

Spijkse Kweldijk 37



Wijzigingsplan

18 oktober 2013

Welmers Burg Stedenbouw

Spijkse Kweldijk 37

Wijzigingsplan

Toelichting

Verbeelding

NL.IMRO.0733.BpSpijksekweld37-ON01

18 oktober 2013

Welmers Burg Stedenbouw

Inhoudsopgave

Toelichting:

1.	Inleiding	3
1.1.	Ligging van het project	3
1.2.	Het initiatief	3
1.3.	Geldend planologisch beleid	4
2.	Het plan voor de herontwikkeling	12
2.1.	Bestaande situatie	12
2.2.	Beschrijving van het bouwplan	13
2.3.	Landschappelijke inpassing	14
2.4.	Toekomstige bestemming	18
3.	Onderbouwing op onderdelen	19
3.1.	Wegverkeerslawaaï	19
3.2.	Luchtkwaliteit	19
3.3.	Water	19
3.4.	Bodem	21
3.5.	Externe veiligheid	22
3.6.	Invloed omliggende bedrijven	23
3.7.	Verkeer en parkeren	24
3.8.	Archeologie	24
3.9.	Flora en fauna	24
3.10.	Kabels & leidingen	25
3.11.	Economische uitvoerbaarheid	25
4.	De bestemmingen	26
5.	Overleg en Inspraak	27

1. Inleiding

1.1. Ligging van het project

In het buitengebied van de gemeente Lingewaal is aan de Spijkse Kweldijk een (voormalige) agrarische bedrijfslocatie gelegen.

Het terrein ligt aan de oostzijde van het dorp Spijk. De locatie wordt gekenmerkt door de Zuiderlingedijk en de ten zuiden ervan gelegen “parallelweg” (de Spijkse Kweldijk). In de zone tussen de dijk en de “parallelweg” is in de loop der tijd bebouwing ontstaan. Onderhavige locatie bevindt zich ten zuiden van de Spijkse Kweldijk aan de rand van het open agrarische landschap. Op de locatie bevindt zich agrarische bedrijfsbebouwing (stallen).



Locatie in ruime context

1.2. Het initiatief

Een deel van het perceel O232 zal door de initiatiefnemers worden aangekocht ten behoeve van de bouw van één woning. De bestaande stallen zullen worden gesloopt.

In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2012 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestaande agrarische bebouwing te slopen en daarvoor één woning te bouwen. Dit wijzigingsplan toont aan dat aan voorwaarden, zoals opgenomen in het bestemmingsplan wordt voldaan en dat een planologisch en milieuhygiënisch verantwoord woonmilieu ontstaat.

Het voorste gedeelte van het aan te kopen perceel zal worden gewijzigd naar de bestemming wonen om de realisatie van een woning mogelijk te maken. Achter de woning ligt ook een gedeelte van het aan te kopen perceel. Dit deel zal de agrarische bestemming behouden.

1.3. Geldend planologisch beleid

1.3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, 13 maart 2012)

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig. Daar streeft het Rijk naar met een aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is daarvoor nodig.

De verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit zijn gedateerd door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden.

De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte formuleert het Rijk drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Door het nationale karakter van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en de kleine schaal van onderhavig plan, heeft dit plan nauwelijks raakvlak met het nationaal beleid.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, 30 december 2011)

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met onderdelen aangevuld per 1 oktober 2012. Het besluit is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

Nationale landschappen

Hoewel de locatie niet direct is gelegen in het inundatiegebied maakt het wel deel uit van het Nationaal Landschap de Nieuwe Hollandse Waterlinie. In een Nationaal Landschap is sprake van een unieke combinatie van cultuurhistorische en natuurlijke elementen die tot een typisch Nederlands landschap hebben geleid. De unieke kernkwaliteiten van het gebied dienen te worden behouden en versterkt. Dit wil niet zeggen dat er in deze gebieden geen ontwikkelingen meer mogelijk zijn. Deze dienen echter de kernkwaliteiten niet aan te tasten, beter nog, zij leveren een bijdrage aan de kernkwaliteiten.

Het plan, zoals beschreven in hoofdstuk 2.3 speelt in op de gebiedseigen kenmerken en het omliggende landschap.

Ladder duurzame verstedelijking

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor ondermeer bestemmingsplannen de treden van de ladder moet worden doorlopen.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen.

Trede 1, behoefte:

Het plan voor de bouw van één woning voorziet in een behoefte. Dit blijkt uit de concrete aankoop van het agrarische perceel ten behoeve van de realisatie van één woning. De koper komt vanuit een aangrenzende gemeente (Gorinchem).

Trede 2, stedelijk gebied:

Het plan is niet gelegen binnen het stedelijk gebied, zodoende moet ook stap 3 van de ladder duurzame verstedelijking worden doorlopen.

Trede 3, ontsluiting:

Het plangebied, inspeldend op een concrete regionale behoefte, is bijzonder goed en duurzaam ontsloten (1 woning).

Met het plan wordt 'ruimtewinst' geboekt door het agrarische bedrijf op de locatie te beëindigen, de aanwezige stallen te slopen en één woning te realiseren. Hiermee sluit het plan aan op de ambities voortkomend uit de ladder duurzame verstedelijking.

1.3.2. Provinciaal en regionaal beleid

Streekplan Gelderland

Het Streekplan 'Gelderland 2005 - kansen voor de regio's' - is op 29 juni 2005 vastgesteld door Provinciale Staten en bevat de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijke beleid voor de periode tot 2015. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het streekplan de status van structuurvisie gekregen. De inhoud van het streekplan blijft daardoor ook na de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de basis voor het provinciale optreden op het gebied van de ruimtelijke ordening.

Het provinciale beleid ten aanzien van bestaand bebouwd gebied is gericht op enerzijds beheer en onderhoud en anderzijds inbreiding en herstructurering. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de volgende aspecten:

- een verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving en openbare ruimte door fysieke aanpassingen;
- het oplossen en voorkomen van milieuproblemen en -knelpunten door een duurzame planontwikkeling;
- door kwalitatief woonbeleid bevorderen dat woonmilieus en de kwaliteit van de woningen aansluiten op de vraag van de inwoners van Gelderland;
- intensivering van het stedelijk grondgebruik, maar wel met behoud van karakteristieke elementen en zorgvuldig omgaan met open ruimten daarbinnen;

- optimalisering van het gebruik van het bestaand bebouwd gebied: meer gebruik van de verticale dimensie (hoogte, diepte) en van de tijdsdimensie (meervoudig gebruik van dezelfde gebouwde ruimte).

Door de bestaande bedrijfsbebouwing te slopen en de agrarische bestemming te doen vervallen wordt de milieuhinder opgeheven en wordt de kwaliteit van de omgeving verhoogd.

Ruimtelijke Verordening provincie Gelderland

De provinciale Ruimtelijke Verordening is een gevolg van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die in juli 2008 in werking trad. Deze wet geeft de provincie de bevoegdheid algemene regels vast te leggen in een provinciale verordening. Met een ruimtelijke verordening stelt de provincie regels aan bestemmingsplannen van gemeenten.

De provincie richt zich hierbij op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, natuur, nationale landschappen, water en glastuinbouw. Gemeenten krijgen op sommige terreinen meer beleidsvrijheid, terwijl ze op andere gebieden te maken krijgen met strikte provinciale richtlijnen. Gedeputeerde Staten hebben op 15 december 2010 de Ruimtelijke Verordening Gelderland vastgesteld. De Verordening is in werking getreden op 22 januari 2011.

Voor de provincie betekent de Wet ruimtelijke ordening dat het goedkeuringsvereiste voor gemeentelijke bestemmingsplannen vervalt. De Ruimtelijke Verordening is gebaseerd op reeds vastgesteld ruimtelijk beleid, zoals het 'Streekplan Gelderland 2005'.

De Verordening vormt derhalve een beleidsneutrale vertaling van reeds vastgesteld ruimtelijk beleid. Dit betekent dat de Verordening geen beleidswijzigingen bevat.

De locatie van de woning is aangeduid in de ruimtelijke verordening als landelijk gebied. De locatie ligt buiten de ecologische hoofdstructuur. Artikel 3 van de ruimtelijke verordening geeft aan dat: "De in een bestemmingsplan op te nemen nieuwe woonlocatie en de daar te bouwen woningen dienen te passen en het vigerende, door GS vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma (KWP) voor zover de betreffende regio en het daarin opgenomen regiototaal aan woningen zoals opgenomen in bijlage 9". Voorliggend plan betreft het opheffen van het agrarisch bouwblok voor het realiseren van één woonhuis. Realisatie van de woning past in het KWP (kwalitatief woonprogramma). Daarmee past de ontwikkeling binnen het beleid zoals opgenomen in de Ruimtelijke Verordening.



Ruimtelijke Verordening, grijs: bestaand bebouwd gebied, groen: zoekzone landschappelijke versterking, nieuwe bebouwing onder voorwaarden toegestaan.

Waterplan Gelderland 2010-2015

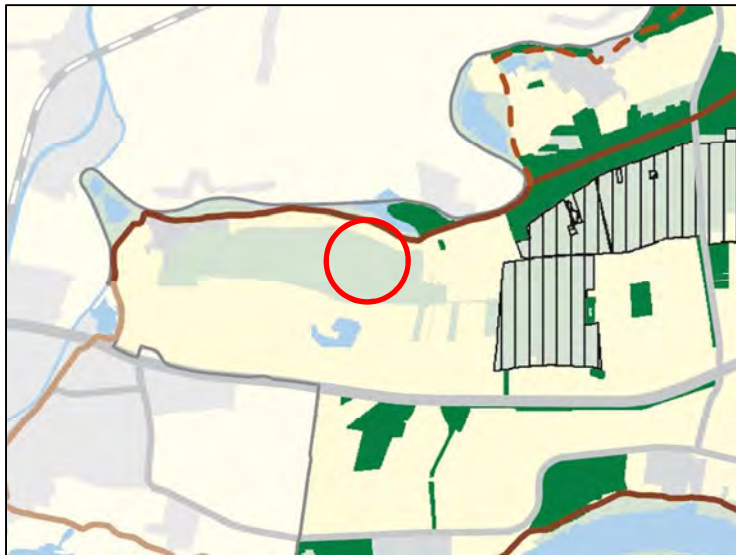
In het Waterplan Gelderland staan de doelen voor het waterbeheer, de maatregelen die daarvoor nodig zijn en wie ze gaat uitvoeren. Voor oppervlaktewaterkwaliteit, hoogwaterbescherming, regionale wateroverlast, watertekort en waterbodems gelden provincie-brede doelen. Voor een aantal functies, zoals landbouw, natte natuur, waterbergingsgebieden en grondwaterbeschermingsgebieden, zijn specifieke doelen geformuleerd.

In het kort hier de belangrijkste doelstellingen voor de planperiode tot 2015:

- voor de 35 gebieden van de TOP-lijst is het Gewenste Grond- en Oppervlaktewater Regiem (GGOR) bestuurlijk vastgesteld en zijn de maatregelen voor herstel uitgevoerd;
- de maatregelen voor herstel van de wateren van het hoogste ecologisch niveau (HENwateren) zijn uitgevoerd;
- de natte ecologische verbindingzones zijn gerealiseerd, tenzij onvoldoende financiële middelen beschikbaar zijn;
- wateroverlast vanuit het regionale watersysteem wordt voorkomen door inrichting van waterbergingsgebieden en verruiming van watergangen;
- in het stedelijk gebied is urgente wateroverlast opgelost;
- de zwemwateren voldoen als minimum aan de categorie aanvaardbaar;
- toekomstvast hoogwaterbeleid.

In het waterplan zijn de hiervoor genoemde doelstellingen middels kaarten geografisch aangeduid. Er is thematisch in beleidskaarten aangegeven welk aspect van toepassing is. Tevens is een functiekaart en een structuurvisiekaart opgenomen.

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van de stroombedding van de Linge of van een natte ecologische verbindingzone. Het bestaande slotensysteem blijft in compleet in tact. Daarmee sluit het aan op de ambities van het Waterplan Gelderland.



Structuurvisiekaart Waterplan Gelderland

Structuurvisie Rivierenland 2004-2015

De gemeente Lingewaal maakt onderdeel uit van de regio Rivierenland. De Structuurvisie Rivierenland 2004-2015 (januari 2004) formuleert als hoofdpoging het behouden en versterken van het unieke karakter van de regio rond de ruimtelijke structuurdragers die de eigenheid van dit landschap bepalen.

De ruimtelijke structuurdragers zijn de uiterwaarden, dijken, oeverwallen en kommen en het cultuurhistorische landschap (bijvoorbeeld de Nieuwe Hollandse Waterlinie). De ruimtelijke

structuurdragers geven de richting aan waarin verstedelijking, de functies van het landelijk gebied, verkeer en vervoer, recreatie en toerisme zich in het Rivierenland mogen ontwikkelen, zodat het unieke landschap met haar contrasten behouden blijft dan wel wordt versterkt. De hoofdinfrastructuur wordt door de regio mede als leidend gezien voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen.

Door de sloop van de bestaande, verouderde, bedrijfsbebouwing wordt een bijdrage geleverd aan een kwaliteitsverbetering van het landschap.

Beleidskader hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied, “ VAB-beleid”, Regio Rivierenland

Door verschillende omstandigheden stoppen steeds meer agrarische ondernemers met hun bedrijfsvoering waardoor agrarische bedrijfsgebouwen hun functie verliezen en leeg komen te staan.

In het Streekplan Gelderland 2005 is beleid geformuleerd ten aanzien van hergebruik van vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing. Daarnaast biedt de provincie regio's in hetzelfde Streekplan de mogelijkheid dit beleid nader uit te werken waarbij ook van het streekplanbeleid kan worden afgeweken mits de regionale uitwerking door alle binnen de regio samenwerkende gemeenten gedragen wordt en zij op basis van de lokale situatie en gebiedskenmerken kunnen beargumenteren waarom afgeweken wordt. De samenwerkende gemeenten in de regio Rivierenland zijn van mening dat het streekplanbeleid ten aanzien van hergebruik van vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing onvoldoende mogelijkheden biedt om – gegeven de lokale situatie – hergebruik en sanering van vrijgekomen bebouwing te bevorderen en hebben daarom van deze gelegenheid gebruik gemaakt. Het beleidskader hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing is hiervan het resultaat.

In ruil voor de sanering van vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied worden mogelijkheden geboden voor de bouw van nieuwe woongebouwen of de verbouw van een deel van de vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen tot woningen. Door de opbrengsten van een (extra) bouwkaai in te zetten voor de sloop van vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing en landschappelijke inpassing van de nieuwe bebouwing denken de samenwerkende gemeenten de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van het buitengebied per saldo te kunnen vergroten.

Er is een aantal uitgangspunten waaraan hergebruik en functieverandering van vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied in alle gevallen moet voldoen.

- de regeling voor functieverandering is alleen van toepassing op vrijkomende en vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied die met een vergunning is opgericht en minstens vijf jaar rechtmatig is gebruikt.
Functieverandering naar wonen kan daarnaast ook van toepassing op bedrijfsbebouwing in het buitengebied die minimaal 5 jaar voor niet-agrarische (rechtmatige) doeleinden in gebruik is (geweest);
- bij functieverandering moet uiteraard worden voldaan aan alle geldende wet- en regelgeving op het gebied van o.a. geluid, luchtkwaliteit, natuur en flora- en fauna;
- functieverandering is alleen mogelijk wanneer hergebruik van de vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen voor agrarische doeleinden niet mogelijk of wenselijk is;
- functieverandering van vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen mag niet leiden tot een beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden voor omliggende agrarische bedrijven;
- de regeling voor functieverandering geldt voor recent vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen (met een agrarische bestemming) maar ook voor eerder vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen. In dit beleidskader zal voor beide soorten bebouwing het begrip “vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied” worden gehanteerd.

Voor functieverandering naar wonen komen ook bedrijfsgebouwen in aanmerking die nooit voor agrarische doeleinden in gebruik zijn geweest;

- bij functieverandering moet de bestaande infrastructuur toereikend zijn voor de nieuwe functie. Nieuwe functies mogen dan ook geen grote verkeersaantrekkende werking hebben;
- nieuwe bebouwing wordt alleen toegestaan wanneer deze op een goede landschappelijke en stedenbouwkundige wijze kan worden ingepast in het buitengebied;
- buitenopslag van goederen en stalling buiten is niet toegestaan;
- detailhandel is slechts toegestaan voor kleinschalige verkoop van ter plaatse geproduceerde of streekelijke producten waarbij detailhandel ondergeschikt is aan de hoofdfunctie;
- functieverandering wordt geëffectueerd door aanpassing van de agrarische bestemming binnen afzienbare termijn.

Het “beleidskader hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied” van de regio rivierenland is het uitgangspunt geweest voor de ontwikkeling zoals beschreven in dit plan. Ook is het beleid opgenomen en uitgewerkt in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied. Het plan voor de bouw van de woning voldoet aan de gestelde voorwaarden in het beleidskader. Conform de in het beleidskader opgenomen regels is in deze situatie (sloop van alle, niet cultuurhistorische, voormalige bedrijfsbebouwing) een woongebouw van maximaal 750 m² + bijgebouwen toegestaan.

1.3.3. Gemeentelijk beleid

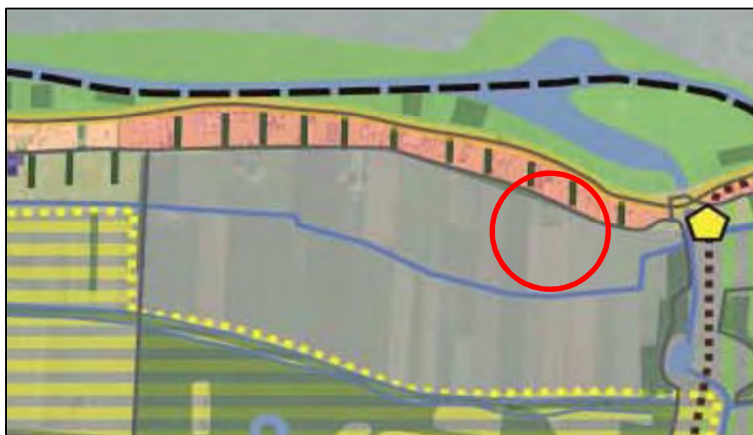
StructuurvisiePlus 2030 ‘Het Manifest van Lingewaal’

De gemeenteraad van de gemeente Lingewaal heeft op 28 januari 2010 de StructuurvisiePlus 2030 vastgesteld. De StructuurvisiePlus 2030 vervangt het structuurplan Lingewaal uit 2004. Er was behoefte ontstaan aan een visie die verder reikt dan 2015 en die niet alleen ruimtelijke ontwikkelingen betreft, maar die alle aspecten ten aanzien van de leefbaarheid in zich opneemt. Om deze reden is de StructuurvisiePlus 2030 ‘Het Manifest van Lingewaal’ opgesteld. Dit is meer dan een visie op ruimtelijke en economische ontwikkelingen. Het is een visie op de leefbaarheid van de kernen en de gemeente als geheel.

De gemeentelijke inzet in Spijk is met name gericht op:

- ruimte bieden voor doelgroepen van beleid (zoals jongeren en ouderen);
- clustering van zorg- en onderwijsvoorzieningen in combinatie met ontmoetingsfunctie;
- het mobiliseren en faciliteren van bewonersparticipatie.

De sloop van de agrarische bedrijfsbebouwing voor de bouw van één woning is niet van invloed op het manifest.



Het manifest van Lingewaal

Vigerend bestemmingsplan

De locatie is in het vigerend bestemmingsplan bestemd voor Agrarisch met Waarden – Natuur en Landschap. Voor de bestaande bedrijfsbebouwing is een bouwvlak opgenomen. Een bedrijfswoning is op deze locatie uitgesloten.

Daarnaast is het gebied aangeduid voor weidevogels en is de openheid van het landschap beschermd. Ook is er een dubbelbestemming Waarden archeologische verwachting van toepassing.

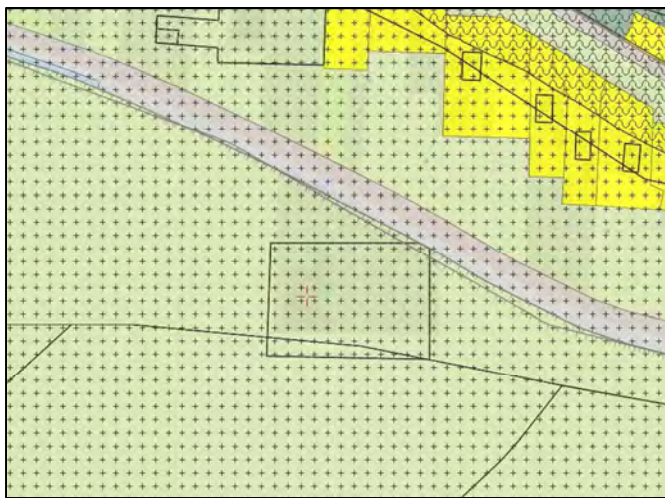
In aansluiting op het VAB-beleid (voormalig agrarische bedrijven) van de regio Rivierenland is er in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de transformatie naar wonen. Indien de ter plaatse aanwezige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt is het college bevoegd de bestemming te wijzigen naar wonen ten behoeve van de bouw van één woning.

Artikel 44 omschrijft de wijzigingsbevoegdheid als volgt:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen, voorzover het betreft agrarische of niet-agrarische bedrijfsgebouwen alsmede vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing, met bijbehorende erven, wijzigen ten behoeve van wonen.

Bij de wijziging gelden de volgende bepalingen:

1. het bestaande bedrijf dient geheel te worden beëindigd;
2. alle vrijgekomen bebouwing zonder karakteristieke of monumentale waarde, voor zover het betreft boventallige bebouwing, welke buiten het bereik van de na wijziging toegestane bebouwing valt, wordt afgebroken;
3. bij de maatvoering wordt zo goed mogelijk aangesloten bij de bestaande hoofdvorm;
4. de afstand tot boomgaarden dient ten minste 50 m te bedragen;
5. Bij de sloop van de huidige oppervlakte bedrijfsbebouwing mag het woonhuis een inhoud van maximaal 750 m³ krijgen;
6. zijn na wijziging overigens de regels voor het doel wonen van toepassing.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan

Welstandsnota gemeente Lingewaal

Op 12 februari 2004 heeft de gemeente Lingewaal haar Welstandsnota vastgesteld. De welstandstoets is een verplicht onderdeel bij de toetsing van bouwaanvragen door de gemeente. Één van de in de Woningwet opgenomen criteria voor de verlening van een bouwvergunning is dat de bouwaanvraag in overeenstemming is met de redelijke eisen van welstand.

In de welstandsnota is geformuleerd aan welke aspecten en de daarbij behorende criteria worden gehanteerd waarop een plan wordt beoordeeld. Tezamen met een beleidsambitie voor specifieke gebieden, heeft dit geleid tot een objectief en een duidelijk toetsingskader voor de welstandscommissie. Voor de burger is er inzicht in de welstandstoetsing vooraf meer zekerheid over de haalbaarheid van zijn plannen.

De welstandsnota kent een gebiedsgerichte aanpak. Onderhavig plangebied ligt in het “agrarisch buitengebied”, daarvoor geldt het reguliere welstandsregime.

Criteria die in het buitengebied extra aandacht krijgen zijn onder andere:

Bebouwing en omgeving

- Nieuwbouw binnen het bestaande bebouwingspatroon met een goede landschappelijke inpassing.
- Voorgevel gericht op de weg.
- Rooilijn wisselend en teruggelegen.
- Bijgebouwen liggen bij voorkeur achterop het erf, maar in ieder geval achter de voorgevelrooilijn.

Bebouwing op zich

- Gebouwen zijn vrijstaand.
- Op het erf één hoofdmassa.
- Woonhuis maximaal twee lagen met kap.
- Bijgebouwen maximaal één laag met kap.

Materiaal, detaillering en kleur

- Detaillering en kleurgebruik is terughoudend en sober.
- Kleuren zijn gedekt en ingepast in het landschap.
- Bij voorkeur natuurlijke materialen.

Het beoogde bouwplan is reeds voorgelegd aan de Welstandscommissie en op hoofdlijnen akkoord bevonden. Op onderdelen zal het bouwplan nog worden aangepast.

2. Het plan voor de herontwikkeling

2.1. Bestaande situatie

De locatie is momenteel in gebruik als agrarisch bedrijf. Er staan stallen met een oppervlakte van circa 860 m² met verharding rondom. Daarnaast zijn er aan de oostzijde van het perceel enkele mestplaten aanwezig.

Sloten begrenzen het perceel aan de noord-oost en westzijde. De Spijkse Kweldijk wordt begeleid met stevige bomenrijen. Op het perceel is erfbeplanting aanwezig.



Luchtfoto bestaande situatie met agrarische bedrijfsbebouwing,

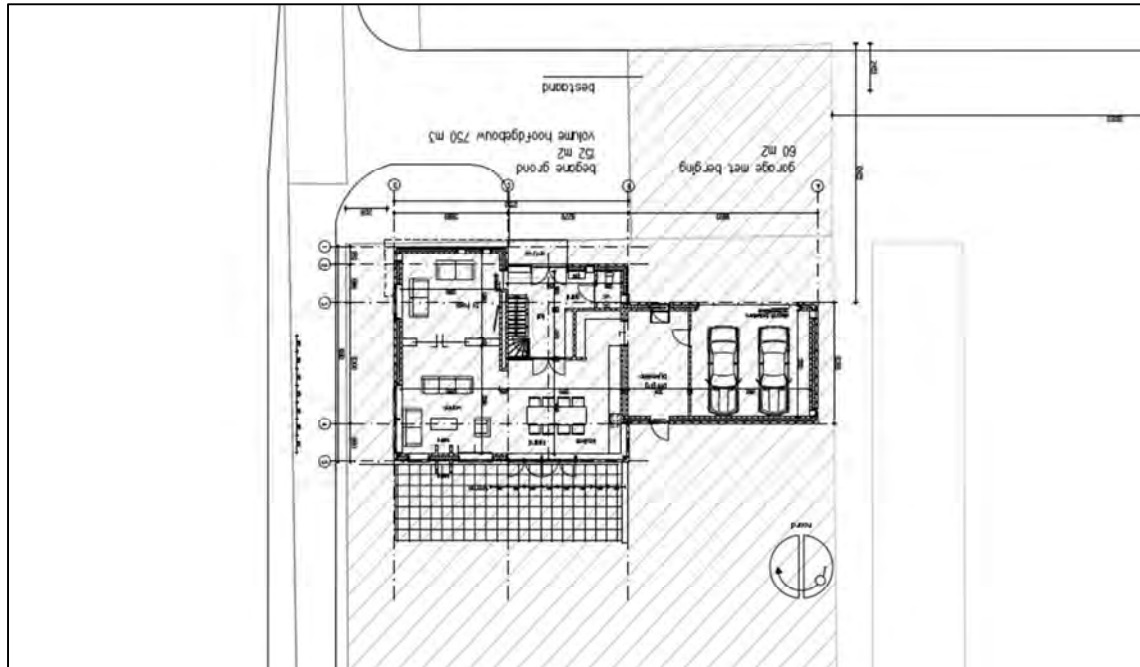


Locatiefoto's

2.2. Beschrijving van het bouwplan

Het bouwplan voorziet in de bouw van een vrijstaande woning met aangebouwde garage. Daarnaast zal er aan de oostzijde van de woning, ongeveer ter plaatse van de huidige mestplaten, een paardenbak komen met daarbij een bijbehorend bouwwerk met 2 stallen.

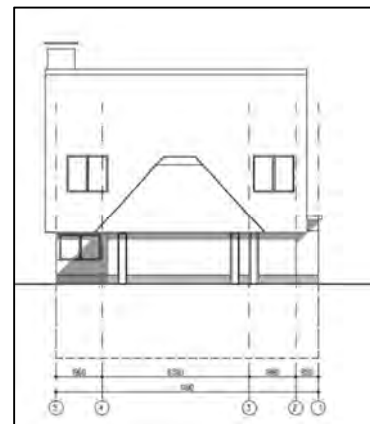
De uitstraling van de woning is landelijk met een stevige rieten kap. De kap start na de eerste bouwlaag. De zuidzijde van de woning opent zich met veel glas naar het landschap.



Illustratie bouwplan, plattegrond



Achtergevel (zuid)



Oostgevel



Voorgevel (noord)

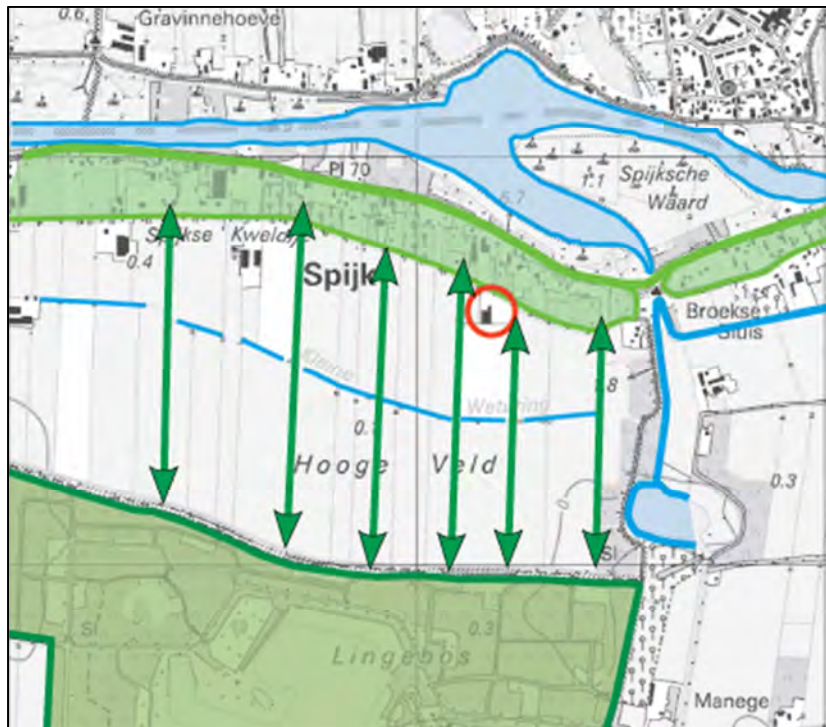


Westgevel

2.3. Landschappelijke inpassing

Voor het perceel is een inrichtingsschets gemaakt (pag. 17). Het bouwplan wordt op vanzelfsprekende wijze ingepast in de omgeving.

Het landschap ten zuiden van de Linge kenmerkt zich door het langgerekte slotenpatroon en de grote openheid. De Spijkse Kweldijk volgt ongeveer de richting van de Linge en de Zuiderlingedijk, deze doorkruist schuin het langgerekte slotenlandschap. De openheid van het landschap wordt versterkt met de sloop van de stallen en doorzichten naar het open weidelandschap te realiseren.



Karakteristieken landschap: dijk, openheid, langgerektheid

Het bouwvolume van woning en stallen voegen zich naar de richting van het landschap en staan op enige afstand van en niet evenwijdig aan de Spijkse Kweldijk. De gebouwen bevinden als een compact ensemble bij elkaar en wisselen van kaprichting.

Zowel de 'tuin bij de woning als de paardenbak worden omzoomd met een haag. De ruimte tussen tuin en paardenbak blijft open om het doorzicht te bevorderen. De stal begeleid het doorzicht.

Om de woning te ontsluiten wordt gebruik gemaakt van de bestaande aansluiting op de Spijkse Kweldijk, aan de westzijde van het perceel. Via een halfverharde toegangsroute benadert men de woning. De entreeroute wordt begeleid met lage hagen (haagbeuk of veldesdoorn) en een bomenrij van elzen.

Aan westelijke zijde van het perceel wordt de bestaande bomenrij gehandhaafd en waar nodig aangevuld.



halfverharding



els



haagbeuk



veldesdoorn

Het perceel aan de Spijkse Kweldijk wordt rustig, eenvoudig ingericht met gras en een kleine hoogstam-fruitboomgaard. Er zal gebruik worden gemaakt van streekeigen fruitbomen zoals Notaris (appel), Beurre Hardy (peer), Reine claudé (pruim) of Meikers.

Het perceel wordt maar beperkt verhard. Het iets verhoogd gelegen terras ten zuiden van de woning en de route van en naar de paardenbak worden van verharding voorzien.

De paardenbak wordt geheel omzoomd met een hekwerk met aan de buitenzijde een ca. 1,20 m. hoge haag. Voor de haag om de paardenbak zal een menging van veldesdoorn, meidoorn en haagbeuk worden gebruikt, in aansluiting op de inzet van hagen bij de entree en rondom de woning.



hek / haag paardenbak



beurre hardy (peer)



reine claudé (pruim)



kers





Inrichtingsplan Spijkse Kweldijk 37

Legenda:

- 1. Woonhuis
- 2. Stal
- 3. Paddock
- 4. Paardenrijbak

- a. bestaande bomenrijen
- b. bestaande solitaire bomen
- c. fruitbomen
- d. hagen, hoogte ca. 1 meter
- e. gras
- f. elzensingels
- g. halfverharding
- h. verharding

De inrichtingstekening is op grotere schaal als losse bijlage bijgevoegd.

2.4. Toekomstige bestemming

Het plan sluit aan bij het bestemmingsplan buitengebied. Het perceel dat aangekocht wordt door de initiatiefnemers zal worden bestemd voor wonen-1. Binnen de bestemming wonen-1 is een woonhuis toegestaan van 750 m³, alsmede 100 m² bijgebouwen. Conform het bestemmingsplan buitengebied is een afwijkingsbevoegdheid tot 200 m² aan bijgebouwen opgenomen.

Het omliggende gebied zal aansluiten op de bestaande bestemming, Agrarisch met waarden – Natuur en Landschap. Hiermee komt het bestaande bouwvlak te vervallen.

Daarnaast zijn bestaande dubbelbestemmingen en aanduidingen uit het vigerende bestemmingsplan overgenomen.



Verbeelding

Het plan voldoet aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in het bestemmingsplan buitengebied.:

1. het bestaande bedrijf wordt ter plaatse volledig beëindigd;
2. alle bestaande bebouwing wordt afgebroken;
3. de huidige agrarische bebouwing heeft geen monumentale waarde, in plaats daarvan zal meer worden aangesloten op de bebouwing in de omgeving;
4. er is geen boomgaard in de nabijheid van het plangebied;
5. in de regels van dit wijzigingsplan is opgenomen dat het hoofdgebouw een inhoud van maximaal 750 m³ mag krijgen;
6. de regels ten aanzien van wonen worden overgenomen uit het bestemmingsplan Buitengebied.

3. Onderbouwing op onderdelen

Ruimtelijke plannen worden getoetst aan diverse ruimtelijk relevante aspecten.

De omvang van dit bouwplan en de ruimtelijke impact van dit plan zijn zo beperkt dat voor de meeste aspecten geen onderzoek hoeft te worden uitgevoerd, doch dat kan worden volstaan met korte beschrijvingen of constatering.

3.1. Wegverkeerslawaaï

Ingenieursbureau Oranjewoud heeft een onderzoek uitgevoerd naar het wegverkeerslawaaï ten gevolge van verkeer op de Spijkse Kweldijk als ook ten gevolge van verkeer op de Zuiderlingedijk. Het onderzoek, "Oranjewoud, Akoestisch onderzoek wegverkeer woning Spijkse Kweldijk 37, projectnummer 261311, 15 mei 2013", is als losse bijlage bijgevoegd.

Het onderzoek trekt de volgende conclusie:

Op basis van de SRM I berekening blijkt dat de geluidbelasting vanwege de Spijkse Kweldijk 42 dB bedraagt, ruim beneden de grenswaarde van 48 dB voor nieuwe woningen in de zone van wegen Wgh. Vanwege de Zuiderlingedijk bedraagt de geluidbelasting maximaal 36 dB (incl. aftrek art 110g Wgh). Ook hier wordt de grenswaarde niet overschreden.

Vanwege de Spijkse Kweldijk zal de 48 dB contour (op een hoogte van 4,5 meter) op 18 meter uit de as van de weg liggen.

Uitgaande van bovenstaande randvoorwaarden, voldoet de woning aan de grenswaarde van 48 dB, waardoor er geen akoestische belemmeringen zijn voor de realisatie ervan.

3.2. Luchtkwaliteit

Een toetsing aan grenswaarden zoals opgenomen in bijlage 2 van de Wet Milieubeheer is in dit project niet aan de orde omdat de geringe omvang van het plan impliceert dat 'in niet betekenende mate wordt bijgedragen' aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Met de realisatie van 1 woning word de grens zoals gesteld in de Regeling- NIMB (gevallen zoals bedoeld in Artikel 4 lid 1 van AMvB-NIBM) de grens van 1500 woningen niet overschreden.

Een nader onderzoek wordt als niet relevant beschouwd.

3.3. Water

Het waterschap rivierenland heeft een checklist opgesteld in welke gevallen een watertoets bij een ruimtelijke ontwikkeling dient te worden uitgevoerd.

Uit de checklist blijkt dat er geen werkzaamheden of veranderingen plaats zullen vinden die een nadere watertoets noodzakelijk maken.

De bouw van het woonhuis wordt niet gerealiseerd binnen een afstand van 5 meter van een watergang. Bovendien is de Zuiderlingedijk op ruim meer dan honderd meter gelegen.

De oppervlakte van verharding zal in dit plangebied niet toenemen, zelfs substantieel afnemen.

Via www.dewatertoets.nl is er ook een watertoets uitgevoerd. Hieruit komen de volgende aspecten naar voren:

Beleid waterschap Rivierenland

Met ingang van 22 december 2009 is het Waterbeheerplan 2010-2015 'Werken aan een veilig en schoon Rivierenland' bepalend voor het waterbeleid. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele

rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen. Daarnaast beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

Veiligheid

In het plangebied is geen kern en beschermingszone van een waterkering gelegen.

Grondwater (algemeen)

Het plangebied wordt gekenmerkt door een bepaalde grondwaterstand. De drooglegging van het gebied is hiervoor medebepalend. Drooglegging is de maat waarop het maaiveld, het straatniveau of het bouwpeil boven het oppervlaktewaterpeil ligt. Doorgaans geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,70 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter.

Voldoende drooglegging is nodig om grondwateroverlast te voorkomen. In gebieden waar grondwateroverlast bekend is of gebieden met hoge grondwaterstanden adviseren wij om hier nader onderzoek naar te doen. Bij hoge rivierwaterstanden kunnen gebieden gelegen nabij de rivieren overlast ondervinden van kwel. Eventuele maatregelen zijn het ophogen van het maaiveld of kruipruimteloos bouwen.

Waterberging

Voor dit plan zal met de sloop van stallen, mestplaten en verwijdering van verharde delen sprake zijn van een afname van verhard oppervlak. Het plan heeft een gering effect op de waterhuishouding en wordt hydrologisch als niet relevant gezien. Er is geen compenserende waterberging nodig.

Watergangen

Binnen het plangebied ligt geen A-watergang of B-watergang. Binnen het plangebied ligt een C-watergang.

Werkzaamheden in de watergang of de bijbehorende beschermingszone zijn vergunning- en of meldingsplichtig omdat deze invloed hebben op de water aan- en afvoer, de waterberging of het onderhoud. Het beoogde plan heeft geen invloed op het slotensysteem, bestaande sloten worden gehandhaafd. Voor de entree naar de woning wordt de bestaande toegang benut.

Waterkwaliteit (algemeen)

Hieronder volgt een aantal algemene aandachtspunten die gelden voor verschillende ruimtelijke ontwikkelingen:

- Bij de herstructurering van bestaande woonwijken of herbouw van woningen is er de kans om het rioolsysteem zodanig aan te passen dat hemelwater wordt afgekoppeld. Het uitgangspunt is dat er minimaal tot aan de erfgrans een gescheiden stelsel wordt aangelegd.
- Bij nieuwbouw is het uitgangspunt dat hemelwater van het verhard oppervlak voor 100% gescheiden wordt afgevoerd. Het waterschap gaat bij nieuwbouw van woningen uit van een (duurzaam) gescheiden rioleringsstelsel. Hemelwater van terreinverhardingen stroomt bij voorkeur niet direct af op het oppervlaktewater, maar wordt eerst voorgezuiverd door een berm wadi of bodempassage.
- Het principe van een gescheiden stelsel zal worden toegepast bij de realisatie van de woning.

Riolering en zuiveringswerken

In het plangebied ligt geen rioolwaterpersleiding van het waterschap.

Natuur

De planlocatie ligt deels in een gebied met specifieke natuurdoelen of binnen uw plan liggen specifieke wateren met ecologische doelstellingen. Als algemeen criterium geldt in deze gebieden / wateren het stand-stillbeginsel. Dit beginsel houdt in dat ontwikkelingen niet mogen leiden tot achteruitgang van de huidige situatie, tenzij de negatieve effecten (op bijvoorbeeld ecologie of waterkwantiteit) volledig worden gecompenseerd. Aanvragen om watervergunning op dit punt zullen met name op een zeker behoud van ecologische waarde worden getoetst. In paragraaf 3.9 is het uitgevoerde flora- en fauna onderzoek beschreven.

Verbeelding

In het bestemmingsplan zijn de ecologische waarden en potenties beschermd door middel van een passende regeling.

3.4. Bodem

Ingenieursbureau Inpijn Blokpoel heeft een onderzoek uitgevoerd naar de bodemgesteldheid van de locatie. Dit is opgenomen in het rapport "Inpijn Blokpoel ingenieursbureau, Verkennend NEN-bodemonderzoek, opdracht nummer 13P000592, 4 september 2012". Het rapport is als losse bijlage bijgevoegd.

Het rapport trekt de volgende conclusie:

In de bovengrond zijn licht verhoogde gehalten aan cadmium en PCB aangetoond. De ondergrond is licht verontreinigd met barium, cadmium, koper en nikkel. In het grondwater is een licht verhoogde concentratie barium vastgesteld.

Het criterium voor nader onderzoek wordt voor de genoemde parameters echter niet overschreden.

Resumerend kan bij beoordeling van het geheel aan onderzoeksresultaten gesteld worden dat de aangetroffen bodemkwaliteit aanvaardbaar wordt geacht en zodoende geen belemmering vormt voor de toekomstige woningbouw.

De onderzochte materialen afkomstig van de stal zijn asbesthoudend. Bij de sloop van de stal dient hiermee rekening te worden gehouden.

Aanvullend is een asbest bodemonderzoek uitgevoerd door Linge Milieu bv. Dit is opgenomen in het rapport "Linge Milieu bv, Asbest bodemonderzoek, Spijkse Kweldijk 37, Spijk, gemeente Lingewaal, projectnummer 13-2131, versie 1, 7 oktober 2013". Het rapport is als losse bijlage bijgevoegd.

Het rapport trekt de volgende conclusies:

De oorspronkelijke bodem bestaat uit klei. Rond de loods is de bovengrond zandig. De grond direct rond de stal is geroerd en bevat schelpen en/of licht puin tot maximaal 0.5 m-mv. Van deze grond is een mengmonster geanalyseerd op asbest volgens de NEN 5707. Vanuit de gaten is een boring doorgezet tot in de ongeroerde grond.

A. Asbest kleiner dan 16 mm

Door het lab is in de negen gaten direct rond de veestal geen asbest aangetoond kleiner dan 16 mm.

B. Asbest groter dan 16 mm

Er is bij het veldwerk visueel geen asbest groter dan 16 mm aangetroffen. Het lab heeft echter één

stukje asbest in de emmer aangetroffen (chrysotiel), met een gewicht aan asbest van 1.5 gram en een lengte groter dan 16 mm. Bij het zeven van de grond is dit dus visueel niet opgemerkt en het is ook niet op de zeef blijven liggen. Het asbeststukje blijkt een langwerpige plaatje, dat naar alle waarschijnlijkheid in de lengte door de zeef is gegaan. Het betreffende asbestplaatje resulteert in een gewogen asbestgehalte van 180 mg/kg ds.

C. Conclusie asbest

Er is bij het veldwerk visueel geen asbest groter dan 16 mm aangetroffen. Het lab heeft echter één stukje asbest in de emmer aangetroffen (chrysotiel), met een gewicht aan asbest van 1.5 gram en een lengte groter dan 16 mm. Bij het zeven van de grond is dit dus visueel niet opgemerkt en het is ook niet op de zeef blijven liggen. Het asbest in de emmer blijkt uit overleg met het lab een langwerpige plaatje, dat naar alle waarschijnlijkheid in de lengte door de zeef is gegaan.

Het betreffende asbestplaatje resulteert in een gewogen asbestgehalte in de monster-emmer van 180 mg/kg ds. Dit gehalte is dus toe te schrijven aan één stukje asbest en derhalve aan één van de negen inspectiegaten. Welk gat kan op basis van de nu beschikbare gegevens helaas niet worden vastgesteld. De overige gaten zijn visueel en analytisch schoon wat betreft asbest.

Het doel van de NEN 5707 volgens de strategie Verdachte contactzone met diffuse bodembelasting is het bepalen van het asbestgehalte per inspectie-gat. Het door het lab berekende asbestgehalte in de monster-emmer is teruggerekend naar het gewogen gehalte in één van de gaten. Dit blijkt 8.1 mg/kg ds te zijn.

Voor asbest in grond is een interventiewaarde of restconcentratienorm van toepassing van 100 mg/kg ds. In de monster-emmer van de Spijksse Kweldijk 37 wordt deze waarde overschreden. Het berekende asbestgehalte voor het betreffende inspectie-gat ligt echter onder deze norm.

Consequenties asbest-verontreiniging

Algemene conclusie van het onderzoek is dat de bodem zeer lokaal asbest kan bevatten. Met de beschikbare gegevens kan niet worden vastgesteld welk gat van de negen gaten verontreinigd is. Het enkele stukje asbest zal vermoedelijk echter niet resulteren in een daadwerkelijk risico voor de volksgezondheid bij de ontwikkeling van het terrein of bij de nieuwe bestemming. Verder onderzoek wordt daarom niet zinvol geacht.

D. Aanvullend NEN 5740-onderzoek

In de zandige bovengrond rond de stal zijn enkele metalen en PCB's boven de achtergrondwaarde verhoogd. Voor geen van de stoffen uit het NEN 5740-pakket wordt tot 0.5 m-mv een tussenwaarde overschreden.

Er zijn geen boringen in de betonvloer van de stal gezet. Omgevingsdienst had daar in haar beoordeling om gevraagd. Door de dikte van de vloer, de aanwezigheid van kelder, poeren en dwarsbalken en koeien is het niet verantwoord geacht betonboringen in de vloer te zetten. Aannemelijk is dat de kwaliteit en samenstelling van de grond onder de betonvloer vergelijkbaar is met de omringende grond.

Ter verificatie kan een monster van de grond onder de vloer worden genomen wanneer het beton is gesloopt.

3.5. Externe veiligheid

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op de beperking en/of beheersing van de risico's voor de omgeving vanwege gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het uitgangspunt van het beleid is dat burgers voor de veiligheid van hun omgeving mogen rekenen op een minimumbeschermingsniveau (plaatsgebonden risico). Daarnaast moet in relevante situaties de

kans op een groot ongeluk met meerdere slachtoffers (het groepsrisico) worden afgewogen en verantwoord binnen het invloedsgebied.

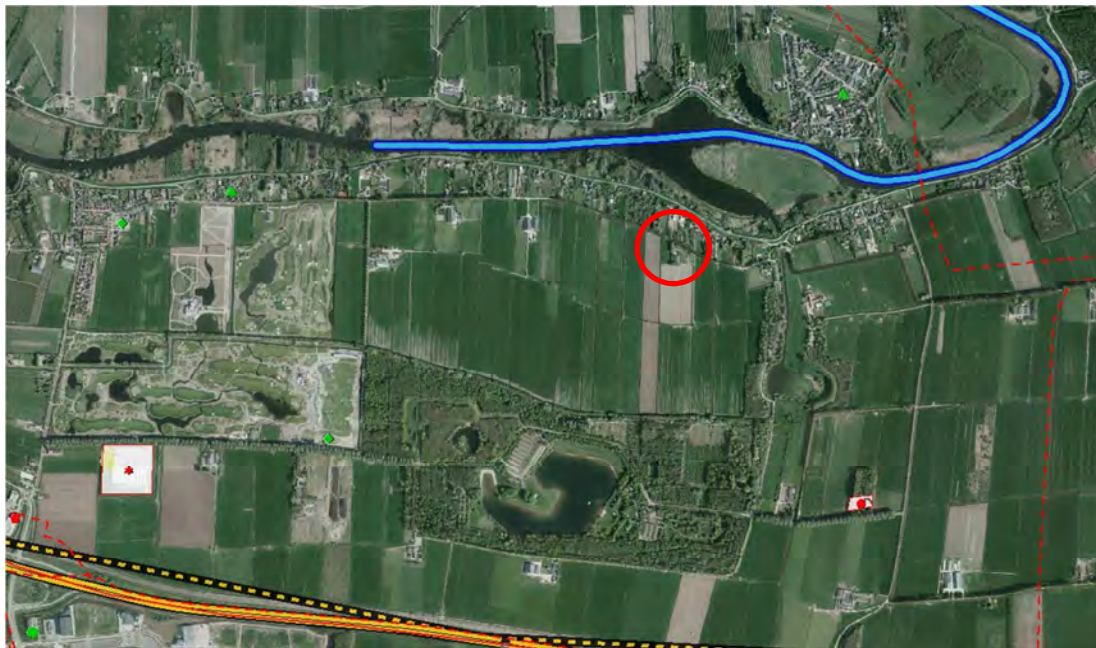
Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het “Besluit externe veiligheid inrichtingen” (Bevi) van belang. Aanvullend zijn in het Vuurwerkbesluit en Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Daarnaast is het toetsingskader voor de omgeving van transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vastgelegd in de “Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen” en het “Besluit externe veiligheid buisleidingen” (Bevb). Naar verwachting wordt begin 2014 de “Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen” vervangen door het “Besluit externe veiligheid transportroutes”.

Uit de provinciale risicokaart, eindrapporten over het basisnet en actuele informatie over relevante risicobronnen binnen de gemeente blijkt dat het plangebied niet ligt binnen:

- het invloedsgebied van een Bevi-inrichting;
- de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen;
- de 200 meter zone vanaf een basisnet;
- een toekomstig plasbrandaandachtsgebied en
- het invloedsgebied van een relevante buisleiding voor het transport van gevaarlijke stoffen.

Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.



Uitsnede risicokaart met in rood aanduiding locatie

3.6. Invloed omliggende bedrijven

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich met uitzondering van een paardenhouderij geen bedrijven.

De paardenhouderij, aan de Zuiderlingedijk 71 is op een afstand van méér dan 100 meter gelegen tot de geplande woonbebouwing. Bovendien zijn er in de buurt van dit bedrijf reeds woningen gelegen die een verdere uitbreiding van de paardenhouderij beperken.

De woning bevindt zich op voldoende afstand tot het bedrijf. Het bedrijf wordt door de voorgenomen ontwikkeling niet verder in de bedrijfsvoering beperkt.

3.7. Verkeer en parkeren

Door de realisatie van één woning zal de verkeersaantrekkende werking zeer gering zijn, waarschijnlijk zelfs afnemen.

Parkeren zal plaats vinden op eigen terrein. Er is voldoende mogelijkheid voor het stallen van eigen auto's, daarnaast is er ook voldoende ruimte voor het parkeren ten behoeve van bezoekers.

3.8. Archeologie

In het vigerende bestemmingsplan is een dubbelbestemming waarde archeologie opgenomen. Daarin is vastgelegd dat er niet zonder meer gebouwd mag worden. Het gaat hierbij om werkzaamheden in de bodem die dieper gaan dan 30 cm en (voor een deel van de locatie tot 2 meter. Als uitzondering daarop mogen wel bouwwerken worden gebouwd indien wordt gebouwd op de bestaande fundering of bouwwerken kleiner dan 500 m².

De geplande woning zal worden gebouwd op de locatie waar zich nu de bedrijfsbebouwing bevindt. De oppervlakte van de woning blijft ruim onder de gestelde 500 m².

In het wijzigingsplan zijn ook de geldende archeologische waarden opgenomen. Op het moment dat de omgevingsvergunning zal worden aangevraagd voor de sloop van de stallen en de nieuwbouw van de woning zal onder andere moeten worden aangegeven:

- hoe diep de bestaande fundering zit;
- dat de nieuwe woning binnen de bestaande contouren van de stallen wordt gerealiseerd; dit om terecht aan te sluiten bij de ondergrenzen zoals de gemeenteraad deze heeft vastgesteld.

Voor de aanleg van de paardenbak is in sommige gevallen een omgevingsvergunning vereist (afhankelijk van de omvang, roering van de aarde, etc.). Indien er voor de paardenbak een omgevingsvergunning is vereist én de gestelde grenzen in de dubbelbestemming Waarde-Archeologie worden overschreden zal er mogelijk nader onderzoek ten aanzien van archeologie moeten worden uitgevoerd, zoals opgenomen in de regels van het bestemmingsplan.

3.9. Flora en Fauna

Siemens Buitenplan heeft een onderzoek uitgevoerd naar beschermde natuurwaarden. Het onderzoek "Siemens Buitenplan, Spijkse Kweldijk 37 te Spijk, gemeente Lingewaal, quick-scan natuur, mei 2013, Projectcode S13010" is als losse bijlage bijgevoegd.

Op beschermde natuurwaarden zal het voorgenomen plan voor het erfperceel aan de Spijkse Kweldijk 37 geen negatieve invloed hebben.

De Flora- en faunawet is niet van toepassing. Wel dient rekening te worden gehouden met het voorzorgprincipe.

Conclusies:

- Het plangebied heeft een zeer beperkte waarde voor flora en fauna.
- Het plangebied vormt voor een beperkt aantal diersoorten een (deel)leefgebied, met name voor zoogdieren en vogels.
- Het voorgenomen plan zal geen invloed hebben op beschermde natuurwaarden van het plangebied.
- Ontheffing op de Flora- en faunawet is vooralsnog niet nodig.
- Door de voorgenomen inrichting kunnen de natuurwaarden mogelijk toenemen.

- Door rekening te houden met leefritmen van beschermde diersoorten blijven eventuele negatieve effecten bij de uitvoering tot een minimum worden beperkt.

Aanbevelingen :

Tijdens de realisatiefase (sloop en nieuwbouw) zullen eventuele versturende effecten worden vermeden. De initiatiefnemer treft hiervoor voorzorgmaatregelen.

- Bij de realisatiefase wordt gebruik gemaakt van de natuurkalender.
- Voor aanvang van de sloopwerkzaamheden wordt nagegaan of er beschermde diersoorten voorkomen (voorzorgprincipe).
- Bij gerealiseerde (natuur)terreintypen worden principes van ecologisch beheer toegepast.
- Bij de nieuw te bouwen woning worden voorzieningen aangebracht voor beschermde diersoorten (vleermuizen, zwaluwen).

3.10. Kabels en leidingen

Binnen het plangebied zijn geen kabels of leidingen die vanuit planologisch opzicht van invloed kunnen zijn op de ontwikkeling.

3.11. Economische uitvoerbaarheid

Overeenkomstig artikel 3.1.6, lid 1 sub f van het Besluit op de ruimtelijke ordening dient bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient een onderzoek te worden ingesteld naar de uitvoerbaarheid van het plan. Aangezien het een particulier initiatief betreft, waarbij de gemeente in principe alleen medewerking zal verlenen door middel van een afwijkingsbesluit en straks een partiële herziening van het bestemmingsplan, is in dit geval een beschrijving van de economische verantwoording niet aan de orde, ervan uitgaande dat de aanvrager het plan ter uitvoering zal brengen.

De kosten die samenhangen met de procedure komen voor rekening van de initiatiefnemer. De risico's voor planschade worden bij de aanvrager neergelegd middels een exploitatieovereenkomst.

Voor het bestemmingsplan zal in principe geen exploitatieplan opgesteld. Conform artikel 6.12 lid 2 Wro kan de gemeenteraad besluiten geen exploitatieplan op te stellen indien het verhalen van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. In deze situatie zal hiervan sprake zijn.

4. De bestemmingen

Voorliggende wijziging vindt plaats op basis van de regels in artikel 44 lid 3 van het geldende bestemmingsplan “Buitengebied” in overeenstemming met artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Voor de bij de bestemming behorende regels wordt verwezen naar het vigerende bestemmingsplan Buitengebied.

Bij de wijziging wordt de procedure gevolgd die is weergegeven in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

5. Overleg en inspraak

Overleg

In het kader van de Watertoets is vooroverleg gevoerd met het Waterschap Rivierenland. Dit is weergegeven in hoofdstuk 3.

Inspraak

Het wijzigingsplan wordt voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder zienswijzen indienen.