gaat immers niet ten koste van de open ruimten in en van het buitengebied en zal de ontwikkelingen daar zowel qua natuur als qua landbouw dus niet belemmeren.

3.3.2 Nota Mensen Wensen Wonen

In haar volkhuysvestingsbeleid stimuleert de rijksoverheid initiatieven die een bijdrage leveren aan een verbetering van de woonkwaliteit en het woongenot. In de Nota "Mensen, Wensen, Wonen"³ heeft het Kabinet haar woonvisie visie gegeven op het wonen in de 21e eeuw. Onder het motto 'Mensen, Wensen, Wonen, stelt de Nota de burger centraal in het woonbeleid. Dat is nodig want uit onderzoek is gebleken dat de woonwensen van de burger nog onvoldoende worden bediend.

De kernthema's van de Nota "Mensen, Wensen, Wonen zijn:

Meer zeggenschap voor burgers over woning en woonomgeving;

Kansen scheppen voor mensen in kwetsbare posities;

Maatwerk in wonen voor mensen die zorg nodig hebben;

Kwaliteit van wonen in steden vergroten;

Meer ruimte voor 'groene' woonwensen.

Doorwerking in projectgebied

Het realiseren van twee woningen past binnen de kaders van deze nota. Het betreft hier een project dat bijdraagt aan het verbeteren van het individuele woongenot waarbij de woonkwaliteit voorop staat. Tevens wordt maatwerk geleverd in wonen voor de mens zoals de heer F.J. Botterblom die zorg nodig heeft. De woning van waaruit de zorg wordt geleverd, kan op de lange termijn weer dienst doen als reguliere woning voor de woningmarkt.

³ Nota "Mensen, Wensen, Wonen; Wonen in de 21^e eeuw", VROM, mei 2004.

3.4 Provinciaal en regionaal beleid

3.4.1 Streekplan Gelderland

Hoofddoel van het Gelderse streekplanbeleid is het scheppen van ruimte voor de diverse ruimtevragende functies, maar in de wetenschap dat de beschikbare oppervlakte beperkt is. Een belangrijk principe dat de provincie bij het verdelen van de ruimte hanteert, is de bundeling van de verstedelijkte functies in een aantal stedelijke netwerken en in aansluiting op knooppunten in de (bestaande) infrastructuur. Het bundelen heeft ook tot doel de economische en culturele positie van die stedelijke netwerken en regionale centra te verbeteren en te zorgen dat er een (economisch) draagvlak blijft voor allerlei stedelijke voorzieningen. Met het woningbouwprogramma in de stedelijke netwerken (voor het KAN 34.000 woningen in 2005-2015) en regionale centra kan er worden bijgedragen aan een gevarieerde bevolkingssamenstelling.

De bundelingsgedachte moet er toe leiden dat het inwoneraantal in de stedelijke netwerken en regionale centra in verhouding tot de ontwikkeling van het totaal aantal inwoners in heel Gelderland of de betreffende regio gelijk kan blijven. In 2000 woonde bijvoorbeeld zo'n 35 procent van de bijna twee miljoen Gelderlanders in het Knooppunt Arnhem-Nijmegen (KAN), waarvan 30 procent in het stedelijk netwerk van het KAN; dat aandeel moet dit netwerk ook aan het eind van de streekplanperiode kunnen huisvesten, in vergelijking met het aantal inwoners dat Gelderland tegen die tijd telt.

3.4.2. Regionale opgaven

Op basis van de te verwachten ontwikkeling van de bevolking (natuurlijke aanwas, migratieverloop) is per regio berekend hoeveel en welke woningen er nodig zijn in de periode tot 2015. Deze aantallen, zoals gezegd voor het KAN: 34.000 woningen, geven een indicatie van de noodzakelijke inspanningen om het tekort aan woningen weg te werken. De opgave is complex omdat vooral veel aandacht nodig is voor de kwalitatieve vraag: het aanbod aan woon- en werkplekken moet voldoen aan de behoefte wat betreft de doelgroep, prijsklasse, huur/koop, voorzieningen of omgevingskwaliteit. De markt voor wonen en werken is steeds meer regionaal en om beter aan te kunnen sluiten bij de gewenste kwaliteiten, geeft de provincie alleen indicaties voor de bouwopgave op regionaal niveau. Het is aan de samenwerkende gemeenten om – ook vanuit kwalitatief perspectief – geschikte bouwlocaties te vinden.

Inbreiding en uitbreiding

Om ruimte te vinden voor deze woningen, vraagt de provincie gemeenten eerst en vooral te kijken naar de mogelijkheden die het bestaand bebouwd gebied nog biedt. Door vernieuwing en herstructurering (inbreiding) kan daar extra ruimte gevonden worden, waardoor extra beslag op de nog open ruimte (uitbreiding) beperkt blijft. Met de gemeenten is afgesproken dat ze hun ambities voor herstructurering en intensivering van woningbouwgebieden vastleggen. Richtsnoer is dat circa 30 procent van de toename van de woningvoorraad binnen het bestaand bebouwd gebied komt.

Landelijk wonen

Behalve aan woningen in de stad is er ook een duidelijke vraag naar woningen in het dorpse of landelijke sfeer. Het Streekplan wil hiertoe mogelijkheden bieden, zonder dat er een aanzienlijk beslag op het buitengebied wordt gelegd. Voor een deel kan in de vraag worden voorzien door omvorming en inbreiding in het bebouwde gebied van de dorpen.

Doorwerking in projectgebied

Het projectgebied is gelegen in het multifunctionele gebied en wek het bebouwd gebied 2000, waarvoor geldt dat de provincie de verantwoordelijkheid van de inrichting bij de gemeente heeft gelegd. De gemeente Lingewaard vindt het verantwoord om te bouwen op deze locatie, omdat de bebouwingsstructuur van de Woerdsestraat als het ware compleet wordt gemaakt. Dit doet geen afbreuk aan en past binnen de gewenste ruimtelijke kwaliteit van het totale gebied. De ontwikkeling is daarmee conform het Streekplan Gelderland 2005. Het feit dat het projectgebied is genoemd in, de in opdracht van de gemeente Gendt door het Stedenbouwkundige Adviesbureau Eindhoven op 23 augustus 2000 opgestelde Nota Inbreidingslocaties, als inbreidingslocatie nummer 31 aan de Woerdsestraat, bevestigt dat de woonfunctie passend is op deze locatie.

3.4.3 Woonvisie provincie Gelderland

In het verlengde van de in 2000 uitgebrachte Nota Wonen van het Rijk ontwikkelde de provincie Gelderland in 2003 de Woonvisie Gelderland, deel a: Woonbeleid met kwaliteit. Deze woonvisie heeft als hoofdthema 'keuzevrijheid en identiteit'. Achterliggend idee hierbij is dat de woonwensen van de burger centraal staan.

De woonvisie kent een drietal centrale doelstellingen:

Bewoners meer vrijheden en meer kansen bieden hun woonwensen te realiseren;

Een aanbod aan woningen en woonmilieus, dat beter aansluit bij de voorkeuren van bewoners;

De provincie optredend als partner in wonen: stimulerend, ondersteunend en in dialoog met andere actoren in het veld.

Voorde ruimtelijke ontwikkeling in het gebied is met name de tweede doelstelling, te komen tot een passend aanbod aan woningen en woonmilieus, van belang. Beleidsaccenten liggen hierbij op:

Het versnellen van de herstructurering en transformatie van bestaande woonwijken;

Het aanpakken van stagnerende (nieuwbouw)productie;

Het vergroten van het aanbod aan levensloopbestendige woningen en wijken (flexibele woningen);

Het versterken van verscheidenheid en identiteit (gedifferentieerde woonmilieus).

Doorwerking in projectgebied

De woonvisie biedt een vergelijkbaar beleidskader als de Nota "Mensen, Wensen, Wonen". Het voorziene project sluit aan bij de woonvisie Gelderland omdat het plan een herstructureringsplan is, het is immers een inbreidingsproject, waarmee tegelijk de bewoners een kans wordt geboden hun woonwens te realiseren. Namelijk door middel van de bouw van een twee onder een kap de nodige mantelzorg te kunnen verlenen aan de heer F.J. Botterblom, bij wie een progressieve vorm van Parkinson is gediagnosticeerd.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Woonvisie

In de gemeente Lingewaard wonen 663 personen per km². Voor het KAN-gebied ligt dit cijfer op 719 inwoners. Ondanks het groene, landelijke imago is Lingewaard tamelijk dichtbevolkt. Het provinciale gemiddelde ligt op 395 inwoners per km² en het Nederlands gemiddelde op 481 inwoners per km². De gemeente Lingewaard kent een aantrekkelijke woon- en leefomgeving en heeft in en rondom haar (deels historische) dorpskernen een belangrijke woonfunctie⁴. De ontwikkeling van enkele VINEX-locaties bevestigt het beeld dat Lingewaard een groei- en woongemeente is.

De totale woningvoorraad in Lingewaard was in 2004 16.605 woningen. De gemeente Lingewaard heeft in regionaal verband geen specifieke groeitaak. Na voltooiing van locaties met een groeitaak wordt in de kleinere kernen (Gendt, Angeren, Doornenburg, Ressen) een natuurlijk groeitempo aangehouden.

In de periode 2005-20 15 zal Lingewaard met naar verwachting groeien met 1.400 huishoudens. Er is grote vraag naar zowel goedkope als duurdere woningen, vooral voor senioren en starters. Voor de eigen behoefte van Huissen zijn 530 woningen nodig. Een flink aandeel voor de nieuwkomers uit het stedelijke gebied Arnhem en Nijmegen strijkt neer in Loovelden (Huissen). In de overige woonkernen wordt gebouwd om de natuurlijke groei op te kunnen vangen. Bemmelse vraagt 340 woningen en in Gendt is de groeibehoeft 260 woningen. Voor alle kernen geldt dat er meer woningen gepland staan dan de natuurlijke groei vraagt.

3.5.2 Structuurvisie Plus van de gemeente Lingewaard (sept. 2004)⁵

De gemeente heeft in regionaal verband op termijn geen specifieke groeitaak. Uitgangspunt is dat, na de voltooiing van de locaties met een groeitaak (Loostraat-Zuid, Bloemstraat, Klaverkamp en Essenpas) in de kleinere kernen een natuurlijk groeitempo wordt aangehouden, (ook wel "migratiesaldonul" genoemd). De doelstelling is dat het bouwtempo – als basis voor het behoud van de woon- en leefkwaliteit – in met name de minder grote kernen wordt gehaald. Dit betekent dat in Haalderen, Gendt, Doornenburg en Angeren de reeds geprogrammeerde nieuwbouw niet afdoende is en dat extra gebouwd zal gaan worden.

In Bemmelse zijn de afgelopen jaren in het kader van de regionale taakstelling omvangrijke bouwlocaties gerealiseerd, waardoor sprake was van een meer dan natuurlijk groeitempo. In

⁴ Basisanalyse Economie gemeente Lingewaard, Buck Consultants International, Nijmegen 8 augustus 2005.

⁵ Structuurvisie Plus Gemeente Lingewaard, Pouderoyen te Nijmegen, Gerrichhauzen en Partners te Dordrecht, september 2004.

Huissen zal dit zich met name in de aankomende jaren voordoen. De versnelde groei is hier met name gebaseerd op de kwalitatieve doelstelling om verouderde glastuinbouwgebieden te kunnen saneren. Bemmeloord zal volgens het huidige bouwprogramma op middellange termijn minder bouwen waardoor sprake zal zijn van een minder dan natuurlijke groeisnelheid. Dit heeft echter, gezien de omvang die de kern dan heeft, geen effect op de woon- en leefkwaliteit.

Het bouwprogramma voor de gemeente Lingewaard wordt aldus niet als kwantitatieve fixatie ingezet, maar is een middel om kwaliteitsdoelstellingen te realiseren.

Voor de minder grote kernen bestaat een taakstelling van in totaal zo'n 600 woningen meer specifiek geldt voor de kern Gendeloord een bouwopgave van 260 woningen tot het jaar 2020.

In zijn algemeenheid worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Inbreiden voor uitbreiden.

Kwalitatief bouwen (dorpse milieus) in aansluiting op de vraag (accent op senioren en starters).

Gefaseerd bouwen; constant en geleidelijk bouwtempo teneinde duurzaam in de eigen woningbehoefte te kunnen voorzien.

Extra benodigd bouwprogramma op kwalitatief geschikte locaties (binnen vast te stellen kwaliteitscontouren).

Met de woningbouw wordt bevorderd dat basisvoorzieningen voor iedere kern in stand worden gehouden. Gedacht moet worden aan een school, dorps huis en sportvoorzieningen. Het behoud van commerciële voorzieningen is minder goed te sturen en zal in de kleinere kernen blijvend onder druk staan.

In de kern Gendeloord zal op korte termijn een woningbouwlocatie ontwikkeld moeten worden. Met name voor de periode 2010 -2014, waarin de bouwproductie nihil is, is een aanzienlijke bouwproductie vereist om in de woningbehoefte van de eigen bevolking te kunnen voorzien. Naast de veelheid aan inbreidingsmogelijkheden - ongeveer 110 woningen - zal zeker ook naar een grotere uitbreidingslocatie uitgeweken moeten worden. Meest geschikt daarvoor is de westzijde van Gendeloord.

Inbreiding en herstructurering

Gendeloord beschikt binnen de kom over een beperkt aantal reële inbreidingslocaties. Om tot ontwikkeling van inbreidingslocaties te komen zijn in 2000 alle theoretische mogelijke inbreidingslocaties beoordeeld. Op basis van de kwaliteit van de dorpsstructuur en met name de bestaande openbare groenstructuur in het dorp, is plusminus de helft van die locaties toen aangewezen als inbreidingslocatie. Een deel van die locaties is evenwel particulier eigendom

en maakt deel uit van bestaande woonerven. Waar ontwikkeling realistisch en haalbaar is wordt thans gewerkt aan stedenbouwkundige plannen en worden projecten opgestart.

Doorwerking in projectgebied

Het plan is conform de Woonvisie van de gemeente. Het plan realiseert een levensloopbestendige woning die voor meerdere doelgroepen geschikt is en daardoor ook een kleinschalig doorstromingseffect kan hebben. Het te bebouwen perceel is in de eerder aangehaalde Inbreidingsnota vermeld als realistische inbreidingslocatie 31 aan de Woerdsestraat.

3.5.3. Welstandsnota

De gemeente Lingewaard is zich ervan bewust dat ruimtelijke kwaliteitszorg ook een taak van de gemeentelijke overheid is. In februari 2004 is daarom door de gemeenteraad de welstandsnota vastgesteld.

In deze welstand nota wordt omtrent het projectgebied het volgende gezegd. De bebouwing in de historische dorpsgebieden van de kernen Ressen, Angeren, Doornenburg, Gendt en Haalderen vertoont een grote gelijkenis met elkaar. In de dorpskernen is voornamelijk (voormalige) agrarische bebouwing afgewisseld met herenhuizen voor de notabelen gesitueerd. De bebouwing kent een grote diversiteit aan kleuren en materialen. Hierbij zijn in hoofdlijn twee typen hoofdbouwvormen met elk haar eigen kenmerken aan te wijzen: 1) (voormalige) agrarische hoofdbouwvorm en 2) kleinschalige centrumdorps bebouwing (herenhuizen, detailhandel, woningen etc.).

Welstandsniveau

De dynamiek is in de dorpsgebieden over het algemeen hoger dan in reguliere woonwijken. Daarnaast is de kwaliteit van de bebouwing in de centrumgebieden van de kernen Ressen, Doornenburg, Gendt en Haalderen hoog en bestaat de wens nieuwe ontwikkelingen zorgvuldig in te passen. Voor de historische dorpsgebieden van de kernen Ressen, Doornenburg, Gendt en Haalderen geldt derhalve het BIJZONDER niveau van welstand. Voor het dorpsgebied van Ressen geldt bovenop het BIJZONDER niveau van welstand een beschermde status vanuit de (aanvraag) aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht. De bebouwing in het dorpsgebied van Angeren bevat weinig samenhang en bestaat voornamelijk uit bebouwing uit de jaren '60 en '70. Hiervoor geldt het PLUS niveau van welstand.

Welstandscriteria

Situering van het bouwwerk

- | | |
|----------------------|--|
| Rooilijn: | - Gebogen rooilijn, volgt de weg. |
| Zijdelingse afstand: | - Overwegend los van elkaar. |
| Oriëntatie: | - Evenwijdig aan de straat (langsrichting).
- Hoofdbebouwing is gesitueerd op de kop van de kavel, overwegend direct aan de weg.
- Aan, uitbouwen en bijgebouwen (zowel vrijstaand als niet-vrijstaand achter de hoofdbouwmassa. |

Hoofdvormen van het bouwwerk

- | | |
|--------------|---|
| Bouwmassa: | - Per erf of kavel is er een hoofdbouwmassa.
- Staafvormig, liggend/stand en blokvormig.
- Aan-, uitbouwen en bijgebouwen (zowel vrijstaand als niet-vrijstaand) achter de hoofdbebouwing. Naast de hoofdbebouwing is mogelijk mits plaatsing aan-, uitbouwen en bijgebouwen (zowel vrijstaand als niet-vrijstaand) 3 meter achter voorgevelrooilijn. |
| Bouwhoogte: | - Hoogtevariatie van 1 tot 2 bouwlagen met kap, passend in de gevelwand. |
| Kapvorm: | - Zadeldak, afgeplat tentdak (vooral toepasbaar bij een staande staaf als vorm hoofdbouwmassa).
- Mansardekap of een afgeleide van dit daktype |
| Kaprichting: | - Evenwijdig (langsrichting) of haaks (langsrichting) op de straat. |

Bouwwerk

- | | |
|----------------|---|
| Gevelopbouw: | - Voorgevel van het hoofdgebouw bestaat uit een geheel maar is te onderscheiden in een dakgedeelte en onderstuk. Onderstuk is overwegend symmetrisch, bovenstuk geheel symmetrisch. |
| Gevelgeleding: | - Voorgevel van het hoofdgebouw heeft een verticale geleding.
- Gebruik van staande ramen.
- Geleding passend bij architectuurstijl hoofdbouw. |

Plasticiteit:	- Balkons, erkers en andere uitbouwen alleen toepassen mits deze in lijn met de architectuur van het bouwblok worden vormgegeven.
Materiaalkeuze:	- Kozijnen; bij voorkeur hout of goedgelijkende andere materialen. - Dakbedekking; gebakken pannen. - Gevel; bakstenen.
Materiaalkleur:	- Baksteenkleur; donkere tinten. - Kozijnkleur; oud-hollandse kleuren.
Detaillering:	- Installaties en de constructies zichtbaar maken. - In uiterlijk van gebouw moet de technische ordening duidelijk zichtbaar zijn. - Toegevoegde elementen zelfstandig vormgeven in de lijn van de architectuur van het geheel.

4. PLANOLOGISCH RELEVANTE ASPECTEN

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het project gemotiveerd. Gekeken wordt hoe het project past binnen de randvoorwaarden van milieu, ruimte, financiën en binnen de programmatische randvoorwaarden. Daarnaast worden de effecten van de ingreep op de omgeving aangegeven.

4.2 Programmatisch, ruimtelijke en mobiliteitsaspecten

Stedenbouwkundige inpassing en beeldkwaliteit

De twee onder een kap woning wordt tussen bestaande woningen aan de Woerdsestraat ruimtelijk ingepast. Door het mogelijk maken van onderhavige ontwikkeling wordt de bebouwingsstructuur aan de Woerdsestraat compleet gemaakt, passend binnen de stedenbouwkundige kwaliteit van het totale lint. Dit doet geen afbreuk aan en past binnen de gewenste ruimtelijke kwaliteit van het totale gebied. In de omgeving van het projectgebied staan vrijstaande, twee- en meer onder een kap woningen.

De twee onder een kap woning heeft een overeenkomstige verschijningsvorm als de naastliggende vrijstaande woningen; namelijk twee bouwlagen, eenzelfde nokrichting evenwijdig aan de straat en een uitbouw aan de zij- en achterkant. Welstand heeft een positief advies gegeven.

Parkeren

In het plan wordt de mogelijkheid geboden om twee auto's per woning op eigen terrein te parkeren.

Ontsluiting

De ontsluiting van de woningen zal plaatsvinden op de Woerdsestraat. De woningen krijgen ieder een eigen inrit vanaf deze straat. Een woning heeft een verkeersaantrekkende werking van circa 6 motorvoertuigen per etmaal (algemeen planologische aanname). Het initiatief realiseert dus een extra toename van 12 motorvoertuigen per etmaal. De Woerdsestraat kan deze beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen zonder problemen verwerken. Het uitvoeren van een verkeerskundig onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Het toevoegen van de woningen heeft geen nadelig effect op de verkeersveiligheid van de omgeving. De Woerdsestraat heeft ter plaatse van het projectgebied geen zijwegen en daarmee wordt de overzichtelijkheid van de Woerdsestraat niet beperkt ten opzichte van de huidige situatie.

4.3 Milieuaspecten

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid en ruimtelijke ordening. De milieukwaliteit vormt een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. Bij de afweging van het al dan niet toelaten van ruimtelijke functies dient te worden onderzocht welke milieuhygiënische en waterhuishoudkundige aspecten daarbij een rol spelen. In deze paragraaf wordt achtereenvolgens ingegaan op bodem, geluid, water(toets), archeologie en de luchtkwaliteit.

4.3.1 Flora en Fauna

Op basis van de op 1 april 2002 in werking getreden Flora- en Faunawet is het een vereiste om inzicht te bieden in de effecten van een voorgenomen ruimtelijke ingreep op wettelijk beschermde planten en dieren. Als er significant schadelijke gevolgen zullen zijn voor een wettelijk beschermde soort en/of zijn leefgebied, zal bezien moeten worden in hoeverre de schadelijke effecten kunnen worden voorkomen. Zijn deze effecten niet weg te nemen, bijvoorbeeld door een andere locatie te kiezen, of op een andere manier naar een oplossing te zoeken, terwijl de uitvoering van het plan noodzakelijk wordt geacht (dwingende redenen van groot openbaar belang) dan zal in het kader van de wet ontheffing moeten worden gevraagd en zal moeten worden voorzien in compensatie. Daarnaast voorziet de sinds februari 2005 in werking getreden nieuwe AMvB in een wijziging van het 'Besluit beschermde dier- en plantsoorten'. Met de inwerkingtreding van dit besluit is een algemene vrijstelling van in Nederland algemeen voorkomende soorten afgegeven. Voor deze soorten is geen ontheffing van de artikelen 8 tot en met 12 van de Flora- en Faunawet meer nodig.

Natuurwetgeving

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet van 1998 en 2005 en de Flora- en Faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van de ecologische hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan (1990)' van het Rijk en op provinciaal niveau in het Streekplan is uitgewerkt.

De **Natuurbeschermingswet** heeft betrekking op de Europees beschermde Natura-2000 gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. Ruimtelijke ontwikkelingen die effecten op de vastgestelde natuurwaarden van deze gebieden hebben, zijn in beginsel niet toegestaan. Indien er een kans bestaat dat effecten zullen optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden.

De **Flora- en Faunawet** heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Bij de ruimtelijke ontwikkeling hoeft echter alleen rekening gehouden te worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'tabel 2' en 'tabel 3' van de Flora- en Faunawet, en met vogels. Voor deze soorten moet een ontheffing worden aangevraagd wanneer een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot schade aan de soort of versterking van leefgebied. Voor soorten van 'tabel 3' geldt en vogels geldt hierbij een strenger afwegingskader dan

voor soorten van 'tabel 2'. Voor soorten van 'tabel 2' en vogels geldt bovendien dat een ontheffing niet nodig is wanneer gewerkt wordt conform een door LNV goedgekeurde gedragscode. Momenteel zijn echter nog geen algemeen toepasbare gedragscodes voorhanden.

Door de bouw van de twee onder een kap gaan geen belangrijke ecologische waarden verloren. Het projectgebied betreft een braakliggend terrein dat bestemd is als tuin in een straat tussen twee vrijstaande woningen in. Het perceel is begroeid met overwegend gras. Er worden geen gebouwen afgebroken derhalve worden er ook geen verblijfs- of schuilplaatsen en van dieren vernietigd.

Conclusie

Vastgesteld kan worden dat met de realisatie van een bouwblok en de bouw van een twee onder een kap woning daarop, geen belangrijke ecologische waarden verloren gaan.

4.3.2 Bodem

In het kader van de vrijstellingsprocedure vormt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. Er heeft dan ook een verkennend bodemonderzoek⁶ plaatsgevonden. Dit bodemonderzoek is separaat bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Conclusie

Op basis van de resultaten van het onderzoek kan worden geconcludeerd dat in de bovenlaag (0-0,5m-mv) van de vaste bodem een geringe overschrijding van de achtergrondwaarde is geconstateerd van koper, lood, zink en PAK. De verontreinigingen zijn hoogst waarschijnlijk van antropogene oorsprong. In het grondwater is een geringe overschrijding geconstateerd van de streefwaarde van barium. Waarschijnlijk is hier sprake van een licht verhoogd achtergrondhalte van natuurlijke oorsprong.

Ondanks de geringe overschrijdingen bestaat er geen aanleiding om te veronderstellen dat de bodem op de onderzoekslocatie van een zodanige kwaliteit is dat sprake is van reële risico's voor de volksgezondheid en het milieu. Het uitvoeren van aanvullend bodemonderzoek wordt niet zinvol geacht. Geconcludeerd kan worden dat de resultaten van het verkennend

bodemonderzoek wijzen op een lichte bodemverontreiniging, welke geen belemmering vormt voor de woonfunctie. Er zijn dan ook geen bezwaren voor de voorgenomen nieuwbouw.

Overigens bedraagt de actualiteitswaarde van bodemonderzoeksgegevens 5 jaar. Dat houdt in dat binnen een termijn van vijf jaar, gerekend vanaf de datum van uitvoering van het bodemonderzoek, de nieuwe bestemming moet zijn vastgelegd en eventuele bouwactiviteiten moeten plaatsvinden. Na deze termijn dient, in overleg met het bevoegd gezag, een herijking plaats te vinden.

Met het uitgevoerde onderzoek is in redelijkheid inzicht verkregen in de aanwezigheid van mogelijke

⁶ Grontmij Nederland BV, verkennend bodemonderzoek, juli 2009.

verontreinigingen in de bodem. Er kan echter geen uitspraak worden gedaan over de kwaliteit van een afgebakende hoeveelheid grond. Hiervoor is de bemonsteringsgraad (hoeveelheid monsters om een representatieve bodemkwaliteit te kunnen vaststellen) te laag.

Indien bij graafwerkzaamheden ten behoeve van bijvoorbeeld bouwactiviteiten grond vrij komt, mag deze grond binnen de onderzoekslocatie worden verwerkt. Als toch grond buiten de onderzoekslocatie moet worden afgevoerd dan dient de samenstellingwaarde van de grond te zijn vastgesteld op het moment van hergebruik. Afhankelijk daarvan mag de grond, met of zonder beperkingen, worden toegepast. Op het elders hergebruik van grond zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing.

4.3.3 Bedrijven en milieuzonering

Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen van het initiatief voor de omliggende woningen om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten⁷. Hierin wordt voor bedrijven en instellingen aangegeven welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke indicatieve afstand hierbij (minimaal) in acht genomen dient te worden.

SBI-Code	Adres	Omschrijving	Indicatieve afstand (meters)	Werkelijke afstand (meters)
0112	Woerdsestraat 6	Kas	van 10 tot 30	circa 32

Doorwerking in dit projectgebied

De bestaande bedrijven in de omgeving van het projectgebied zijn op voldoende afstand verwijderd van het projectgebied. Daardoor zullen de bedrijven geen belemmering vormen voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving van het geplande initiatief of zullen de geprojecteerde woningen het aanwezige bedrijf niet belemmeren in zijn functioneren.

4.3.4 Kabels en leidingen

Het verrichten van werkzaamheden in de nabijheid van hoogspanningsmasten, hoogspanningslijnen, hoogspanningskabels, warmwaterleidingen, gasleidingen e.d. kan gevaar met zich meebrengen. Om dit gevaar zoveel mogelijk te beperken dient de leidingbeheerder aan te geven onder welke voorwaarden de werkzaamheden veilig plaats kunnen vinden. Ter plaatse van het projectgebied zijn geen kabels, althans is niet bekend, dat er kabels en/of leidingen aanwezig zijn die belemmeringen opleveren voor de toekomstige ontwikkeling.

⁷ Milieuzonering op basis van: 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

4.3.5 Externe veiligheid

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) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen⁸ vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het projectgebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. 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. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. 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 het 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 regionale brandweer.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er is getoetst aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen omdat bij onderhavige ontwikkeling kwetsbare objecten worden toegestaan. Woningen zijn kwetsbare objecten⁹.

Risicovolle bedrijven

Volgens de risicokaart van de provincie Gelderland zijn er in de omgeving van het projectgebied geen risicovolle bedrijven gevestigd.

Transportroutes

In de nabijheid van het projectgebied bevinden zich geen transportroutes, spoorverbindingen die gelden als transportroute voor gevaarlijke stoffen. Tevens zijn er geen buisleidingen aanwezig in de nabijheid van het projectgebied.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat in het kader van de externe veiligheid geen belemmeringen aanwezig zijn voor het voorgenomen initiatief.

⁸ Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant d.d. 4 augustus 2004. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi.

⁹ Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

4.3.6 Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld, indien in het projectgebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaai, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt.

Het projectgebied is gelegen binnen de onderzoekszone van de Woerdsestraat, waarvoor het 50 km/uur snelheidsregime geldt reden waarom een geluidsonderzoek is uitgevoerd¹⁰.

In het akoestisch onderzoek is de situatie beoordeeld aan de hand van de Wet geluidhinder en het gemeentelijk geluid beleid. Doel van het onderzoek is het bepalen van de geluidbelasting binnen het plangebied voor zover deze wordt veroorzaakt door het relevante wegverkeer.

De twee nieuwe woningen liggen binnen de bebouwde kom. Er is geen sprake van de aanwezigheid van een auto(snel)weg, zodat er in de zin van de Wet geluidhinder sprake is van een stedelijk gebied. De woningen liggen in de geluidzone van de Woerdsestraat, de Kapelstraat en de Hegsestraat. Voor deze wegen geldt dat de breedte van de geluidzone 200

meter bedraagt langs iedere weg. De overige wegen liggen op grotere afstand van het plangebied en/of de verkeersintensiteit is er dusdanig gering, dat deze wegen niet relevant zijn met betrekking tot de geluidbelasting.

Conclusie

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de gevels van de twee nieuwe woningen lager is dan de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder c.q. het ambitieniveau uit het gemeentelijk geluidbeleid (beide 48 dB L_{den}). De geluidbelasting tengevolge van het wegverkeerslawaai vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van de twee nieuwe woningen.

De gecumuleerde geluidbelasting (zonder aftrek artikel 110g Wgh) bedraagt maximaal 54 dB. Dit betekent dat de karakteristieke geluidwering van de verblijfsgebieden minimaal 21 dB moet bedragen. Normaliter wordt met de moderne standaard bouwmaterialen (dubbele beglazing, geïsoleerd dak, normale ventilatie voorzieningen) voldaan aan de minimaal benodigde geluidwering van de gevels.

¹⁰ Spa Advies BV, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai Bouwplan Woerdsestraat in Gendt, 10 december 2009, nummer 09536.Ro1.

4.3.7 Waterhuishouding

Water en ruimtelijke ordening hebben veel met elkaar te maken. Aan de ene kant is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen oplegen aan het ruimtegebruik zoals locaties voor stadsuitbreiding. Aan de andere kant kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding.

Het algemene waterbeleid dat op het plangebied van toepassing is, staat beschreven in de Vierde Nota Waterhuishouding van de Rijksoverheid, het Waterhuishoudingplan van de provincie Gelderland en het Integraal Waterbeheersplan Gelders Rivierengebied van het Waterschap. In het kort schrijven al deze plannen de trits vasthouden, bergen, afvoeren voor en het voorkomen van afwentelen van problemen in ruimte en tijd (duurzaamheidsbeginsel). De trits betekent dat neerslag bij voorkeur wordt vastgehouden op de plaats waar het valt. Indien vasthouden niet mogelijk is, wordt de neerslag geborgen in het oppervlaktewater. Pas wanneer zowel vasthouden als bergen niet mogelijk zijn is afvoeren een optie. Het Waterschap Rivierenland hanteert als uitgangspunt dat gecompenseerd moet worden voor extra belasting van het oppervlaktewater door een toename van de hemelwaterafvoer uit het plangebied. Als grens wordt hierbij een toename van 500 m² verhard oppervlak aangehouden. Deze grens van 500 m² wordt met het voorgenomen initiatief niet overschreden reden waarom geen retentiemaatregelen nodig zijn.

In de Woerdsestraat ligt een gemengd riool. De nieuwbouwwoningen kunnen met hun vuilwater hierop worden aangesloten. Het regenwater zal via een aparte leiding moeten worden ingezameld en moet, indien mogelijk, afgekoppeld worden van het riool. Het afgekoppelde regenwater mag rechtstreeks op het oppervlaktewater worden geloosd. Indien er geen oppervlaktewater aanwezig is of in de nieuwe situatie geen oppervlaktewater komt zijn er andere methodes om af te koppelen. Hierover kan de gemeente advies geven en eventuele oplossingen aandragen. Voor de nieuwbouw mogen geen uitlogende materialen worden gebruikt.

Conclusie

Ten aanzien van het aspect water bestaat er geen bezwaar voor de bouw van de twee onder een kap woning. Het afkoppelen verdient wel aandacht.

4.3.8 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Deze Wet vervangt het besluit luchtkwaliteit 2005. Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5). Hiermee is het besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16, eerste lid van de Wet milieubeheer geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden uit het tweede lid van dit artikel mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen

luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid¹¹.

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Voor kleinere ruimtelijke plannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft VROM in samenwerking met InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekende mate bijdraagt (NIBM) aan luchtverontreiniging. Het grote voordeel van deze NIBM rekentool¹² is dat slechts een beperkt aantal invoergegevens nodig is. Alleen het extra aantal voertuigbewegingen en het aandeel vrachtverkeer worden ingevoerd. Voor de overige invoergegevens is in de tool uitgegaan van worst-case. Het initiatief is getoetst met behulp van deze NIBM-tool. Hiervoor zijn de verkeersgeneratiegegevens als uitgangspunt gehanteerd.

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

Extra verkeer als gevolg	van het plan	
	Extra voertuigen (weekdag gemiddelde)	12
	Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,01
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor 'Niet In	Betekende Mate' in µg/m ³	1,2

Conclusie

In paragraaf 4.2 is gebleken dat de bouw van het project een toename van 12 extra motorvoertuigen per etmaal tot gevolg heeft ten opzichte van de huidige situatie. Na doorrekenen van het initiatief met behulp van de NIBM-rekentool blijkt dat de ontwikkeling van dermate kleine omvang is dat het zeer aannemelijk is dat het project in niet betekende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Een luchtkwaliteitonderzoek is niet noodzakelijk.

¹¹ Let wel op een zorgvuldige belangenafweging en het (toekomstige) Besluit gevoelige bestemmingen.

¹² Zie voor de NIBM-rekentool: www.infomil.nl

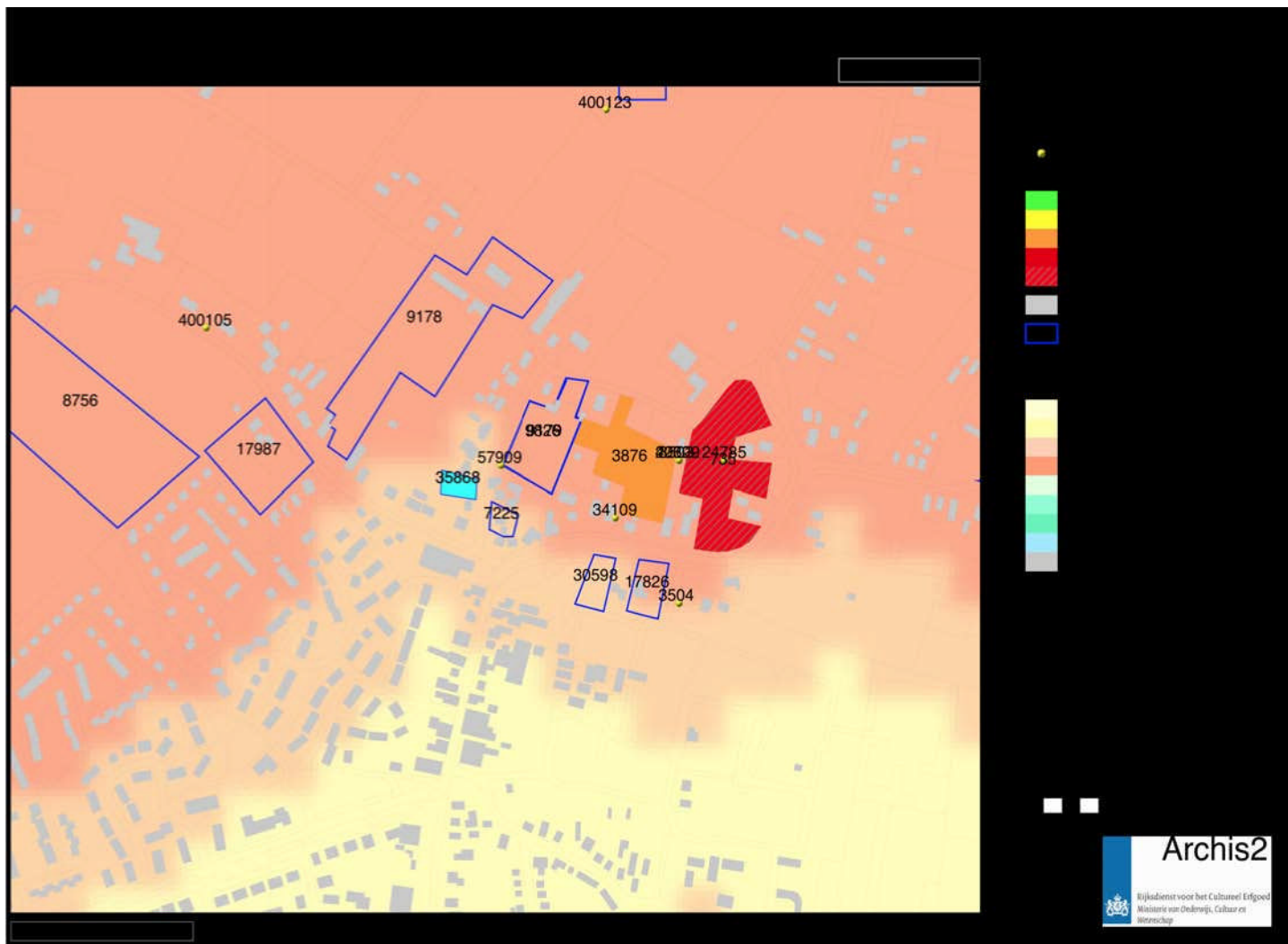
4.4 Archeologische en cultuurhistorische waarden

Archeologie

Op de archeologische Monumentenkaart (AMK) is een overzicht te zien belangrijke archeologische terreinen in Nederland. In het projectgebied zijn geen AMK-terreinen geregistreerd. Wel zijn 150 meter ten oosten van het projectgebied twee AMK-terreinen geregistreerd.

De IKAW geeft voor Nederland de trefkans aan op de aanwezigheid van archeologische resten. Die trefkans is aangegeven in vier categorieën: een hoge, middelhoge, lage en zeer lage trefkans. De kaart is voornamelijk gebaseerd op de bodemkaart. Volgens IKAW heeft het projectgebied een middelhoge kans op het aantreffen van archeologische resten. Daarom is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is separaat bij de onderhavige ruimtelijke onderbouwing gevoegd¹³.

¹³ Grontmij, Archeologische rapporten 812, Projectnummer DR279615, 9 juli 2009



Uit het archeologische veldonderzoek is gebleken dat de bovengrond in het projectgebied verstoord is met recent puin, (steen)koolresten, sintelresten. Onder de bovengrond is lichte tot zware klei aangetroffen. Uit het veldonderzoek is gebleken dat het projectgebied niet is gelegen op een rivieroeverwal, maar zich bevindt binnen de hierbij behorende komgronden. Tijdens het veldwerk is in de bovengrond een aardewerkfragment daterend uit de Nieuwe Tijd aangetroffen. Gezien de verstoorde context is deze als archeologisch niet-relevant geïnterpreteerd.

Conclusie

Uit het bureauonderzoek is gebleken dat het projectgebied zich mogelijk bevindt op een rivieroeverwal danwel binnen de komgronden direct ten zuiden hiervan. Er kunnen archeologische resten verwacht worden die dateren van de Late -IJzertijd. Uit het veldonderzoek is gebleken dat de bodem in het projectgebied voornamelijk bestaat uit matig zware tot zware klei. In de ondergrond is zware zavel en matig grof zand aangetroffen. Er zijn tijdens het veldonderzoek geen relevante archeologische indicatoren waargenomen.

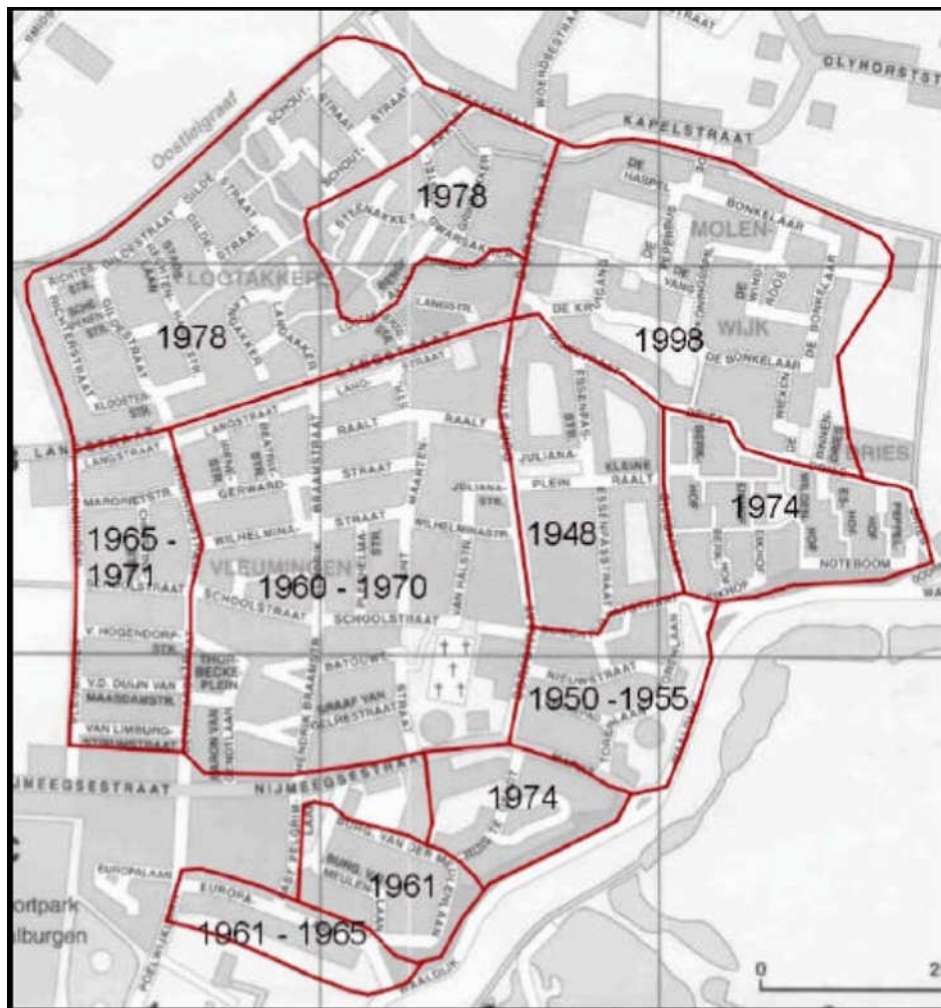
Advies

Op basis van de resultaten van het inventariserend veldonderzoek wordt voor het plangebied geen vervolgonderzoek aanbevolen. De voorgenomen bodemingrepen kunnen zonder archeologisch voorbehoud worden uitgevoerd. Indien tijdens de uitvoering van graafwerkzaamheden alsnog archeologische resten worden aangetroffen, dient direct contact opgenomen te worden met het bevoegd gezag.

Cultuurhistorie



Gendt is oorspronkelijk ontstaan aan de Waaldijk. Hier vinden we nog steeds de 15^e eeuwse Nederlands Hervormde kerk. Het middenschip hiervan is verdwenen en alleen de toren en het koor staan er nog. De relatief sterke economische positie van Gendt aan de Waal deed de kern in de late middeleeuwen groeien. De rivier de Waal verlegde zijn loop waardoor Gendt verder van de rivier af kwam te liggen, waardoor de economische betekenis van de kern afnam. In de 19^e eeuw werden in de uiterwaarden steenfabrieken gebouwd. In de Tweede Wereldoorlog is veel van het oude dorp verloren gegaan. Met man en macht is aan de wederopbouw gewerkt waardoor in het huidige centrum van Gendt aan de Dorpsstraat nog (gerestaureerde) historische panden te vinden zijn. Deze historische panden zijn afgewisseld met moderne winkelpanden. Vanaf 1950 zijn achter de dijk en achter de historische linten woonwijken in diverse tijdsperioden gerealiseerd.



Conclusie

Het project is niet in strijd met de cultuurhistorische waarden van het gebied, omdat met het project een versterking van het bebouwingslint wordt bewerkstelligd. Dit is in lijn met het historische occupatiepatroon. Er zijn geen cultuurhistorische waarden, zoals monumenten of waardevolle zichtlijnen, die met het project worden aangetast.

4.5 Economische uitvoerbaarheid

Behoudens kosten voor ambtelijke voorbereiding en begeleiding van het planproces zijn er geen kosten voor de gemeente in exploitatieve sfeer nu ten aanzien van eventueel te vorderen planschade een planschadeovereenkomst met de gemeente Lingewaard wordt gesloten. De toegelaten ontwikkelingen bevinden zich op particulier terrein en de ontwikkeling betreft een particulier initiatief.

5. CONCLUSIE

De familie Botterblom is voornemens om een twee onder een kap woning te realiseren aan de Woerdsestraat te Gendt op het perceel gelegen tussen de nummers 1 en 1a. Het perceel is in de huidige situatie onbebouwd en niet in gebruik (braakliggend terrein).

Het projectgebied is gelegen binnen het bestemmingsplan "Dorpskern Gendt 1980" van de gemeente Lingewaard, vastgesteld op 19 augustus 1980 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van de provincie Gelderland op 27 juli 1981. Deze ontwikkeling is niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan. De gemeente kan op grond van artikel 2.12 Wabo in afwijking van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning verlenen voor de bouw van de aangevraagde twee onder een kap woning.

Het voorliggende rapport is de ruimtelijke onderbouwing horende bij de artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wabo. Uit deze rapportage blijkt dat de ontwikkeling niet leidt tot aantasting van de waarden van het gebied zelf en/of van waarden die in de directe omgeving aanwezig zijn.

In het algemeen kan gesteld worden dat de voorgestane ontwikkeling in het projectgebied in relatie tot de omgeving ruimtelijk, functioneel, financieel-economisch en milieuhygiënisch alleszins acceptabel is en derhalve planologisch aanvaardbaar en voldoet aan het centrale beoordelingscriterium uit de Wro van een goede ruimtelijke ordening.

Strooboscher Juridisch Advies

Datum: 3 oktober 2011

Contactpersoon: mr. ing. E. Strooboscher

Opdrachtgever: Familie F. J. Botterblom