

Bestemmingsplan Landscheiding 1 te Vuren



Toelichting

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
2.	Huidige en toekomstige situatie	3
3.	Beleidskader	7
4.	Milieuhygiënische en planologische aspecten	17
5.	Juridische planbeschrijving	27
6.	Economische uitvoerbaarheid	28
7.	Overleg en inspraak	29

11 september 2015
R11087 – NvdR/ap

Van der Reest Advies
Anklaarseweg 15
7316 MA Apeldoorn
T: 055-5382460
E: info@vanderreestadvies.nl
I: www.vanderreestadvies.nl



1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de locatie Landscheiding 1 te Vuren is een agrarisch bedrijf gevestigd. Het voorne-
men is om de locatie te wijzigen in recreatie: groepsaccommodatie en kleinschalig
kamperen, alsmede caravanstalling. Hiertoe dient het bestemmingsplan te worden ge-
wijzigd.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van Vuren, dat deel uitmaakt van de gemeente
Lingewaal, provincie Gelderland. Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Bui-
tengebied'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 9 oktober
2012 en is voor het perceel Landscheiding 1 onherroepelijk. Het plangebied heeft in het
vigerende plan de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaar-
den'.

Figuur 1: Topografische kaart met daarop de planlocatie



1.3 Doel

Deze toelichting heeft als doel een onderbouwing te vormen voor het bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

- In hoofdstuk 2 wordt de huidige en toekomstige situatie van het plangebied beschreven.
- In hoofdstuk 3 wordt het vigerende beleid op Rijks, provinciaal en gemeentelijk niveau beschreven dat voor de ontwikkeling van het plangebied relevant is.
- Hoofdstuk 4 beschrijft de uitgangspunten en randvoorwaarden die van belang zijn voor de ontwikkeling van het plangebied. Hierbij worden o.a. de gevolgen van de ontwikkeling op het gebied van water, natuur, luchtkwaliteit, archeologie en bodem beschreven.
- Hoofdstuk 5 bevat de juridische aspecten van het plan.
- In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het plan.
- In hoofdstuk 7 ingegaan op de resultaten van overleg en inspraak.



2. Huidige en toekomstige situatie

2.1 Ligging in de omgeving

Het perceel Landscheiding 1 is gelegen ten noorden van de kern Vuren. De voormalige gemeente Vuren was een typische dijkgemeente bestaande uit twee dorpen (Dalem en Vuren) langs de noordoever van de Waal. De geschiedenis van deze dorpen is voornamelijk bepaald door hun ligging die er voor zorgde dat agrarische bedrijven en steenbakkerijen de belangrijkste bestaansbronnen waren.

Oorspronkelijk was dit dun bevolkte gebied door de gunstige verkeersgeografische ligging relatief hoog ontwikkeld. Later zijn de verkeersfuncties van dit gebied meer naar het westen verschoven, terwijl de grote rivieren meer een isolerende dan een ontsluitende functie kregen. Het overbodig worden van kleine rivierhavens, met het toenemen van rail- en later het wegvervoer, en de vergroting van de scheepstonnages, heeft een behoorlijke ontwikkeling lang in de weg gestaan. Steenfabrieken en landbouw bleven de belangrijkste bestaansbronnen, waarbij kan worden aangetekend, dat de toch al niet sterke positie van het agrarische bedrijf gedurende de naoorlogse jaren steeds meer is afgekald.

2.2 Landschappelijke situatie

De Regio Rivierenland wordt gekenmerkt door het karakteristieke rivierenlandschap met zijn rivieren, uiterwaarden, dijken, oeverwallen en komgebieden. De oeverwallen zijn landschappelijk relatief besloten gebieden waar van oudsher de bebouwing geconcentreerd is en waar de meeste dorpen zijn ontstaan. De oeverwallen worden gekenmerkt door een grote verscheidenheid aan kleinschalige woon-, werk en agrarische functies.

De komgebieden worden gekenmerkt door hun landschappelijk open karakter. Het zijn laaggelegen en relatief natte gebieden die van oudsher niet geschikt waren voor bebouwing.

2.3 Uitgangspunten

- Bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit.
- Vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen die gebruikt worden voor de groepsaccommodatie en de caravanstalling of die een cultuurhistorisch waarde bezitten, mogen gehandhaafd worden. De andere gebouwen dienen gesloopt te worden.
- Permanente bewoning van recreatieve voorzieningen is niet toegestaan.
- De ontwikkelingen dienen binnen het bestaande bouwblok te worden gerealiseerd.
- De betreffende locatie is niet gelegen in een natuurgebied.
- De activiteiten dienen een verrijking van het toeristisch-recreatief product in de streek te zijn.
- De groepsaccommodatie is alleen toelaatbaar als op het gebied geluidhinder, stankhinder, externe veiligheid en luchtkwaliteit aanvaardbaar is.
- Hervestiging van een agrarisch bedrijf niet meer mogelijk is.

2.4 Huidig situatie op het perceel

Op de locatie Landscheiding 1 is momenteel een woning en agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig. Het agrarische bedrijf wordt binnenkort beëindigd. Verder is de locatie omgeven met weiland en enkele beplanting. In figuur 2 is de bestaande situatie in kaart gebracht.

Het geheel beslaat een oppervlakte van circa 4,4 ha. en omvat een enigszins verouderd agrarisch bedrijf en dito opstallen. De beperkte omvang en de staat van het geheel maken het ongeschikt voor hervestiging van een volwaardig agrarisch bedrijf.

In de directe omgeving is geen andere bebouwing gesitueerd. In de huidige situatie is ca. 1.940 m² bebouwing aanwezig, exclusief woonhuis en mestopslag.

Daarvan heeft de te verbouwen voormalige bedrijfsschuur aan het woonhuis (schuur A) een oppervlakte van ca. 265 m² en de tweede te verbouwen schuur daarachter (schuur B) is ca. 135 m². Het woonhuis heeft een oppervlakte van ca. 125 m² en de oppervlakte van de mestopslag bedraagt circa 390 m². De overige bebouwing, bestaande uit vijf gebouwen, hebben oppervlaktes van ca. 215 m², 235 m² en 100 m², 250 m² en 350 m².

Figuur 2: Huidige situatie plangebied



2.5

Beoogde ontwikkeling

De huidige bestemming is 'Agrarisch met waarden- Natuur- en landschapswaarden'. In de toekomstige situatie gaat het om de wijziging van de agrarische functie van erf en gebouwen t.b.v. verblijfsrecreatie (minicamping met 25 kampeerplaatsen en een groepsaccommodatie voor circa 40 personen) en een caravanstalling.

De te handhaven agrarische opstallen zullen zoveel mogelijk in de originele staat (inclusief de gevel) behouden blijven. De woning blijft in gebruik als woning. De andere opstallen worden gesloopt.

In het kaartfragment op de volgende pagina is de beoogde situatie weergegeven. De volledige planset is als bijlage aan dit rapport toegevoegd.



2.6 Beeldkwaliteit

Initiatiefnemer en gemeente achten zich mede verantwoordelijk voor de zorg voor de kwaliteit van de gebouwde omgeving. Aandacht voor beeldkwaliteit wordt dan ook bij de uitwerking van dit plan van wezenlijk belang geacht. In algemene termen betreft de beeldkwaliteit alle aspecten die van invloed zijn op de voorstelbaarheid en beleving van de ruimtelijke omgeving.

Het plangebied ligt in een gebied met een agrarisch karakter. De bebouwingen zijn gelegen in clusters met daar rondom weilanden en akkerland. De nieuwe ontwikkelingen op de planlocatie dienen te passen in het landschap. Het agrarisch gebied dient gehandhaafd en/of versterkt te worden. De cultuurhistorische waardevolle elementen worden behouden en eventueel versterkt. Het geheel zal qua materiaalgebruik en kleurstelling op elkaar afgestemd blijven.

2.7 Ruimtelijke kwaliteitsverbetering

Hergebruik van voormalige agrarische bebouwing dient gepaard te gaan met een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. De ruimtelijke kwaliteit dient verbeterd te worden in de gebruikswaarde, belevingswaarde en de toekomstwaarde.

De recreatieontwikkeling aan de Landscheiding 1 te Vuren draagt bij aan de revitalisering van het landelijke gebied van de gemeente Lingewaal. De recreatieve functie draagt tevens bij aan een gezonde sociale economische plattelandsontwikkeling.

Realisering van het plan brengt met zich mee dat de opstallen worden gerenoveerd, de groenstructuur wordt versterkt en het gebied aantrekkelijk wordt voor recreatie en toerisme. Van de bestaande opstallen wordt een deel gesaneerd, waardoor er ruimtelijke winst ontstaat in de zin van minder verstening in het buitengebied.

3. Beleidskader

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste beleidsaspecten nader toegelicht. Onderscheid is aangebracht in Rijksbeleid (paragraaf 3.2) provinciaal beleid (paragraaf 3.3) en gemeentelijk beleid (paragraaf 3.4).

3.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) schetst het Rijk ambities van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid voor Nederland in 2040 c.q. de plannen voor ruimte en mobiliteit. Zo beschrijft het kabinet in de Structuurvisie in welke infrastructuurprojecten het de komende jaren wil investeren. Provincies en gemeentes hebben meer bevoegdheden bij ruimtelijke ordening gekregen. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals verbetering van de bereikbaarheid.

De SVIR vervangt verschillende Nota's waaronder de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit. Verder vervallen met de SVIR de ruimtelijke doelen en uitspraken uit de Agenda Landschap, Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Provincies en gemeenten hebben in het nieuwe ruimtelijke beleid meer bevoegdheden gekregen. Door hun regionale kennis en onderlinge samenwerkingsverbanden zijn gemeenten en provincies in staat om de opgaven integraal, doeltreffend en met kwaliteit aan te pakken. Provincies, gemeenten en waterschappen hebben voldoende instrumenten in handen om deze taken uit te voeren.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

In het verlengde van de SVIR heeft het Rijk regels opgesteld voor onderwerpen van nationaal belang die in de SVIR zijn opgenomen.

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam
- Kustfundament
- Grote rivieren
- Waddenzee en waddengebied
- Defensie
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde
- Rijkswaardwegen
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen
- Elektriciteitsvoorziening
- Ecologische hoofdstructuur
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte)
- Veiligheid rond Rijkswaardwegen
- Verstedelijking in het IJsselmeer
- Toekomstige rivierverruiming van de Maastakken

3.3 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Gelderland (2014)

Algemeen

Vastgesteld op 9 juli 2014. De provincie kiest er in deze Omgevingsvisie voor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven. Deze zijn:

1. een duurzame economische structuur;
2. het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

Deze twee hoofddoelen benadrukken de rol en kerntaken van de provincie als middenbestuur. Zij beïnvloeden elkaar. Economische structuurversterking vraagt om een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Dat is een goede bereikbaarheid en voldoende vestigingsmogelijkheden. Het betekent ook een aantrekkelijke woon- en leefomgeving met de unieke kwaliteiten van natuur, water en landschap in Gelderland.

De versterking betekent vooral dat de provincie zich met haar partners richt op:

- kansen bieden aan bestaande en nieuwe bedrijven;
- het creëren van een aantrekkelijk vestigingsklimaat in de stedelijke regio's;
- het creëren van een goede bereikbaarheid van de stedelijke gebieden en de economische kerngebieden met fiets, openbaar vervoer en auto maar ook digitaal;
- het versterken van ruimtelijke randvoorwaarden voor de sterke (top)sectoren en het verbeteren van de kennisinfrastructuur;
- een gezonde vrijetijdseconomie en aandacht voor cultuurbeleving;
- een adequaat beheer (kwaliteit en kwantiteit) van bestaande en eventueel nieuwe woongebieden, bedrijventerreinen, kantoren en detailhandel in Gelderland.

De realisatie van deze tweede centrale doelstelling betekent vooral:

- ontwikkelen met kwaliteit, recht doen aan de ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van de plek;
- zorg dragen voor een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden en behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap;
- een robuust en toekomstbestendig water- en bodemsysteem voor alle gebruiksfuncties; bij droogte, hitte en waterovervloed;
- een gezonde en veilige leefomgeving;
- een gezonde vrijetijdseconomie en aandacht voor beleving, bereikbaarheid en toegankelijkheid van cultuur, natuur en landschap.

Bij ruimtelijke initiatieven is de uitdaging de match te maken tussen de kwaliteiten van het betreffende initiatief en de kwaliteiten van de plek of het gebied waar het initiatief speelt. De Gelderse Ladder voor duurzaam ruimtegebruik wordt gebruikt als afwegingskader voor de vestigingsplek van stedelijke ontwikkelingen. In het onderhavige plan is sprake van functieverandering van voormalige agrarische bebouwing in het buitengebied (van agrarische functie naar recreatie). Bovendien wordt als gevolg van de planontwikkeling meer bebouwing afgebroken dan toegevoegd zodat per saldo sprake is van minder bebouwing na realisering van het plan. Gezien het kleinschalige karakter en de aard van het plan zal de nieuwe situatie zich geruisloos in het karakter van het betreffende buitengebied laten passen.

Rivierenland

De gezamenlijke inspanningen en opgaven richten zich op vier speerpunten:

1. *Logistiek*
 - centrale ligging van de regio benutten;
 - ontwikkelen van een hoogwaardig logistiek voorzieningenniveau en bereikbaarheid;
 - versterking logistieke sector.

2. *Agribusiness*

- de ambitie om tot de top-5 van de Europese tuinbouwregio's te horen;
- versterking en innovatie van de volgende sectoren: fruitteelt, paddestoelenteelt, glastuinbouw en laanboomteelt;
- beleidsuitwerking ruimtelijke consequenties van de ontwikkelingen in deze sectoren.

3. *Vrijetijdseconomie*

- versterking van de sector en ondernemerschap;
- ontwikkeling van nieuwe attracties en verblijfsrecreatie;
- uitwerking van de Kansenkaart visie R&T (recreatie en toerisme) 2012-2015.

4. *Platteland*

- een passend voorzieningenniveau in kernen en dorpen;
- schaalvergroting en verbreding van de agrarische sector;
- functieverandering van de agrarische bebouwing;
- ontwikkeling van ruimtelijk beleid met provinciaal kader en lokaal maatwerk.

Speerpunten vrijetijdseconomie

De provincie wil ruimte bieden aan kwaliteitsverbeteringen en innovatie van recreatiebedrijven. Tegelijkertijd wil zij zorgvuldig omgaan met de ruimte. Leegstand en verpaupering in de bestaande voorraad moeten worden voorkomen en een goede inpassing is nodig. De bijzondere natuur-, landschap- en cultuurhistorische waarden in Gelderland staan daarbij centraal.

Om de kwaliteit van het toeristisch product te behouden en vergroten is bedrijfsmatige exploitatie een voorwaarde. Onder bedrijfsmatige exploitatie wordt verstaan: 'Het via een bedrijf, stichting of ander rechtspersoon voeren van een zodanig beheer/exploitatie, dat daadwerkelijk recreatieve (nacht)verblijfsmogelijkheden worden geboden, waarbij de recreatiewoningen worden opgericht dan wel gebruikt voor de verhuur'.

Permanente bewoning van recreatiewoningen en (sta)caravans is ongewenst en moet in het bestemmingsplan worden verboden.

De ligging, landschappelijke kwaliteiten, cultuurhistorie en mogelijkheden voor waterrecreatie maken **Rivierenland** tot een aantrekkelijke toeristische en recreatieve trekpleister. Doel is om een toename te realiseren van de werkgelegenheid in de vrijetijdseconomie door groei van de bestedingen in deze sector. Om dat te bereiken zijn speerpunten:

- de fysieke infrastructuur (wandelroutekeuzenetwerk, fietsroutenetwerk, kwaliteitsverbetering, jachthavens, aanleg rivierpleisterplaatsen en passantenplaatsen);
- het ondernemerschap van recreatieondernemers;
- uitbreiding van het areaal verblijfsrecreatie;
- nieuwe attracties (Fruitrijk, Geofort, Levende Land);
- aantrekken van een grootschalig evenement;
- promotie en marketing.

Uitgangspunt voor de ruimtelijke vertaling van deze ambities is de 'kansenkaart'.

Functieverandering - Veranderend gebruik Agrarische Bebouwing (VAB)

Het regionaal beleidskader voor het VAB-beleid Rivierenland blijft van kracht voor veranderingen van het gebruik van agrarische bedrijfsgebouwen in het buitengebied en zal geëvalueerd worden. Het doel is om ruimtelijke flexibiliteit te geven zonder schade te doen aan andere doelstellingen, zoals de kwaliteit van het landschap en ontwikkeling van de agrarische sector.

De provincie ondersteunt de transformatie van vrijgekomen agrarische bebouwing tot andere functies. Naast wonen ondersteunen ook niet-agrarische werkfuncties in het buitengebied de vitaliteit van het landelijk gebied.



Daarom wil de provincie functieverandering van vrijgekomen gebouwen in het buitengebied naar kleinschalige vormen van niet-agrarische bedrijvigheid mogelijk maken. Grootschalige bedrijvigheid en/of bedrijven die veel mobiliteit genereren horen thuis op een bedrijventerrein. Als kleinschalige bedrijvigheid in het buitengebied op passende schaal van start gaat, kan de vraag naar uitbreiding leiden tot een niet-passende omvang en impact. Daarom wordt voor niet-agrarische bedrijvigheid een maximum gehanteerd van 500 m² vloeroppervlak per locatie.

Plankaart

Op de kaart 'Landschap' zijn voor het plangebied de volgende aanduidingen aangegeven:

- *Nationale Landschappen*

De Nationale Landschappen zijn de symbolen bij uitstek van het Gelderse cultuurlandschap. Ze geven op (inter)nationale schaal een afspiegeling van de landschappelijke diversiteit en krijgen daarom speciale aandacht.

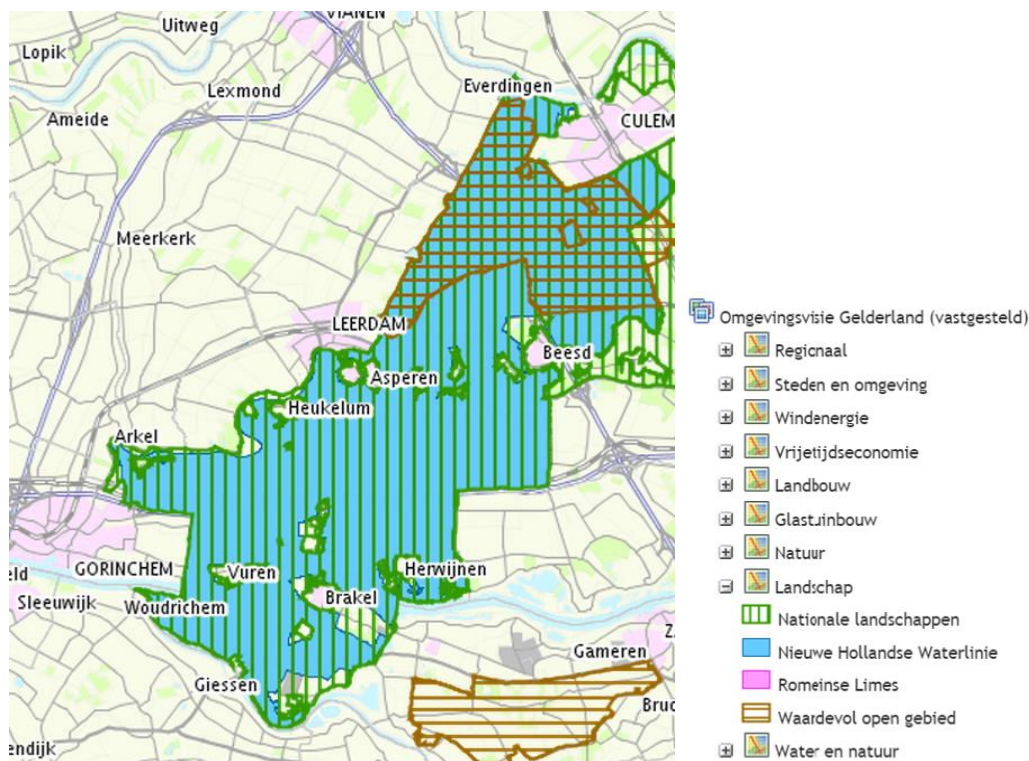
De provincie wil samen met haar partners ook door ruimtelijke ontwikkelingen de Kernkwaliteiten van de Nationale Landschappen behouden, herstellen en versterken en de landschappelijke samenhang vergroten. De provincie beschermt de Kernkwaliteiten van de Nationale Landschappen en geeft richting aan ontwikkelingen met kwaliteit. Voor behoud van de Kernkwaliteiten van de Nationale Landschappen zet de provincie de Omgevingsverordening in als juridisch vangnet, zodat de provincie in gesprek kan komen indien het provinciaal belang in het geding raakt. Voor onder andere de Nieuwe Hollandse Waterlinie geldt een toegesneden regime in de Omgevingsverordening.

- *Nieuwe Hollandse Waterlinie*

De provincie en haar partners streven er samen naar de Nieuwe Hollandse Waterlinie als erfgoed te behouden en ontwikkelen. Ontwikkeling is gericht op passende nieuwe functies, het vergroten van het economisch potentieel en de verankering in de maatschappij. Het beschermen gebeurt met ruimtelijke regelgeving waarmee ontwikkelingen zorgvuldig worden afgewogen tegen de kernkwaliteiten. Deze kernkwaliteiten mogen bij ontwikkelingen niet aangetast worden. De Nieuwe Hollandse Waterlinie is een cultuurhistorisch fenomeen van wereldbelang dat de provincie voor de toekomst wil behouden.

De provincie heeft met de mede-overheden in het Nationaal Project vastgelegd om uiterlijk 2020 de instandhouding van de Nieuwe Hollandse Waterlinie toekomstbestendig te hebben geregeld. Dit heeft gestalte gekregen via nationale samenwerking tussen Rijk en provincies en regionale samenwerking in het Pact van Loevestein.

Via de nationale samenwerking wordt de aanvraag bij Unesco voorbereid om de Nieuwe Hollandse Waterlinie aangewezen te krijgen als werelderfgoed.



De beleidsregels behorend bij de omgevingsvisie zijn vastgelegd in de Omgevingsverordening.

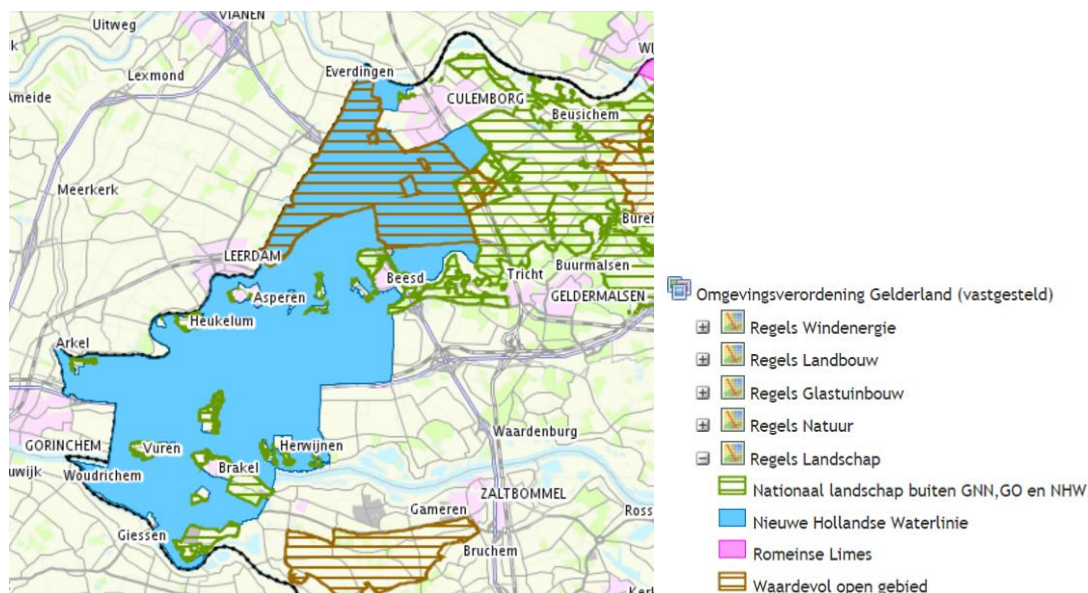
Omgevingsverordening Gelderland (2014)

Vastgesteld op 24 september 2014. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen in de provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud en toelichting van bestemmingsplannen. In de Ruimtelijke verordening Gelderland zijn regelingen opgenomen waarvan Provinciale Staten van mening zijn dat de provincie verantwoordelijk is voor de doorwerking daarvan. De verordening vormt een beleidsneutrale vertaling van reeds vastgesteld ruimtelijk beleid. De verordening bevat instructies ingevolge artikel 4.1 lid 1 Wro, ten aanzien van de inhoud van gemeentelijke bestemmingsplannen en de toelichting daarbij. Deze instructies zijn gericht aan het gemeentebestuur.

De verordening bevat geen specifieke regels ten aanzien van uitbreiding en nieuwvestiging van recreatieparken. De activiteit dient net als elke andere ontwikkeling te passen binnen het beleid dat voor het specifieke gebied geldt. Zo dient uitbreiding van recreatieparken in het Gelders Natuurnetwerk en Groene Ontwikkelingszone te voldoen aan het beschermingsregime voor het Gelders Natuurnetwerk en de Groene Ontwikkelingszone.

In de verordening is verder bepaald dat recreatiewoningen niet permanent mogen worden bewoond. Solitaire recreatiewoningen zijn enkel toegestaan op locaties waar ook reguliere woningen mogelijk zijn. Ook is, teneinde de kwaliteit van het toeristisch product te behouden en te vergroten, de eis gesteld dat nieuwvestiging en uitbreiding van recreatiewoningen in bestemmingsplannen alleen mogelijk mag worden gemaakt indien daaraan de eis van bedrijfsmatige exploitatie wordt verbonden.

Op de kaart 'Landschap' zijn voor het plangebied de volgende aanduidingen aangegeven: 'Nationaal landschap buiten GNN, GO en NHW'.



Een bestemmingsplan voor gronden binnen een Nationaal landschap en buiten de Gelderse Ontwikkelingszone (GO), het Gelderse Natuur Netwerk (GNN) en de Nieuwe Hollandse Waterlinie (NHW), maakt ten opzichte van het ten tijde van de inwerkingtreding van de verordening geldende bestemmingsplan alleen bestemmingen mogelijk die de kernkwaliteiten van een Nationaal Landschap niet aantasten of versterken.

De kernkwaliteiten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie zijn benoemd conform de kernkwaliteiten zoals beschreven in de Barro. Voor het Nieuwe Hollandse Waterlinie zijn dat:
Het unieke, in samenhang met het landschap ontworpen negentiende en twintigste-eeuwse hydrologische en militair verdedigingssysteem;
Grote openheid;
Groen en overwegend rustig karakter.

In februari 2014 zijn in opdracht van het Pact van Loevenstein de kernkwaliteiten verder uitgewerkt. Dit heeft geleid tot een handboek voor bescherming en ontwikkeling van de Nieuwe Hollandse Waterlinie ten zuiden van de Lek.

De beoogde ontwikkeling (kleinschalige verblijfsrecreatie in een groene en rustige omgeving) tast de kernkwaliteiten van het gebied niet aan. De aard en opzet van het plan zorgt ervoor dat de bestaande verrommeling wordt tegengegaan en de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied toeneemt.

Regionale Structuurvisie Rivierenland 2004-2015

De gemeente Lingewaal maakt onderdeel uit van de regio Rivierenland. De Structuurvisie Rivierenland 2004-2015 (januari 2004) formuleert als hoofdopgave 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.

Beleidskader hergebruik voormalige agrarische bedrijfsgebouwen in het buitengebied

Dit beleidskader is opgesteld door de samenwerkende gemeenten in de regio Rivierenland en is van kracht in het buitengebied van de gemeenten Buren, Culemborg, Druten, Geldermalsen, Lingewaal, Maasdriel, Neder Betuwe, Neerijnen, Tiel, West Maas en Waal en Zaltbommel. Met uitzondering van onder meer enkele glastuinbouwgebieden.

Door hergebruik en functieverandering van vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied willen de samenwerkende gemeenten de vitaliteit en de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van het buitengebied behouden en vergroten, zonder daarbij de ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven te beperken.

Meer concreet willen de gemeenten:

- De vitaliteit van het buitengebied vergroten door vestiging van nieuwe economische bedrijvigheid in vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied onder een aantal voorwaarden mogelijk te maken.
- De ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van het buitengebied vergroten door vrijgekomen landschapsontsierende agrarische bedrijfsbebouwing te saneren.
- Door hergebruik van vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing verpaupering en ongewenst gebruik van vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied tegen te gaan.
- Agrarische ondernemers nieuwe mogelijkheden te bieden om na staking van het agrarische bedrijf in hun levensonderhoud te voorzien.
- Voorzien in de behoefte aan wonen in een landelijke omgeving.

In de beleidsnota wordt een omschakeling naar een andere bedrijfs- en/of recreatieve functie mogelijk gemaakt, met verbetering van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten van het buitengebied. Dat betekent dat aan hergebruik van de bedrijfsgebouwen een aantal voorwaarden wordt verbonden:

- Vestiging van bepaalde typen bedrijvigheid wordt alleen toelaatbaar geacht wanneer een deel van de vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. De hoeveelheid te slopen bedrijfsgebouwen is afhankelijk van de functie van het bedrijf dat zich er wil vestigen (zie tabel op de volgende pagina).
- Buitenopslag is niet toegestaan.
- De nieuwe functie mag geen grote verkeersaantrekkende werking hebben.
- De nieuwe functie mag geen onevenredige milieuhinder voor de omgeving of omliggende natuur veroorzaken.

Om te waarborgen dat bedrijvigheid qua karakter en uitstraling past in het buitengebied, wordt voor een aantal soorten bedrijvigheid een maximale omvang opgelegd. In de onderstaande tabel wordt voor elke type toegestane bedrijvigheid aangegeven tot welke omvang de vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen mogen worden hergebruikt voor de nieuwe bedrijfs- en/of recreatieve functie. Overtollige bedrijfsgebouwen moeten worden gesloopt.

type bedrijf	omvang hergebruik multifunctioneel gebied	omvang hergebruik groenblauw raamwerk
agrarische verwante bedrijven	100%	100%
aan het buitengebied gebonden bedrijven	100%	100%
opslagbedrijven	500 m ² + 75% van de overtollige opstallen	geen mogelijkheden
ambachtelijke bedrijven en kunstnijverheid	500 m ²	500 m ²
extensieve verblijfsrecreatie	500 m ²	500 m ²
kleinschalige horeca die gerelateerd is aan de recreatieve functie van het buitengebied	250 m ²	250 m ²
extensieve dagrecreatie	500 m ²	500 m ²
overige bedrijven	500 m ²	geen mogelijkheden

Voorwaarden hergebruik agrarische bedrijfsbebouwing

Voor niet aan het buitengebied gebonden bedrijvigheid geldt dat maximaal 500 m² van de vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing mag worden hergebruikt voor de nieuwe functie groepsaccommodatie. Alleen voor opslagfuncties is het toegestaan om een groter deel van de vrijgekomen bebouwing te hergebruiken. Omdat de waarde van opslaggebouwen in het algemeen vrij laag is kunnen de kosten voor sloop van de overtollige bebouwing niet worden terugverdiend wanneer slechts 500 m² mag worden hergebruikt voor niet aan het buitengebied gebonden functies. Daarom is het toegestaan om bovenop de 500 m² die mag worden hergebruikt nog eens 75% van de overtollige bedrijfsgebouwen te hergebruiken voor opslag. De overige 25% van de bebouwing moet worden gesloopt.

3.4

Gemeentelijk beleid

StructuurvisiePlus 2030: Het Manifest van Lingewaal

De StructuurvisiePlus heeft als titel “Het Manifest van Lingewaal”. Het Manifest is een aanpassing van het structuurvisie structuurplan. Het Manifest geeft een sociale, ruimtelijke en economische visie op de toekomst van Lingewaal tot 2030. Het is het resultaat van het leefbaarheidsonderzoek.

Een van de speerpunten is de ontwikkeling van recreatie en toerisme binnen Lingewaal. In het Manifest wordt aangegeven dat dit nog een kleine sector is, met groeikansen. Uitgangspunt is dat het toerisme en recreatie gericht moet zijn op rust, landschap en historie. Ook dient het bij te dragen aan de leefbaarheid in de kernen.

Met betrekking tot Vuren wordt in het Manifest geconstateerd dat er geen relatie is tussen dorp en dijk en tussen dorp en Waal. Het huidige dorp ligt achter de dijk en wordt door bedrijventerreinen van de rivier afgehouden. De herontwikkeling van het Heuffterrein biedt grote kansen om de uiterwaarde en de rivier meer te betrekken bij het dorp. Het Heuffterrein is een bijzondere locatie aan het water waar een verkleuring kan plaatsvinden van bedrijvigheid naar natuur, water, wonen en recreatie. Het dorp dient hiervan mee te profiteren. Routes, verbindingen en voorzieningen in en vanuit dit terrein dienen aan te sluiten bij het dorp. In het voorliggende bestemmingsplan wordt een passende nieuwe recreatieve functie gegeven aan het betreffende pand. Over recreatie zegt de structuurvisie het volgende:

Recreatie

Toerisme en recreatie zijn gericht op rust, landschap en historie en dragen bij aan de leefbaarheid in de kernen. De gemeente zet in op het verder versterken van bestaande toeristisch-recreatieve structuur.

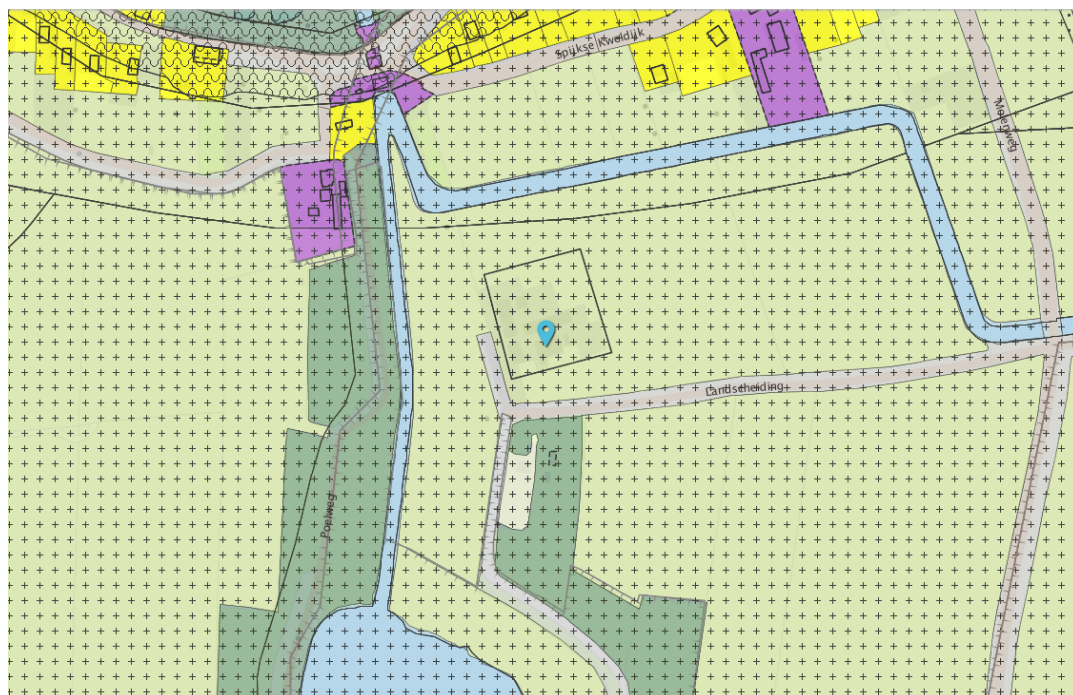
Om de recreatie binnen de gemeente verder te ontwikkelen en om positieve effecten voor de kernen te introduceren wordt op beperkte schaal verblijfsrecreatie toegestaan. Dit geldt onder andere voor de uiterwaarden waar sprake is van functieveranderingen in bestaande agrarische bedrijfsgebieden.

Vrijkomende agrarische bebouwing

Binnen de uiterwaarden verandert het grondgebruik regelmatig. Dit creëert vrijkomende agrarische bebouwing. Hergebruik en functieverandering van vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) is één van de uitgangspunten van de structuurvisie. Een groepsaccommodatie is hiervan een goed voorbeeld.

Bestemmingsplan Buitengebied (2012)

Het perceel Landscheiding 1 heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden'.



Voor zover op de onderhavige casus van toepassing gelden de volgende beleidsbepalingen:

- het bestemmingsplan biedt geen ruimte voor nieuwe grote verblijfsrecreatieve voorzieningen en bovenlokale dagrecreatieve projecten;
- mogelijkheden worden geboden voor kleinschalig kamperen en Bed & Breakfast, conform het beleid voor functieverandering;

Omtrent groepsaccommodaties is in het bestemmingsplan Buitengebied niets vastgelegd.

Lingewaal welstandsnota

In het kader van de welstandsnota is het gebied ingedeeld in het deelgebied “Agrarisch buitengebied”.

Het agrarisch buitengebied is een regulier welstandsgebied. Het gebied is cultuurhistorisch weliswaar waardevol, maar met name vanwege de herkenbare ontginningsgeschiedenis van het landschap en de (kans op) bewoningsresten en archeologische sporen op de oeverwallen.

De bebouwing bestaat echter overwegend uit algemeen voorkomende ruilverkavelingsboerderijen. De gemeente stelt dan ook geen specifieke eisen aan de ruimtelijke kwaliteit en de welstandsbeoordeling is gericht op het handhaven van de basiskwaliteit.

Het verdient echter wel aanbeveling om nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zo zorgvuldig mogelijk in te passen in bestaande, soms oude ruimtelijke structuren en het patroon van wegen, waterlopen, bebouwing en beplanting. De Nieuwe Hollandse Waterlinie verdient daarbij bijzondere aandacht. Het grondgebied van de gemeente Lingewaal vormde een belangrijke schakel in deze linie. Het herkenbaar maken van verschillende elementen van deze linie (dijken, sluizen of zelfs inundatiegebieden) zal de bijzondere cultuurhistorische identiteit van het gebied versterken. Onderstaand worden de welstandscriteria voor dit gebied uiteengezet.

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 voorgevel-rooilijn.

Bebouwing op zichzelf

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

Waterplan Lingewaal 2009 – 2015

In 2007 heeft de gemeente Lingewaal een gezamenlijk waterplan (deel 1: visie en oplossingsrichtingen) opgesteld met twee buurgemeenten Geldermalsen en Neerijnen. In dit deel van het waterplan hebben de gemeenten, in samenwerking met het waterschap Rivierenland, een gezamenlijke visie op de lange termijn beschreven. De visie is gericht op het oplossen van knelpunten en het verzilveren van kansen die zich voordoen ten aanzien van het (toekomstige) waterbeheer tegen verantwoorde maatschappelijke kosten.

In het vervolg (fase 2, uitvoeringsprogramma) is de gemeente Lingewaal in samenwerking met Waterschap Rivierenland gestart met het uitvoeringsprogramma. In dit uitvoeringsprogramma wordt duidelijk waar knelpunten aanwezig zijn en welke maatregelen er zijn om de knelpunten te verhelpen.

Er worden in het waterplan geen specifieke knelpunten en uitvoeringsmaatregelen genoemd die betrekking hebben op het onderhavige plangebied.



4. Milieuhygiënische en planologische aspecten

4.1 leiding

De ontwikkeling van de onderhavige locatie is gebonden aan diverse randvoorwaarden en uitgangspunten, deze bestaan veelal uit milieuaspecten. De aspecten waarop in dit hoofdstuk nader wordt ingegaan zijn:

- Geluidhinder.
- Luchtkwaliteit.
- Bodemkwaliteit.
- Externe veiligheid.
- Water.
- Flora en fauna.
- Archeologie en cultuurhistorie.
- Kabels en leidingen (technische infrastructuur).
- Bedrijfshinder.
- Parkeren/verkeer.
- Totaalbeeld aspecten.

4.2 Geluidhinder

Algemeen

In het kader van het bestemmingsplan dient aandacht te worden besteed aan de eisen van de Wet geluidhinder.

Op grond van de Wet geluidhinder is het noodzakelijk akoestisch onderzoek te doen als nieuwe geluidsgevoelige bebouwing (bijvoorbeeld een woning) wordt gerealiseerd, of als uitbreiding van geluidsgevoelige bestemmingen binnen de geluidszone van een weg plaatsvindt. Voor het akoestisch onderzoek zijn daarbij alleen de wegen relevant waar een maximumsnelheid van 50 kilometer per uur of meer geldt.

Voor wegen binnen 30 kilometerzones hoeft conform artikel 74 lid 2 van de Wet geluidhinder formeel geen akoestisch onderzoek te worden verricht. In dergelijke situaties wordt voor nieuwe ontwikkelingen, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, enkel bezien of sprake zou kunnen zijn van geluidhinder. In de onderhavige situatie wordt geen nieuwe geluidsgevoelige bebouwing mogelijk gemaakt. De groepsaccommodatie en de minicamping zijn niet geluidgevoelig volgens de Wet geluidhinder.

Geluid in relatie met het plangebied

Geconcludeerd wordt dat in het kader van dit bestemmingsplan een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk is.

4.3 Luchtkwaliteit

Algemeen

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. De hoofdlijnen van de nieuwe regelgeving zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. De regelgeving is uitgewerkt in de onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen.

De nieuwe “Wet luchtkwaliteitseisen” (Wlk) is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- Negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken.
- Mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

In de Wlk (artikel 5.16 van de Wet milieubeheer) is aangegeven in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmeringen vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen:

1. Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde ($40 \mu\text{g}/\text{m}^3$, voor zowel van fijn stof -PM10- en stikstofdioxide -NO₂-).
2. Een project leidt - al dan niet per saldo - niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.
3. Een project draagt „niet in betekende mate” bij aan de luchtverontreiniging.
4. Een project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Besluit Niet In Betekende Mate (NIBM)

In dit besluit is bepaald in welke gevallen een ruimtelijke ontwikkeling vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet hoeft te worden getoetst aan de grenswaarden. Een project draagt „niet in betekende mate” bij aan de luchtverontreiniging als de zogenaamde 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaarmiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Deze grenswaarde is op basis van de Wet luchtkwaliteit gesteld op $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Dit komt overeen met 1,2 microgram/ m^3 voor zowel PM10 als NO₂.

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

1. Aantonen dat een project binnen getalsmatige grenzen van een categorie (woningbouwprojecten, kantoorprojecten en enkele inrichtingen) uit de „Regeling NIBM” valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM.
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 3% grens voor PM10 of NO₂ niet wordt overschreden is het project NIBM, en hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

In de Regeling NIBM bijdragen is de bovengenoemde 3%-grens uitgewerkt in concrete getallen. Zo ligt voor woningbouwplannen de grens van 3% bij 1500 woningen bij één ontsluitingsweg. Als verkeerskundig kengetal kan voor een wijk van 1500 woningen een aantal verkeersbewegingen van circa 7500 motorvoertuigen per etmaal worden gehanteerd (5 motorvoertuigen per etmaal, per woning).

Besluit gevoelige bestemmingen

Naast de Wlk moet bij nieuwe ontwikkelingen voldaan worden aan de AMvB Gevoelige bestemmingen die in januari 2009 van kracht is geworden. Het besluit gevoelige bestemmingen is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof en stikstofdioxide, met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van Rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, in beide gevallen gemeten vanaf de rand van de weg. Waar in zo’n onderzoekszone de grenswaarden voor fijn stof of stikstofdioxide (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een “gevoelige bestemming” niet toeneemen.



De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Het besluit ziet zowel op nieuwbouw als uitbreiding van gevoelige bestemmingen alsmede op de functiewijziging van bestaande gebouwen naar een gevoelige bestemming.

Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied

Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van een groepsaccommodatie voor circa 40 personen en een minicamping met 25 standplaatsen. Hoewel een groepsaccommodatie niet binnen de getalsmatige (kwantitatieve) grenzen van de Regeling NIBM valt (o.a. woningen en kantoren), wordt aangenomen dat een groepsaccommodatie voor circa 40 personen en de bijbehorende verkeersbewegingen ruimschoots onder het aantal van 7500 verkeersbewegingen per etmaal (een woonwijk van 1500 woningen) blijft.

Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, aangezien een vergelijking met de getalsmatige (kwantitatieve) grens voor woningbouw dit voldoende aannemelijk maakt.

Dit impliceert dat het project „niet in betekende mate“ bijdraagt aan de luchtverontreiniging en er geen berekeningen en toetsing aan de in de Wet luchtkwaliteit gestelde grenswaarden hoeft plaats te vinden. Het Besluit gevoelige bestemmingen is voor het bestemmingsplan niet van toepassing, omdat een groepsaccommodatie en een (mini)camping in dit besluit niet worden aangemerkt als gevoelige bestemming.

4.4

Bodem

Algemeen

Het is wettelijk (via de bouwverordening) geregeld dat nieuwbouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Om deze reden dient bij iedere nieuwbouwactiviteit de bodemkwaliteit door middel van onderzoek (conform NEN 5740) in beeld te worden gebracht. Het onderzoek mag niet meer dan vijf jaar oud zijn. Als blijkt dat de bodem niet geschikt is dan zal voor aanvang van de werkzaamheden een sanering moeten worden uitgevoerd.

Bodemkwaliteit in relatie tot het plangebied

Voor het plangebied is door Mulder Consultancy een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in de rapportage *Verkennd Bodemonderzoek Landscheiding 1 te Vuren*. Uit deze rapportage komt het volgende naar voren.

1. Het eerste onderzoek heeft plaatsgevonden in juli 2010. Conclusie uit voornoemd onderzoek is in het kort als volgt:
 - De bovengrond onder de klinkerverharding in de te verbouwen stal betreft ophoogzand tot ca. 0,6 m-mv. In dit zand is een licht verhoogd kobaltgehalte aangetroffen. Dit heeft geen consequenties voor het huidige en toekomstige gebruik.
 - De geroerde bovengrond tussen en rondom de bebouwingen is licht verontreinigd met kobalt en 10 PAK VROM. Ook deze verhogingen hebben geen consequenties voor het beoogde gebruik.
 - De bovengrond op het grasland deel is geheel schoon. In de kleiige ondergrond is alleen het gehalte aan nikkel licht verhoogd aangetroffen.
 - Zowel grond als grondwater nabij de bovengrondse tanks zijn zintuiglijk en analytisch schoon.
 - Het grondwater uit de zogenaamde peilbuis 4 is sterk verontreinigd met barium en licht verontreinigd met kwik en zink.
2. Op grond van deze laatste bevinding is in september 2010 het grondwater uit peilbuis 4 opnieuw bemonsterd en opnieuw onderzocht op barium. Resultaat van deze bemonstering is dat het gehalte barium in peilbuis 4 nu onder de interventiewaarde ligt, maar wel ruim boven de tussenwaarde. Barium komt standaard tenminste licht verhoogd voor, doch ook regelmatig boven tussenwaardenniveau.

Om die reden wordt nader onderzoek niet nodig geacht. Voor het bestemmingsplan luidt de conclusie dat de bodem geschikt is voor het beoogde recreatieve gebruik en niet in de weg staat aan de herziening van het bestemmingsplan.

4.5 Externe veiligheid

Inleiding

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van specifieke risicovolle inrichtingen, relevante transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen of relevante buisleidingen. Toetsingskaders zijn het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi), het "Besluit externe veiligheid transportroutes" (Bevt) en het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb). Daarnaast zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit milieubeheer veiligheidsafstanden genoemd die rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting, moeten worden aangehouden.

Uit de regionale signaleringskaart externe veiligheid blijkt dat het plangebied niet ligt binnen:

- het invloedsgebied van een inrichting die valt onder het Bevi;
- de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen;
- het invloedsgebied van een relevante transportweg of een basisnetroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en het water.

De enige voor dit plan relevante risicobronnen betreffen de Betuweroute en een hogedruk aardgasleiding. Het plan ligt echter niet binnen de PR 10^{-6} contour van deze risicobronnen. Daarmee wordt voldaan aan de grens- en/of richtwaarden voor het plaatsgebonden risico. Het plangebied ligt ook ruimschoots buiten de belemmeringenstrook van de gasleiding. Het aspect externe veiligheid vormt daarom geen harde belemmering voor het plan.

Groepsrisicoverantwoording vanwege aardgasleiding

Vanwege de ligging van het plangebied binnen het invloedsgebied van de aardgasleiding moet op grond van het artikel 12 van het Bevb worden ingegaan op de volgende onderwerpen:

- de personendichtheid binnen het invloedsgebied zonder en met het plangebied,
- de hoogte van het groepsrisico zonder en met het plangebied,
- de mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid van een zwaar ongeval en
- de zelfredzaamheid van personen binnen het plangebied bij een zwaar ongeval.

De veiligheidsregio moet in de gelegenheid worden gesteld om over de mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid een advies uit te brengen. Op basis van het advies van de Veiligheidsregio Gelderland-Zuid en het daarop volgende B&W-besluit is onderstaande verantwoording opgenomen.

Personendichtheid

Voor de bepaling van het groepsrisico is de populatie binnen het invloedsgebied rondom de aardgastransportleiding geïnventariseerd. Dit is het gebied waarbinnen personen dodelijk slachtoffer kunnen worden bij een breuk van de gasleiding. De relevante risicozones en populatie binnen de risicozones zijn hieronder weergegeven over een trajectlengte van 1 km ter hoogte van het plangebied.

Aard van objecten	Binnen 100% letaliteitsafstand (ca. 190 m)	Tussen 100% letaliteitsafstand (190 m) en 1% letaliteitsafstand (490 m)
Woningen	Ca. 11 woningen met ca. 27 personen (50% dag en 100% nacht)	Ca. 34 woningen met ca. 82 personen (50% dag en 100% nacht)
Locaties voor werken	-	2 locaties met ca. 10 personen (100% dag)



Totaal aantal personen in bestaande situatie:	Ca. 15 personen tijdens dagperiode en ca. 30 personen tijdens nachtperiode	Ca. 51 personen tijdens dagperiode en 92 personen tijdens nachtperiode
---	--	--

Een deel van het nieuwe kampeerterrein (minicamping) is gesitueerd net binnen het invloedsgebied van een hogedruk aardgasleiding. Als gevolg hiervan zal het aantal personen met circa 50 personen toenemen. Deze personen zijn naar verwachting 50% van de dag aanwezig en 100% in de nacht. Verder wordt aangenomen dat het kampeerterrein minder dan 25% van het hele jaar bezet is.

Hoogte van het groepsrisico

Uit groepsrisicoberekeningen, die in 2011 door Regio Rivierenland zijn uitgevoerd, blijkt dat het groepsrisico vanwege de aardgasleiding en de personendichtheid binnen het invloedsgebied (zonder het plan) zeer laag of verwaarloosbaar is. Het groepsrisico is in deze situatie aanzienlijk lager dan 10% van de oriëntatiewaarde. Door het toelaten van een deel van het kampeerterrein binnen het invloedsgebied kan het groepsrisico in beperkte mate toenemen, maar het groepsrisico zal niet hoger zijn dan 10% van de oriëntatiewaarde.

Het groepsrisico zal slechts in beperkte mate kunnen toenemen door de zeer kleine kans op slachtoffers als gevolg van een breuk van de aardgasleiding, de relatief grote afstand tussen de gasleiding en het kampeerterrein (ruim 400 meter) en een beperkte aanwezigheid van personen gedurende het jaar.

Bestrijdbaarheid zwaar ongeval aardgasleiding

Calamiteiten met hogedruk aardgastransportleidingen doen zich alleen voor als een leiding beschadigd raakt en gas ontsnapt. Een fakkelbrand is daarbij het maatgevende scenario. Bestrijding van deze gasontsnapping door de hulpdiensten is niet mogelijk. Hiervoor is het noodzakelijk dat de leidingbeheerder (De Gasunie) de leiding inbloeit (afsluit). Na dit inbloeien zal echter nog geruime tijd gas vrij blijven komen. Bij ontsteking leidt dit tot een fakkelbrand. De inzet van de hulpdiensten zal dan gericht zijn op het voorkomen en bestrijden van secundaire branden. Gezien de omvang van het te verwachten effectgebied zal over het algemeen de inzet van een brandweercompagnie (ongeveer honderd man brandweerpersoneel en bijbehorend materieel) noodzakelijk zijn. Volgens de landelijke richtlijn vergt het formeren van een brandweercompagnie 45 minuten.

Gezien de hoeveelheid personeel, materieel en de omvang van het te verwachten effectgebied dienen de bereikbaarheid en de blus/koelwatervoorzieningen vooral op wijkniveau te worden beoordeeld. Hoewel dit locatiespecifiek is, zijn hier op voorhand geen grote problemen bekend of te verwachten. Het grote aantal slachtoffers dat bij incidenten met hogedruk aardgastransportleidingen kan vallen, zal de capaciteit van de geneeskundige hulpverlening in veel gevallen te boven gaan. Het plangebied of de geprojecteerde ontwikkeling bevindt zich echter op een zodanige afstand dat gevolgen voor mensen, die in een gebouw verblijven, beperkt zijn.

Mogelijkheden zelfredzaamheid

Het uitstromen van gas bij een breuk van de gasleiding is goed hoorbaar, en een fakkelbrand (na ontsteking van het vrijkomend gas) is goed zichtbaar en voelbaar. Hierdoor kan de effectieve strategie voor zelfredzaamheid goed worden ingeschat, namelijk vluchten naar de nabijgelegen gebouwen buiten het invloedsgebied. Daarnaast zijn de aanwezige personen op het kampeerterrein doorgaans goed zelfredzaam.

Collegebesluit

Op 7 januari 2014 is door het college van burgemeester besloten in principe en onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het onderhavige verzoek door bereid te zijn hiervoor een (buitenplanse) bestemmingsplanwijzigingsprocedure te starten. Hierdoor is impliciet



besloten dat het college akkoord gaat met het toelaten van een kampeerterrein binnen het “invloedsgebied” van de nabijgelegen hoofd aardgeastransportleiding zonder toepassing van ruimtelijk relevantge maatregelen, en daarbij het restrisico te accepteren.

De argumenten die dit besluit onderbouwen zijn de volgende:

1. de kans dat binnen het plangebied slachtoffers worden gemaakt als gevolg van een breuk van de nabijgelegen gastransportleiding, is zeer klein;
2. het groepsrisico is zeer laag of verwaarloosbaar;
3. het plangebied leidt niet tot een overschrijding van een wettelijke grens- of richtwaarde en ligt niet binnen een belemmeringstrook;
4. een onderzoek naar een alternatieve locatie is niet nodig;
5. de ontwikkeling is niet strijdig met een ambitie in de gemeentelijke beleidsvisie externe veiligheid;
6. de mogelijkheden voor zelfredzaamheid zijn volgens de Veiligheidsregio Gelderland-Zuid voldoende;
7. Veiligheidsregio Gelderland-Zuid heeft aangegeven dat er geen aanvullende maatregelen nodig zijn.

Groepsrisicoverantwoording vanwege Betuweroute

Uit de regionale signaleringskaart externe veiligheid blijkt dat het aspect externe veiligheid alleen relevant is vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Betuweroute. Het plangebied ligt namelijk binnen het invloedsgebied van deze transportroute, waarbij vanwege een zwaar ongeval vrijkomende toxische vloeistoffen of gassen in het plangebied terecht (kunnen) komen. Het plangebied ligt echter buiten de meest relevante zones voor het groepsrisico (de 200 meter zones).

Op grond van artikel 7 van het Bevt moet in dergelijke gevallen worden ingegaan op de mogelijkheden voor:

- de bestrijdbaarheid van een zwaar ongeval op deze transportroute(s) en
- de zelfredzaamheid met betrekking tot nog niet aanwezige (beperkt) kwetsbare objecten binnen het plangebied.

Volgens artikel 9 van het Bevt moet de veiligheidsregio in de gelegenheid worden gesteld om hierover een advies uit te brengen.

Veiligheidsregio Gelderland-Zuid heeft op ... aangegeven dat in dit geval sprake is van een standaardsituatie, waarvoor onderstaande verantwoordingstekst kan worden gehanteerd. Relevant hierbij is ook dat het ruimtelijke besluit geen betrekking heeft op het mogelijk maken van een (nog niet aanwezig) "bijzonder kwetsbare object", bestemd voor verminderd zelfredzame personen.

Bestrijdbaarheid zwaar ongeval op de Betuweroute

Bij een calamiteit, waarbij toxische vloeistoffen of gassen (kunnen) vrijkomen, zal de brandweer inzetten op het beperken of voorkomen van effecten. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Bij een calamiteit, waarbij toxische vloeistoffen of gassen vrijkomen, is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij dat incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NL-alert. Bij het genoemde incidentscenario is het advies om te schuilen in een gebouw en

de ramen, deuren en ventilatieopeningen te sluiten. In het plangebied zijn voldoende mogelijkheden aanwezig om dit advies tijdig op te volgen.

Conclusie

Het bovenstaande betekent dat er in het kader van het aspect externe veiligheid geen nadere eisen aan het plan hoeven te worden gesteld.

4.6

Water

Algemeen kader

Het Waterbeheerplan 2010-2015 'Werken aan een veilig en schoon rivierenland' is 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. De geboden geven de verplichtingen aan om deze waterstaatswerken in stand te houden. De verboden betreffende die handelingen en gedragingen die in principe onwenselijk zijn voor de constructie of de functie van watergangen en waterkeringen. Van alle verboden werken en/of werkzaamheden die niet voldoen aan de criteria van de algemene regels, kan ontheffing worden aangevraagd. Duidelijke en vastgestelde uitgangspunten hierbij zijn geformuleerd en vastgelegd in beleidsregels. Initiatieven voor (bouw)werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden hieraan getoetst.

Waterneutraal inrichten

In het plangebied liggen enkele C-watergangen (lichtblauw in onderstaand figuur). De plangebiedgrens aan de oostzijde ligt op een B-watergang en aan de westzijde ligt deze op een C-watergang. Direct grenzend aan het plangebied ligt aan de noordzijde een A-watergang (tevens KRW waterlichaam) en aan de zuidzijde een B-watergang. (zie onderstaand figuur).



Uitsnede waterkaart



De verharding die gerealiseerd wordt ten behoeve van de nieuwe groepsaccommodatie, wordt ter plaatse van de aanwezige verharding gerealiseerd. Geconcludeerd kan worden dat het verhard oppervlak niet toeneemt en dat er zich geen problemen voordoen op het gebied van water. Er hoeft niet te worden gecompenseerd.

Schoon inrichten

Het vuilwater van de bestaande bebouwing wordt afgevoerd via de drukriolering die achter de bebouwing ligt.

Het hemelwater kan op de aanwezige watergangen worden afgekoppeld of geïnfiltreerd wanneer de grondslag dit toelaat.

Veilig inrichten

De Zuiderlingedijk is een primaire waterkering, maar het plangebied ligt op bijna 200 meter afstand hiervan en ligt hierdoor niet binnen de invloedsfeer van dit dijklichaam.

Bijzondere wateren en voorzieningen

Ten noorden van het plangebied ligt een A-watergang volgens de Kaderrichtlijn Water. Net ten westen van het plangebied ligt langs de Poelweg ook een KRW waterlichaam. Verder ligt het plangebied op enige afstand van de Linge en Zuiderlingedijk welke verschillende natuurdoelstellingen huisvesten (REVZ, EHS, etc.).

Watertoets

Het voorliggende bestemmingsplan zal in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aan het waterschap worden toegezonden.

Naar het zich laat aanzien zullen zich geen wijzigingen met betrekking tot de waterhuishouding voordoen.

4.7

Flora en Fauna

In Nederland is de bescherming van natuurwaarden in twee wetten geregeld, namelijk in de Flora- en faunawet (2002) en in de Natuurbeschermingswet (1998). De Flora- en faunawet is gericht op de bescherming van soorten, terwijl de Natuurbeschermingswet gericht is op de bescherming van leefgebieden.

Initiatiefnemer heeft een ecologisch onderzoek laten uitvoeren, naar de mogelijk effecten van de voorgestane ontwikkeling. Het onderzoek is uitgevoerd door bureau Viridis en verwoord in de rapportage “Quicksan Landscheiding 1 te Vuren”. De belangrijkste resultaten van dit onderzoek worden hieronder weergegeven:

- Er zijn meerdere (recent gebruikte) nesten van de boerenzwaluw aangetroffen.
- Uilen maken geen gebruik van de schuren.
- De schuren zijn niet geschikt voor de vleermuis.
- Steenmarters komen niet voor in de schuren.
- Beschermde muurplanten zijn niet aanwezig.

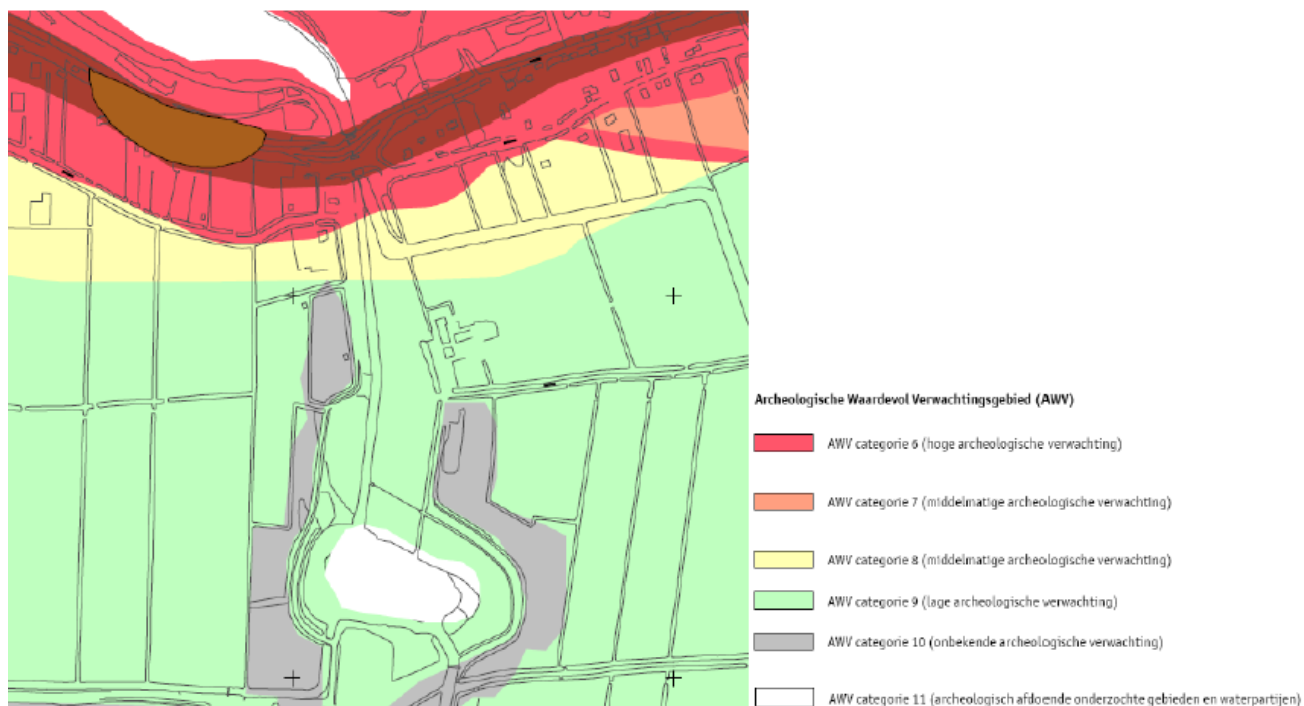
Maatregelen

- Met name door het gebruik van zwaluwen van de schuur is sprake van een overtreding van de verbodsbepaling van art 10 en 11 van de Flora- en faunawet. De bouwwerkzaamheden zullen echter gepaard gaan met mitigerende maatregelen, zodat geen ontheffing van de Flora- en faunawet hoeft te worden aangevraagd.
- De panden zullen buiten broedseizoen worden verbouwd.
- Verder zal voor de boerenzwaluw de oostelijke schuur beter worden ingericht. In de voor zwaluw toegankelijke ruimtes van de schuur worden smalle plankjes aan de muur gemaakt waarop nieuwe nesten kunnen worden gebouwd. Voor de huismus zullen speciale dakpannen worden aangebracht, waaronder ruimte is om te nestelen.

4.8 Archeologie

Het gemeentelijk beleid ten aanzien van de archeologische monumentenzorg is vastgelegd in de beleidsnota “Archeologische monumentenzorg in de gemeente Lingewaal: archeologische sporen in een groene parel”. In deze nota staat hoe de gemeente Lingewaal de komende jaren wil omgaan met archeologie en hoe het beleid er in de praktijk uit gaat zien.

De “Archeologische beleidskaart” dient te worden gebruikt als onderlegger voor een bestemmingsplan. Uit deze kaart blijkt dat het plangebied is gesitueerd in een komgebied, alwaar de archeologische verwachtingswaarde laag is. Even ten noorden van het plangebied bevindt zich een strook van ongeveer 8000 m² alwaar de archeologische verwachtingswaarde middelhoog is en waar een onderzoeksverplichting geldt bij bodemingrepen van meer dan 500 m². Het plangebied is echter geheel buiten deze zone met middelhoge verwachting gesitueerd.



Afbeelding – uitsnede Archeologische beleidskaart

De lage verwachtingswaarde die voor het plangebied geldt, vrijwaart het plangebied voor nader archeologisch (voor)onderzoek als er niet dieper wordt gegraven dan 100 cm onder maaiveld. De bodemingrepen t.b.v. de beoogde ontwikkeling zullen niet dieper reiken dan 80 cm onder maaiveldniveau. Derhalve is geen nader archeologisch onderzoek vereist.

4.9 Kabels en leidingen

In of rond het plangebied bevinden zich geen kabels en leidingen die een specifieke planologisch-juridische regeling behoeven in het kader van het bestemmingsplan.



4.10 Bedrijfshinder

Toekomstige uitbreidingsmogelijkheden van de agrarische bedrijven in de omgeving worden niet beperkt door de beoogde recreatieve ontwikkeling. In de directe omgeving van de planlocatie zijn geen agrarische bedrijven die hinder ondervinden van de realisering van het plan.

4.11 Parkeren

Norm

Voor het parkeren gelden de volgende gemeentelijke normen:

- Het parkeren ten behoeve van de minicamping: 1,1 parkeerplek per standplaats (parkeren op de campingplek of parkeren op een parkeerterrein op eigen erf).
- Het parkeren ten behoeve van kampeerboerderij: maximaal aantal bezoekers / 2,5 (bezettingsgraad auto) = benodigd aantal parkeerplekken.

Invulling

- Benodigd aantal parkeerplekken ten behoeve van de camping: 1,1 parkeerplek per standplaats x 25 standplaats = **28** parkeerplekken.
- Benodigd aantal parkeerplekken ten behoeve van kampeerboerderij: 40 / 2,5 (bezettingsgraad auto) = **16** parkeerplekken.
- Totaal aantal benodigd parkeerplaatsen op de locatie Landscheiding 1: **44** parkeerplaatsen. Beschikbaar aantal parkeerplaatsen : **45**

De parkeerplaatsen t.b.v. de minicamping worden in hoofdzaak gerealiseerd op de campingplek (1 auto per standplaats). De overige parkeerplaatsen worden gerealiseerd nabij de entree. Alle parkeerplaatsen bevinden zich binnen de grenzen van het eigen terrein.

4.12 Totaalbeeld

De bovenvermelde aspecten geven aan dat er vanuit ruimtelijk en milieuoogpunt geen belemmeringen bestaan voor de beoogde ontwikkeling. Belangen van derden worden niet geschaad.

5. Juridische planbeschrijving

Dit bestemmingsplan 'Landscheiding 1 te Vuren' is gebaseerd op artikel 3.1 van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro).

De bestemmingsmethodiek is conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012).

6. Economische uitvoerbaarheid

De beoogde ontwikkeling betreft een particulier initiatief waaraan in beginsel geen kosten voor de gemeente zijn verbonden, afgezien van kosten van het ambtelijk apparaat voor de begeleiding en toetsing dit bestemmingsplan. Deze laatste kosten worden door middel van leges/een anterieure overeenkomst gedekt.

Om de economische uitvoerbaarheid aan te tonen heeft de initiatiefnemer een bedrijfsplan opgesteld. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat het bouwplan economisch uitvoerbaar is.

Een exploitatieplan zal voor dit bestemmingsplan niet worden vastgesteld.
De gemeente heeft met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten.

7. Overleg en inspraak

Naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen van derden ingediend en zijn ook geen overlegreacties ontvangen als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Ambtelijke aanpassing

- a. Door middel van een ambtelijke aanpassing zijn in de regels de volgende aanvullingen en wijzigingen opgenomen ten aanzien van het gebruik van de horecavoorziening:
 - in **artikel 3.1 Recreatie** is onder d. toegevoegd dat “kleinschalige of ondergeschikte horeca” binnen deze bestemming is begrepen.
 - in artikel 3.3 “Specifieke gebruiksregels” wordt onder b. een derde lid toegevoegd met de volgende tekst:

“3. Niet meer dan 25% van de aanwezige gebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van nevenactiviteiten tot een maximum van 350 m², met dien verstande dat voor horeca niet meer dan 250 m² van de oppervlakte van gebouwen mag worden gebruikt.”
 - In **artikel 1. Begrippen** is het begrip “kleinschalige of ondergeschikte horeca” nader omschreven en zijn de “horeca-categorieën 1 en 2” aan de begrippenlijst toegevoegd.

Hierdoor worden voor de duidelijkheid de in de bestemming opgenomen horeca-activiteiten en -voorzieningen uitgewerkt en gespecificeerd en wordt de verhouding tot de hoofactiviteiten ter plaatse duidelijk.

- b. Tevens is een ambtelijke aanpassing doorgevoerd in **art. 3.3 Specifieke gebruiksregels**, sub c. Ten aanzien van de landschappelijke inpassing is het woord ‘**mogen**’ vervangen door ‘**moeten**’. Hiermee wordt recht gedaan aan het verplichtende karakter van deze bepaling

Van der Reest Advies
11 september 2015