

GEMEENTE LINGEWAARD

Doornenburgsestraat 28 te Gendt



Toelichting

INHOUD

BLZ

1. INLEIDING	3
1.1. Aanleiding.....	3
1.2. Plangebied	4
1.3. Geldend bestemmingsplan.....	4
1.4. Leeswijzer	5
2. HUIDIGE SITUATIE	6
2.1. Omgeving	6
2.2. Planlocatie	6
3. HET PLAN	7
3.1. Algemeen	7
3.2. Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing.....	7
4. BELEID	9
4.1. Rijksbeleid	9
4.2. Provinciaal beleid	11
4.3. Regionaal beleid.....	13
4.4. Gemeentelijk beleid.....	14
4.5. Geluidsbeleid.....	18
4.6. Conclusie.....	21
5. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN.....	22
5.1. Milieuzonering	22
5.2. Spuitvrije zones	25
5.3. Geur.....	26
5.4. Bodem	28
5.5. Ecologische aspecten	29
5.6. Water	31
5.7. Archeologie	33
5.8. Cultuurhistorie	33
5.9. Verkeer en parkeren.....	34
5.10. Luchtkwaliteit	35
5.11. Externe veiligheid	35
5.12. Geluid.....	37
6. HAALBAARHEID	40
7. JURIDISCHE TOELICHTING	41

7.1.	Indeling	41
7.2.	Artikelsgewijze bespreking	41
8.	PROCEDURE	44
8.1.	Overleg	44
8.2.	Zienswijzen.....	44

BIJLAGEN

Bijlage 1	Bodemonderzoek
Bijlage 2	Onderzoek archeologie
Bijlage 3	Quickscan flora en fauna
Bijlage 4	Watertoets
Bijlage 5	Wegverkeerslawaaai contourberekening
Bijlage 6	Wegverkeerslawaaai berekening gevelbelasting

1.1. Aanleiding

1.2. Plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Lingewaard, ten oosten van de kern Gendt.



Figuur 2 Globale ligging plangebied (rode cirkel) (bron: GoogleMaps)

Het plangebied bestaat uit de bedrijfslocatie aan de Doornenburgsestraat 28 te Gendt en is gelijk aan de aanduiding van het agrarisch bouwvlak uit het vigerende bestemmingsplan.



Figuur 3 Ligging plangebied (rode contour) (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.3. Geldend bestemmingsplan

Voor de locatie geldt momenteel het bestemmingsplan buitengebied, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Lingewaard op 31 oktober 2013. De in het plangebied opgenomen gronden hebben hierin de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Oeverwallen' met een aanduiding 'bouwvlak' en een aanduiding 'glastuinbouw' ten behoeve van het aanwezige glastuinbouwbedrijf. Daarnaast geldt grotendeels de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 4'. De bestaande glasopstanden zijn vergund.

1.4. Leeswijzer

Hoofdstuk 1: In hoofdstuk 1 zijn de ligging van het plangebied, de aanleiding voor het project en de geldende bestemmingsplanregeling beschreven;

Hoofdstuk 2: De huidige situatie, bestaande uit de ruimtelijke en functionele structuur, is in hoofdstuk 2 toegelicht;

Hoofdstuk 3: Een beschrijving van het plan is in hoofdstuk 3 opgenomen;

Hoofdstuk 4: In hoofdstuk 4 is een beschrijving opgenomen het relevante beleid van het rijk, provincie, regio en gemeente;

Hoofdstuk 5: Hoofdstuk 5 beschrijft de gevolgen van het plan voor het milieu en de omgeving;

Hoofdstuk 6: De haalbaarheid van het project is beschreven in hoofdstuk 6;

Hoofdstuk 7: In dit hoofdstuk zijn de juridische regels toegelicht;

Hoofdstuk 8: Hoofdstuk 8 geeft informatie omtrent de juridische opbouw van voorliggend bestemmingsplan.

2. HUIDIGE SITUATIE

2.1. Omgeving

Het onderhavig perceel bevindt zich in de gemeente Lingewaard, ten oosten van de kern Gendt. Het perceel is gelegen in een rivierkleilandschap met oeverwallen, komgronden en dijkzones. Ter plaatse van het perceel is sprake van een gebied van oeverwallen. Oeverwallen kenmerken zich door een hogere en drogere ligging, waardoor dit gebied geschikt is voor bewoning.

Net als op de dijkzone is op de oeverwallen veel bebouwing terug te vinden. De bodem is daarnaast zeer geschikt voor verschillende vormen van landbouw, waaronder fruitteelt. Dit heeft geresulteerd in een kleinschalig landschap waar akkerbouw, fruitteelt en andere activiteiten (kassen, wonen, bedrijvigheid) elkaar afwisselen.

2.2. Planlocatie

Het perceel van de planlocatie aan de Doornenburgsestraat 28 wordt omgeven door agrarisch gebied. Daarnaast zijn in de nabijheid andere agrarische bedrijven gelegen, alsmede een interieurbouwbedrijf. Aan de achterzijde van het perceel zijn woningen gelegen (Molenstraat). Het perceel wordt aan de westzijde ontsloten.



Figuur 4 Vooraanzicht (westzijde) bedrijfslocatie (bron: GoogleStreetview)

3. HET PLAN

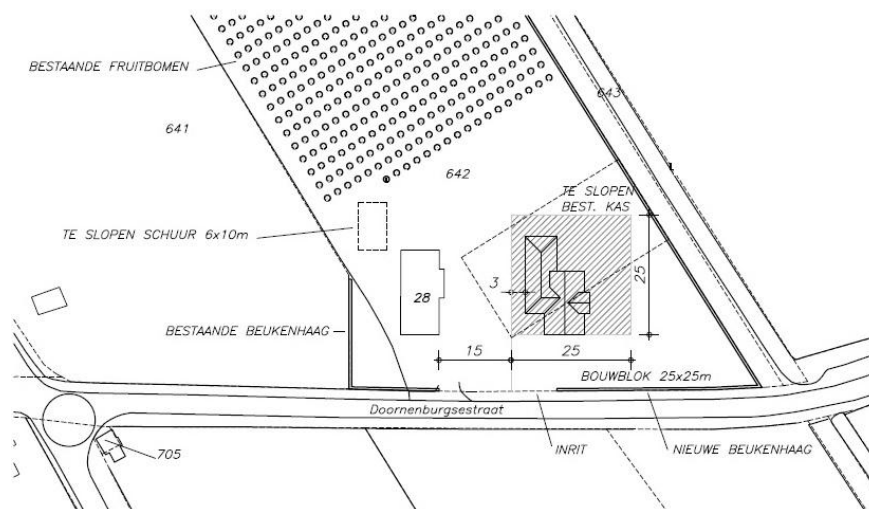
3.1. Algemeen

Het plan bestaat uit de sanering van een bestaande glastuinbouwlocatie en de realisatie van een extra woning (ruimte-voor-ruimte-woning) ter plaatse. De bestaande bedrijfswoning wordt bestemd tot burgerwoning. In totaal verdwijnen alle glasopstanden, te weten 950 m², alsmede een schuur van 60 m². Beoogd is om in ruil voor deze sanering een (extra) woning mogelijk te maken met een inhoud van maximaal 850 m³ en bijgebouwen met een maximale oppervlakte van 75 m². Daarnaast wordt de reeds aanwezige bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning.

Het perceel wordt hierbij zorgvuldig ingepast. Eén en ander maakt dat er per saldo een verbetering van kwaliteit ontstaat.

3.2. Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing

De nieuw te bouwen woning aan de Doornenburgsestraat 26 wordt in het straatbeeld evenwijdig aan de Doornenburgsestraat en evenwijdig aan de naastliggende bestaande woning op nr. 28 gesitueerd. Dit geeft in het totaalbeeld de meest rustige en open bebouwing weer.



Figuur 5 Plattegrondschematische herontwikkeling Doornenburgsestraat 28 (bron: Architectenbureau Ton Burgers)

De inrit van de nieuwe woning komt mede in verband met de bezonning aan de linkerkant, vóór de aangebouwde garage en mede gezien de privacy en het ruimtelijke karakter hiervan heeft deze een eigen toegang. De bestaande fruitbomen Elstar blijven nog ca. 6 jaar staan, daarna worden deze gerooid en vervangen door halfhoge Hollandse fruitbomen van diverse rassen, zoals appels, peren, pruimen, kersen en noten etc. De bestaande beukenhaag wordt doorgetrokken links van het perceel van de nieuw te bouwen woning, zoals in de navolgende situatieschets is aangegeven.

Voor de herontwikkeling van deze locatie is bovenstaande situatieschets vervaardigd dat fungeert als onderlegger van het voorliggende bestemmingsplan. In deze schets zijn tevens de bestaande en toe te voegen hagen opgenomen.

In de plattegrondschets is een kasje aangeduid als “hobbykasje handhaven”. Dit kasje zal passen binnen de bijgebouwenregeling.

4. BELEID

4.1. Rijksbeleid

Structuurvisie infrastructuur en ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en in werking getreden. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en vervangt enkele ruimtelijke doelen en uitspraken uit andere documenten. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. Anders dan in de Nota Ruimte gaat de structuurvisie uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van nationale en 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 gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en is deels opgebouwd uit hoofdstukken afkomstig van de 'oude' ontwerp AMvB Ruimte die in 2009 al aan inspraak is onderworpen, en deels uit nieuwe onderwerpen.

Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en later nog met enkele onderwerpen. Het betreft de volgende nationale belangen uit de SVIR: 1) Rijkswaagwegen, 2) Project Mainportontwikkeling Rotterdam, 3) Kustfundament, 4) Grote Rivieren, 5) Waddenzee en waddengebied, 6) Defensie, 7) Hoofdwegen en landelijke spoorwegen, 8)

Elektriciteitsvoorziening, 9) Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, 10) Ecologische hoofdstructuur, 11) Primaire waterkeringen buiten het kustfundament, 12) IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte) en 13) Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Ladder duurzame verstedelijking

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is per 1 oktober 2012 op onderdelen gewijzigd. In artikel 3.1.6 van het Bro is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Deze ladder stelt eisen aan de onderbouwing in bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. Hiervoor moeten dan 3 stappen worden doorlopen:

1. er wordt beschreven dat een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte (trede 1);
2. er wordt beschreven in hoeverre de behoefte zoals beschreven in trede 1 binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen (trede 2);
3. indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen wordt aanvullend beschreven in hoeverre locaties buiten bestaand stedelijk gebied passend ontsloten zijn of zodanig worden ontwikkeld, gebruik makend van verschillende middelen van vervoer.

De eerste vraag is echter: is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling? Het begrip stedelijke ontwikkeling is als volgt gedefinieerd: "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen". In de totstandkoming van deze bepaling¹ is opgenomen dat de ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen, zodat overheden *nieuw te realiseren stedelijke ontwikkelingen* standaard dienen te motiveren.

Het begrip woningbouwlocatie dat wordt gebruikt in de omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling is niet gedefinieerd in het Bro. In de geschiedenis van de totstandkoming van deze bepaling ontbreekt² een toelichting op de definitiebepaling van het begrip stedelijke ontwikkeling. Ten aanzien van het begrip bestaand stedelijk gebied is in de geschiedenis van de totstandkoming van deze bepaling³ opgenomen dat in de praktijk zal moeten worden beoordeeld in hoeverre lineaire bebouwing (lintbebouwing) langs wegen, waterwegen of dijken als bestaand stedelijk gebied moet worden aangemerkt. Indien er sprake is van kleinschalige woningbouw dan voorziet het plan niet in een woningbouwlocatie als opgenomen in het begrip 'stedelijke ontwikkeling' uit het Bro⁴.

In voorliggend plan betreft het de bouw van één nieuwe woning en is daarmee sprake van zeer kleinschalige woningbouw. Dit valt niet onder

het begrip ‘stedelijke ontwikkeling’, zodat de ladder duurzame verstedelijking uit het Bro niet van toepassing is.

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

4.2. Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Gelderland

Op 9 juli 2014 is de Omgevingsvisie Gelderland in werking getreden. Dit is een structuurvisie van de provincie Gelderland. Hoe draagt de provincie bij aan een toekomstbestendig Gelderland? 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.

Lingewaard is gelegen in de Stadsregio Arnhem – Nijmegen. De Stadsregio wordt gekenmerkt door:

- het grootste stedelijke netwerk van Oost-Nederland;
- hoge kwaliteit van het voorzieningenniveau;
- kennisinstellingen: universiteit en hogescholen;
- de strategische ligging halverwege de Randstad en het Ruhrgebied;
- economische kracht: brede basis en topsectoren;
- goede bereikbaarheid over weg, water en spoor;
- de combinatie van stedelijke kwaliteiten en een mooie natuurlijke omgeving.

De inzet van de gemeenten, maatschappelijke organisaties, ondernemers en de provincie is nodig om in te kunnen spelen op de opgaven in de Stadsregio Arnhem Nijmegen. De gezamenlijke inspanningen richten zich op vier speerpunten:

- Innovatie en economische structuurversterking
- Bereikbaar en verbonden
- Sociaal economische vitaliteit en verstedelijking
- Gebiedskwaliteiten benutten

Voor het voorliggende plan is uit deze speerpunten relevant dat onder het laatste punt is genoemd is dat naast het cruciale belang van versterking

van de verstedelijking voor het gebied van de Stadsregio de provincie ook het belang van de vitaliteit en leefbaarheid van het ommeland ziet.

Het voorliggende plan beoogt de leegstand van kassen te voorkomen door hiervoor in de plaats een woning te kunnen bouwen.

Ruimtelijke Verordening Gelderland 2010 (RVG)

Op 27 juni 2012 is de Ruimtelijke Verordening Gelderland vastgesteld. Met de Ruimtelijke Verordening kan de provincie gemeenten verplichten hun bestemmingsplannen binnen een bepaalde periode aan te passen. De Verordening geeft niet alleen regels over de inhoud van het plan, maar ook over de toelichting of de onderbouwing.

Binnen de RGV zijn voor het plangebied geen nadere regels bepaald. Het plangebied maakt onderdeel uit van het Multifunctioneel gebied met de aanduiding multifunctioneel platteland.

De Ruimtelijke Verordening Gelderland zal binnenkort (vermoedelijk najaar 2014) worden vervangen door de Omgevingsverordening. In navolgende paragraaf wordt hierop kort ingegaan.

Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening Gelderland is door Gedeputeerde Staten vastgesteld, en vaststelling (en inwerkingtreding) door Provinciale Staten wordt in het najaar van 2014 verwacht. Deze zal dan de Ruimtelijke Verordening Gelderland vervangen.

De provincie beschikt over een palet van instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De Omgevingsverordening is er één van. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen. De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en bodem.

Vanuit de Omgevingsverordening geldt dat nieuwe woningen zijn toegestaan, mits ze passen in het door GS vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma voor de betreffende regio.

4.3. Regionaal beleid

Regionaal plan 2005-2020

In het regionaal plan heeft het Knooppunt Arnhem – Nijmegen de gemeenschappelijke beleidsambities voor de ontwikkeling van de regio vastgelegd. Het plan kenmerkt zich door een uitvoeringsgericht aanpak: ontwikkelingsplanologie.

In aanvulling op het provinciale beleid zijn de volgende gebieden als waardevol gebied aangeduid:

- Waardevol landschap: gebied ten noorden van Doornenburg

In de Ruimtelijke Verordening heeft de provincie vastgelegd dat voor deze gebieden dezelfde bescherming geldt als voor waardevolle landschappen en waardevolle open gebieden die door de provincie zijn aangewezen.

Verder zijn enkele zoekzones landschapsversterking weergegeven. Deze zoekzones liggen allen in en rond de dijkzone. In de als 'Zoekzones landschapversterking' aangeduide gebieden is verspreide nieuwbouw van woningen of kleinschalige woon-/werkcombinaties en buitenplaatsen mogelijk.

Notitie functieverandering buitengebied

Deze Notitie functieverandering buitengebied (18 oktober 2007) bevat de regionale beleidsinvulling voor functieverandering van vrijkomende (agrarische) bedrijfsgebouwen in het buitengebied van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen. Het regionale beleid maakt het - in aanvulling op de regeling uit de Omgevingsvisie Gelderland - binnen alle gebiedstypen mogelijk om bij sloop van alle vrijgekomen bedrijfsgebouwen twee in plaats van één woongebouw te realiseren. Ook wordt het onder voorwaarden mogelijk gemaakt één of twee vrijstaande woningen te realiseren in plaats van woongebouwen.

Reden voor deze aanpak is dat de vraag naar vrijstaande woningen in het buitengebied groot is. De stadsregio kiest er daarom voor om bij vrijkomende bebouwing in het buitengebied niet alleen woningen in de vorm van woongebouwen mogelijk te maken, maar daarnaast ook ruimte te bieden aan het realiseren van vrijstaande woningen.

Als van deze mogelijkheid gebruik wordt gemaakt moet nadrukkelijk aandacht besteed worden aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de directe omgeving. De verbetering van de ruimtelijke kwaliteit moet in verhouding staan met de gevolgen van de functieverandering voor de omgeving en de vanuit de nieuwe functie(s) gewenste verbeteringen in omgevingskwaliteit. De notitie functieveranderingen in het buitengebied is door de gemeente Lingewaard nader uitgewerkt. Het gemeentelijk beleid is beschreven in paragraaf 4.4. De notitie functieveranderingen in het buitengebied is van toepassing op onderhavige ontwikkeling.

4.4. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Lingewaard 2012-2022

De gemeente Lingewaard heeft op 31 mei 2012 de Structuurvisie Lingewaard 2012-2022 vastgesteld. Bij vaststelling heeft de gemeenteraad enkele wijzigingen aangebracht.

De structuurvisie is een visie op hoofdlijnen, waarbij het integraal en duurzaam ontwikkelen van de verschillende opgaven centraal staat.

In de structuurvisie worden de visie en ambities uiteengezet en aangevuld met de hieruit voortvloeiende opgaven. De visie beslaat een tijdshorizon tot 2020 met een doorkijk naar 2030.

Centraal in de visie staat de rol van de gemeente als groene gemeente tussen de twee steden Arnhem en Nijmegen. Met deze positie wil de gemeente zorgvuldig omgaan. De ligging biedt kansen voor ontwikkeling, zoals de ontwikkeling van de mobiliteit en netwerken, waaronder de A15. De nabijheid van de steden maakt het ook mogelijk om vanuit Lingewaard gebruik te maken van de voorzieningen van de stad. Daarnaast heeft de gemeente Lingewaard de ambitie een duurzame gemeente te zijn. Gemeente Lingewaard heeft een aantal ambities om een toekomstbestendige gemeente te zijn. Deze duurzame ambities zijn gericht op:

- efficiënt ruimtegebruik
- klimaat en energie
- leesbaar en herkenbaar landschap
- waterbeheer
- bereikbaarheid
- woningbouw
- werkgelegenheid
- recreatie

Op basis van de visie zijn verschillende opgaven benoemd. Voor het buitengebied van de gemeente zijn de volgende relevante opgaven benoemd:

- a. Concentreren van de glastuinbouwgebieden
- b. Waterberging
- c. Meewerken aan de verbreding van de landbouw
- d. Landschap, recreatie en economie met elkaar verbinden
- e. Ontwikkeling van de dijkzone als authentiek en cultuurhistorisch bepalend landschap

Ad a)

Een belangrijke opgave is de concentratie van glastuinbouwbedrijven tussen Bemmelen en Huissen. Hier moeten de economische toekomstmogelijkheden worden versterkt voor de glastuinbouwsector.

Vastgesteld wordt dat het onwaarschijnlijk is dat het reservegebied glastuinbouw Kamervoort in de komende tijd ontwikkeld wordt. Wel zal dit gebied als zoekzone voor de glastuinbouw blijven gelden.

Ad b)

Door een toenemende verstedelijking en het huidige stedelijk gebied is er te weinig ruimte voor waterberging aanwezig. In het waterplan van de gemeente zijn enkele opties voor waterberging aangegeven. Ondermeer zijn enkele retentiegebieden in het buitengebied, langs de rand van de kern aangewezen. Bij toekomstige uitbreiding van de kernen dient in deze gebieden waterberging te worden gerealiseerd. In het bestemmingsplan is waterberging binnen de agrarische bestemming toegestaan.

Ad c)

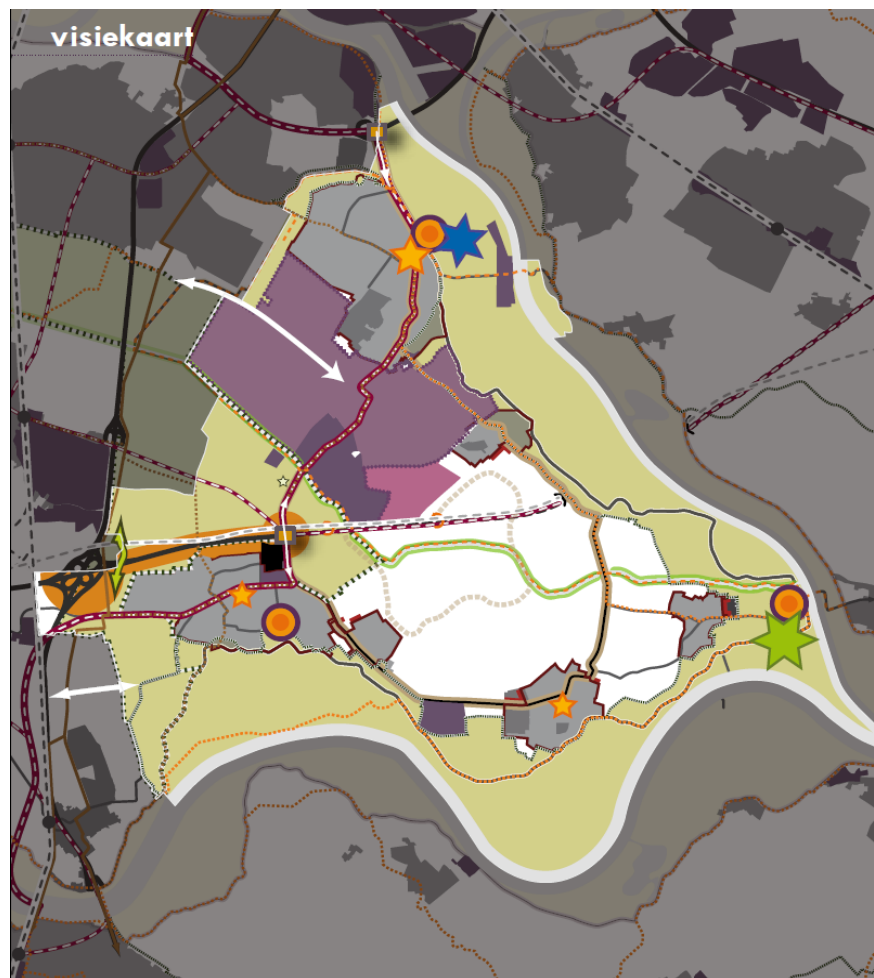
De structuurvisie heeft als doel de verbrede landbouw (zoals de verkoop van streekproducten of zorgboerderijen) te stimuleren. In het integrale bestemmingsplan voor het buitengebied is dit gefaciliteerd. Bijvoorbeeld door bij agrarische percelen en gebouwen flexibeler om te gaan met bouw- en gebruiksregels ten behoeve van de verbrede landbouw, landschap en recreatie. Hierdoor kan bij deze agrarische bedrijven beter worden ingespeeld op het veranderende buitengebied. Initiatieven die ondersteunend zijn aan landschappelijke en recreatieve doelstellingen zouden gefaciliteerd moeten worden, ook in het bestemmingsplan.

Ad d)

Rond Doornenburg zijn goede recreatieve mogelijkheden, met de aanwezigheid van het kasteel, fort Pannerden en de uitzichten op de grote rivieren. Om deze mogelijkheden te benutten dient een integraal plan voor de omgeving van Doornenburg te worden opgezet waarin landschap, recreatie en economie met elkaar worden verbonden.

Ad e)

Voor ontwikkelingen rond de dijkzone zal cultuurhistorie het uitgangspunt moeten vormen. Voor de oeverwallen en de komgronden zou cultuurhistorie bij ontwikkelingen een inspiratiebron kunnen vormen.



- | | | | |
|--|--|--|---|
| | ontwikkelen natuur en recreatie | | entree gemeente |
| | begrenzing Park Lingezegen | | hoofdontsluiting |
| | faciliteren publieksintensieve recreatieve Park voorziening | | hoofdontsluiting doortrekking A15 |
| | verbinden Parkdelen | | bundelen en inpassen infrastructuur |
| | begrenzing Nationaal landschap De Gelderse Poort | | 'ringweg' |
| | rieverruiming Huissense uiterwaard | | gebiedsontsluiting |
| | gebiedsontwikkeling met horeca en detailhandel | | gebiedsontsluiting verbeteren dmv aansluiting op A325 |
| | recreatieve gebiedsontwikkeling met water en oeverrecreatie | | dijk |
| | recreatieve gebiedsontwikkeling gericht op beleving cultureel erfgoed en landschap | | Toeristisch Overstappunt |
| | behouden open polder | | A15 corridor |
| | landschappelijk versterken Lingezone | | spoor |
| | glastuinbouw en bovenlokale (agro) bedrijvigheid | | trace hof |
| | bestaand bedrijventerrein | | landelijke fietsroute |
| | gepland bedrijventerrein in de gemeente | | Linge- en Waardenroute |
| | glastuinbouwgebied | | Rijnwaalpad |
| | reserveconcentratiegebied Kamervoor | | veerpont |
| | bestaand woongebied | | gemeentegrens |
| | geplande woningbouw | | |
| | woningbouwcontour | | |
| | woningbouw buiten de contouren onder voorwaarden toegestaan | | |

Dijk als as van ontwikkeling

Het rapport 'Dijk als as van ontwikkeling- economische kansen voor het cultuurlandschap van de gemeente Lingewaard' geeft een visie op de ontwikkeling van de dijkzone, gebaseerd op de cultuurhistorie van deze zone. Het project vloeit voort uit het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) van Lingewaard. Het LOP rekent de dijk tot de landschappelijke kwaliteiten, die de gemeente uniek maken. De dijklinten die Lingewaard al sinds jaar en dag omgeven, blijken cultuurhistorisch, landschappelijk en recreatief van uitzonderlijke waarde.

Het doel van het rapport is om de cultuurhistorische waarde van de dijkzone te belichten en om nieuwe economische dragers te vinden voor versterking van de kernkwaliteiten van Lingewaards rivierenlandschap. Er wordt aandacht besteed aan de kansen op het vlak van toerisme en recreatie.

Voor het bestemmingsplan is relevant dat het rivierenlandschap, de structuur van de oeverwallen, de dijkzone en de komgebieden het uitgangspunt moeten vormen voor de vraag welke ontwikkelingen, zoals functieverandering maar ook de ontwikkeling van agrarische bedrijven, toelaatbaar zijn. In het Bestemmingsplan Buitengebied is in de gebiedsbestemming aangesloten op de indeling in landschapstypes. De ontwikkelingsmogelijkheden zijn afgestemd op de landschapstypen.

Toepassing regionaal beleid voor functiewijziging in het buitengebied

De gemeente Lingewaard heeft in de notitie "Toepassing regionaal beleid voor functiewijziging in het buitengebied" een eigen invulling gegeven aan het regionale beleid ten aanzien van functieveranderingen. In de nota wordt ondermeer aangegeven in welke gebieden al dan niet woningbouw in het kader van dit beleid is toegestaan.

Beperkingen ten aanzien van de bouw van woningen gelden in:

- Het open komgebied langs de Linge
- De zoekzone glastuinbouw bij Gendt
- Glastuinbouwconcentratiegebied (uitgezonderd de extensiveringsgebieden)
- Reserveringsgebied Kamervoor

In deze gebieden wordt wel medewerking verleend aan de sloop van stallen, maar niet aan de terugbouw van woningen op de betreffende locatie. De planlocatie is in geen van deze gebieden gelegen. In het geval van de reconstructiegebieden glastuinbouw gelden specifieke regels voor functieverandering.

Voor onderhavige locatie geldt dat deze is gelegen in het gebied oeverwallen en er derhalve géén beperkingen gelden ten aanzien van de bouw van woningen in het kader van functiewijziging.

4.5. Geluidsbeleid

De gemeente heeft geluidsbeleid vastgesteld in de Nota Geluidsbeleid¹. De doelstelling van dit beleid is het behouden van de goede kwaliteit van de leefomgeving en het benutten van kansen om, daar waar het noodzakelijk is, de kwaliteit van de leefomgeving te verbeteren. Een belangrijke subdoelstelling is het realiseren van een passende geluidskwaliteit in elk gebied.

Het geluidsbeleid heeft vooral betrekking op nieuwe situaties, zoals de aanleg van nieuwe wegen en woonwijken (woningen). In de ontwikkelingsfase kan daarmee rekening worden gehouden. Om de ambities te realiseren worden ter beperking van geluidhinder maatregelen genomen.

Binnen de gemeente zijn gebieden onderscheiden waarbinnen verschillende geluidskwaliteiten worden geambieerd. Hierbij wordt een voorkeursvolgorde gehanteerd. Eerst maatregelen bij de bron van het geluid, dan in de overdracht en als laatste maatregelen bij de ontvanger. Bij het nemen van maatregelen wordt naast de kostenefficiëntie ook de duurzaamheid van de maatregel beoordeeld.

Het betreffen de volgende gebieden met bijbehorende geluidstypering:

gebiedstypering Lingewaard	geluidsklasse (ambitie)	geluidsklasse (bovengrens)	geluidsklasse (ambitie)	geluidsklasse (bovengrens)
	weg- en railverkeer		bedrijven	
Uiterwaarden/natuurfuncties	rustig	rustig	rustig	rustig
Buitengebied	rustig	redelijk rustig	rustig	rustig
Buitengebied/glastuinbouw	rustig	redelijk rustig	rustig	redelijk rustig
Buitengebied/recreatie-functie	redelijk rustig	redelijk rustig	rustig	rustig
Woonwijken	redelijk rustig	zeer onrustig lawaaiig	rustig	redelijk rustig
Dorpscentrum	onrustig	lawaaiig	redelijk rustig	onrustig
Bedrijventerreinen	onrustig	lawaaiig	onrustig	lawaaiig
Industrieterreinen	onrustig	lawaaiig	(separaat toetsingskader)	

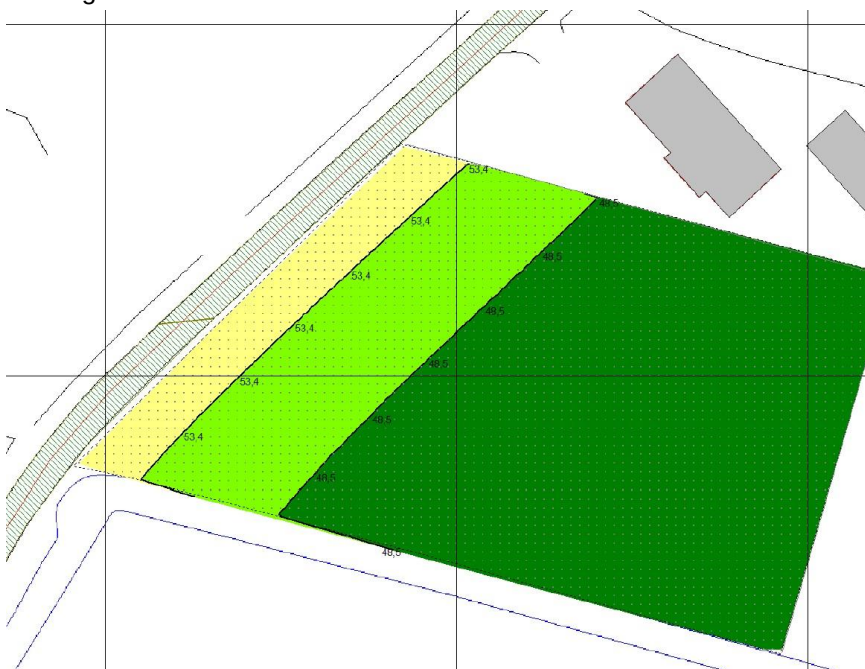
Figuur 6 Gebieden met bijbehorende geluidstypering (bron: Nota Geluidsbeleid Gemeente Lingewaard)

¹ DGMR Industrie, Verkeer & Milieu B.V., Nota Geluidsbeleid Gemeente Lingewaard, 23 februari 2007, Rapportnummer M.2005.0287.05R001

geluidsklasse	VL	RL	IL
2 zeer rustig	38	45	40
1 rustig	43	50	45
0 redelijk rustig	48	55	50
-1 onrustig	53	58	55
-2 zeer onrustig	58	63	60
-3 lawaaiig	63	68	65
-4 zeer lawaaiig			

Figuur 7 Geluidstypering met bijbehorende dB's
(bron: Nota Geluidsbeleid Gemeente Lingewaard)
VL: verkeerslawaaï, RL: railverkeerslawaaï, IL: industriellawaaï

Voorliggend plangebied is gelegen in 'overig buitengebied'. Hiervoor geldt de kwalificatie rustig tot redelijk rustig. Blijkens paragraaf 5.12 Geluid heeft de woning een geluidbelasting op de gevel van 55 dB, wat niet valt binnen deze geluidsklasse, maar binnen de geluidsklasse zeer onrustig.



Figuur 8 Geluidscontourberekening (bron: Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV, Contourberekening)

De gemeente heeft de Nota hogere grenswaarden² vastgesteld. Hierin zijn criteria opgenomen op basis waarvan een hogere grenswaardeverzoek wordt getoetst.

Als locatiespecifiek criterium is hier van belang dat de nieuwbouw dient ter vervanging van bestaande bebouwing.

Bronmaatregelen: Bronmaatregelen zijn niet mogelijk. Op het toepassen van stillere voertuigen (wegverkeer) of een verlaging van de maximumsnelheid kan de initiatiefnemer van het bouwplan geen invloed uitoefenen. Voor het toepassen van een stiller wegdek geldt dat dit overwegende bezwaren ontmoet van financiële aard. Het is vanuit financieel oogpunt niet realistisch dat het bouwplan de extra kosten die dit met zich meebrengt kan dragen. *Afstand:* Indien de woning in de zone van 48,5 dB zou worden gesitueerd, levert dit een stedenbouwkundig onaanvaardbaar beeld op, aangezien de woning dan zeer diep op het perceel moet worden gesitueerd. Het is stedenbouwkundig gewenst om de woning een directe relatie met de naastgelegen woning te laten hebben. De voorgevels van beide woningen moeten min of meer gelijk aan elkaar worden gesitueerd.

Buitenruimte: de buitenruimte in de vorm van een tuin is aan de achterzijde van de woning gesitueerd. Dit is in het gebied van maximaal 48,5 dB gelegen, met bovendien nog de woning als afscherming naar de weg er tussenin. Deze situatie voldoet derhalve.

Het aanleggen van een geluidwal of geluidscherm gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting tot de hoogst toelaatbare geluidbelasting ontmoet in de onderhavige situatie overwegende bezwaren van stedenbouwkundige en landschappelijke aard.

Stedenbouwkundig ontwerp: het betreft slechts dit perceel, zodat er geen afscherming naar overig gebied aan de orde is. Zie verder het onderdeel 'buitenruimte'.

Akoestisch onderzoek binnenwaarde: er zal een gevelonderzoek bij de vergunningaanvraag worden gedaan om de binnenwaarde te meten.

Geluidsluwe zijde: er zijn minimaal drie verblijfsruimten aan de geluidsluwe zijde van de woning gesitueerd.

Niet akoestische compensatie

De woning zal worden gebouwd in de maximaal toelaatbare maatvoering die in het buitengebied wordt toegestaan. Het parkeren vindt plaats op eigen terrein, een erf van een voormalig agrarisch bedrijf. Er is ruimschoots voldoende ruimte voor parkeergelegenheid. De locatie wordt groen ingericht door middel van een landschappelijke inpassing. Ook zal de woning met een hoog afwerkingsniveau worden gerealiseerd.

² DGMR Industrie, Verkeer & Milieu B.V., Nota hogere grenswaarden gemeente Lingewaard, 28 maart 2007, Rapportnummer M.2005.0287.05R002

4.6. Conclusie

De planontwikkeling raakt geen nationale belangen en is niet in strijd met de Ruimtelijke Verordening Gelderland of de door GS vastgestelde Omgevingsverordening en past binnen de gemeentelijke beleidskaders.

De voorgestelde ontwikkelingen vinden plaats binnen het huidige bedrijfsperceel. Gesteld kan worden dat met het plan de bestaande natuurwaarden niet worden aangetast.

Het plangebied ligt niet in een waardevol gebied of in een zoekzone zoals aangewezen in het Regionaal Plan 2005-2020.

Van belang voor voorliggende ontwikkeling is de toetsing of de ruimte-voor-ruimte-woning voldoet aan de beleidskaders. In algemene zin is een woning mogelijk, zoals ook blijkt uit de paragrafen 4.3 en 4.4. De detailtoetsing wordt navolgend opgenomen.

De “Notitie functieverandering buitengebied” van de Stadsregio geeft aan dat – indien alle glasopstanden gesloopt worden - bij de sloop van minder dan 1000 m² aan glasopstanden geen recht bestaat op een extra woning. Voorliggende ontwikkeling omvat de sloop van 950 m² aan glasopstanden en een schuur van 60 m².

In de gemeentelijke notitie “Toepassing regionaal beleid voor functiewijziging in het buitengebied” wordt echter niet strikt vastgehouden aan deze te slopen vierkante meters. Als voor een dergelijk perceel geen alternatieven worden geboden bij bedrijfsbeëindiging, dan bestaat de kans dat de opstallen vervallen zullen raken. Dat er op het perceel een kwaliteitsverbetering plaatsvindt, wordt door de gemeente van doorslaggevend belang geacht.

De kwaliteitsbijdrage bestaat uit de sloop van alle glasopstanden. Daarnaast is voor het perceel een landschappelijke inpassing opgesteld, die laat zien dat het perceel zorgvuldig in de omgeving wordt ingepast (zie paragraaf 3.2).

Het planvoornemen is niet in strijd met de nadere uitwerking door de gemeente Lingewaard van het regionale functieveranderingsbeleid.

Er is een hogere grenswaardeprocedure benodigd om een hogere geluidsbelasting op de gevel te kunnen toestaan. Hierbij is getoetst aan het gemeentelijke beleid op dit punt. Er wordt voldaan aan het geluidsbeleid.

5. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

5.1. Milieuzonering

Milieuzonering zorgt ervoor dat milieubelastende functies en gevoelige functies op een verantwoorde afstand van elkaar gesitueerd worden. Dit dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Bij de planontwikkeling dient derhalve rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven, om de kwaliteit van het leefmilieu te garanderen en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde handreiking Bedrijven en milieuzonering. Hierin wordt per bedrijf aangegeven wat de milieu-invloed op de omgeving is en welke indicatieve afstand hierbij minimaal in acht moet worden genomen. Van deze indicatieve afstand kan worden afgeweken indien op basis van een onderzoek de daadwerkelijke afstand kan worden bepaald. Daarnaast geldt voor inrichtingen waar dieren worden gehuisvest geurspecifieke regelgeving, waarin milieuafstanden zijn bepaald.

Indicatieve afstand op basis van Handreiking Bedrijven en milieuzonering

De richtafstanden opgenomen in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit, zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij milieu-inrichtingen of drukke wegen, al een hogere milieubelasting kent.

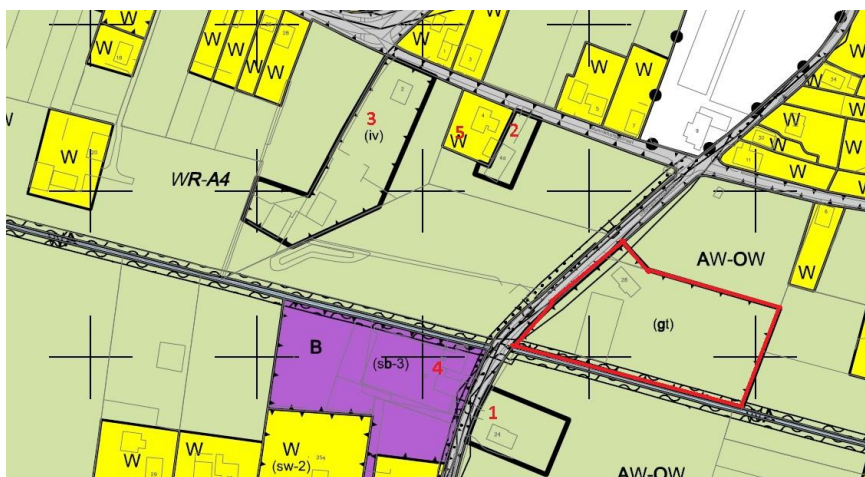
Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast gevoelige functies komen belastende functies voor, die om die reden een milieuzone kennen; zoals winkels, horeca en bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. De richtafstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd, indien sprake is van het omgevingstype gemengd gebied.

In onderhavig geval is sprake van een rustig buitengebied en dus wordt uitgegaan van de (reguliere) richtafstanden.

Een bedrijfswoning van een derde geniet in het algemeen dezelfde bescherming als een burgerwoning. Het maakt daarbij niet uit of het een agrarische bedrijfswoning of een bedrijfswoning van een niet-agrarisch bedrijf betreft. Alleen voor het aspect geur gelden hiervoor specifieke regels.

De ontwikkeling bestaat uit het toevoegen van een nieuwe woning en het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Onderstaand wordt – gezien bovenstaande toelichting – uitsluitend ingegaan op het toevoegen van de nieuwe woning.

Op navolgende afbeelding zijn de in de omgeving relevante functies opgenomen.



Figuur 9 Relevante functies (genummerd) in relatie tot milieuzonering
(bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Locatie 1 Doornenburgsestraat 24 - Agrarisch bouwvlak

Dit perceel aan Doornenburgsestraat 24 heeft een agrarisch bouwvlak, waarop een grondgebonden agrarisch bedrijf is toegestaan, niet zijnde een veehouderij. Ter plaatse was een fruitteeltbedrijf gevestigd. Op basis van de VNG-lijst geldt voor akkerbouw- en tuinbouwbedrijven een richtafstand van 30 m voor het aspect geluid (continu). De aan te houden afstand geldt van het bouwvlak van nummer 24 tot de bouwgrens van de (nieuwe) woning van nummer 28. Ter plaatse is een afstand van circa 34,5 m aanwezig, gemeten tot de bestemmingsgrens 'Wonen'. De afstand voldoet derhalve. Aangezien het een fruitteeltbedrijf betrof, wordt in paragraaf 5.2 ingegaan op het aspect spuiten.

Locatie 2 Munnikhofsestraat 4a - Agrarisch bouwvlak

Dit perceel aan Munnikhofsestraat 4a heeft een agrarisch bouwvlak, waarop eveneens een grondgebonden agrarisch bedrijf is toegestaan, niet zijnde een veehouderij. Hiervoor geldt hetzelfde als voor locatie 1. De afstand bedraagt circa 70 m en voldoet daarmee ruimschoots aan de richtafstand.

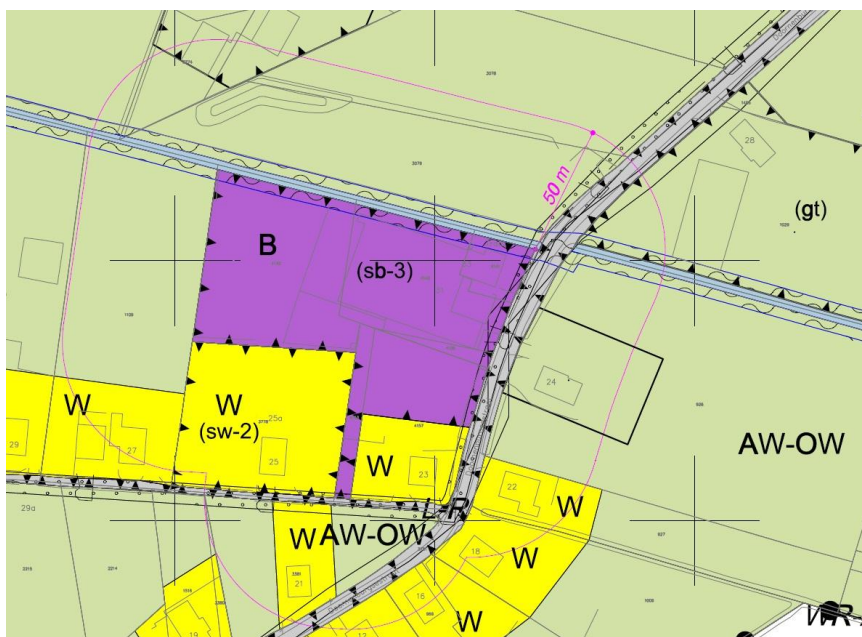
Locatie 3 Munnikhofsestraat 2 - Agrarisch bouwvlak

Ter plaatse van Munnikhofsestraat 2 is een intensieve veehouderij gevestigd. De maatgevende afstand wordt bepaald door het aspect geur. Hierop wordt in paragraaf 5.3 ingegaan. Het bouwvlak is op een afstand van circa 123 m van het huidige bouwvlak van Doornenburgsestraat 28 gelegen. De afstand voor geluid (50 m) en stof (30 m) worden ruimschoots gehaald.

Locatie 4 Doornenburgsestraat 31-33 – Interieurbouwbedrijf

Ter plaatse van Doornenburgsestraat 31-33 is op basis van het bestemmingsplan “Buitengebied” een interieurbouwbedrijf toegestaan. Een dergelijk bedrijf is vergelijkbaar aan een bouwbedrijf. De bijbehorende milieucategorie is afhankelijk van de omvang (bebouwde oppervlakte). Bij een omvang kleiner dan 2.000 m², zoals hier het geval met circa 1620 m², bedraagt de milieucategorie 3.1, met een bijbehorende richtafstand van 50 m voor het aspect geluid. De bebouwde oppervlakte mag op grond van het bestemmingsplan “Buitengebied” niet rechtstreeks worden uitgebreid, zodat er geen rechtstreekse mogelijkheid bestaat om een hogere milieucategorie te worden. De feitelijke afstand bedraagt tussen de grens van het bestemmingsvlak ‘Bedrijf’ en de grens van het bestemmingsvlak ‘Wonen’ 16,6 m.

Aan die zijde (noord-oostzijde) is de nieuwe woning de meest nabije woning en daarmee de bepalende woning voor de bedrijfsvoering aan die zijde. Daarnaast zal voor de woning een goed woon- en leefklimaat moeten worden gegarandeerd. Om ervoor te zorgen dat aan de afstand wordt voldaan zal de nieuwe woning in een bouwvlak worden vastgelegd, buiten deze contour van 50 m. Ook de aan- en uitbouwen zullen binnen dit bouwvlak moeten worden gesitueerd, omdat deze bij de woning kunnen worden getrokken. Vrijstaande bijgebouwen zijn wel op een kleinere afstand toegestaan.



Figuur 10 Contour 50 m

5.2. Spuitvrije zones

Ten zuiden van het plangebied is een perceel gelegen dat in gebruik was voor fruitteelt. Bij het telen van gewassen worden vaak bestrijdingsmiddelen gebruikt, die door drift ook terecht kunnen komen op aanliggende percelen. Naar aanleiding van een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State wordt er voor boomgaarden veiligheidshalve van uitgegaan dat de minimale afstand tussen een boomgaard en tuinen (en ook kampeerterreinen) 50 m moet zijn.

Het bestemmingsplan “Buitengebied” voorziet in een regeling waarbij deze afstand tussen boom- en fruitteelt enerzijds en gevoelige bestemmingen anderzijds is geregeld. Een uitzondering hierop vormen echter de percelen waarop reeds boom- of fruitteelt aanwezig is. In dit geval was dit op het naastgelegen perceel (nummer 24) en op het eigen perceel (nummer 28).

Als peildatum voor het rekening moeten houden met een spuitvrije zone geldt de inwerkingtreding van het bestemmingsplan “Buitengebied”. Het bestemmingsplan is op 31 oktober 2013 vastgesteld. De fruitteelt was vóór die datum reeds beëindigd, waardoor het fruitteeltbedrijf op nummer 24 niet meer als actief fruitteeltbedrijf wordt gezien. Ook hoeft daarom geen rekening te worden gehouden met een spuitvrije zone. Op het eigen perceel (nummer 28) vindt ook fruitteelt plaats. Het bedrijf wordt beëindigd, maar wellicht dat de boomgaard nog (gedeeltelijk) in stand blijft. Daarom wordt op het eigen perceel een dergelijke spuitvrije zone opgenomen. De afstand wordt gemeten vanaf de bestemmingsgrens ‘Wonen’³.

³ Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State, 15-08-2007, zaaknummer 200605022/1

5.3. Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt sinds 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen.

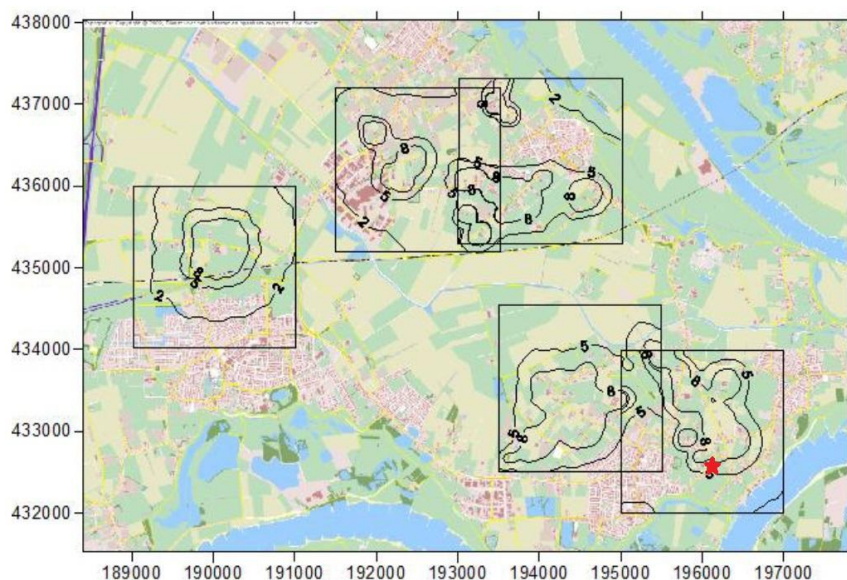
De Wet geurhinder en veehouderij schrijft voor op welke wijze een bevoegd gezag de geurhinder vanwege dierenverblijven moet beoordelen indien een veehouderij een milieuvergunning aanvraagt. Indirect heeft de Wet geurhinder en veehouderij ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten en dus voor de ruimtelijke ordening, dit wordt wel de 'omgekeerde werking' genoemd. De reden hiervoor is duidelijk: een geurnorm is bedoeld om mensen te beschermen tegen overmatige geurhinder, omgekeerd moet een bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat mensen zichzelf blootstellen aan die overmatige hinder. De ruimtelijke plannen waarvoor de omgekeerde werking moet worden beoordeeld, zijn met name bestemmingsplannen waarin locaties voor woningbouw, of recreatie en toerisme worden vastgelegd.

De toevoeging van de woning betreft een dergelijk geurgevoelig object. De omzetting van de bedrijfswoning naar burgerwoning is in dit geval niet relevant, aangezien de geurgevoeligheid en de daarmee samenhangende geurbescherming hetzelfde blijft; van een bedrijfswoning van een niet-veehouderij naar een burgerwoning.

Op locatie 4 aan Munnikhofsestraat 2 is een intensieve veehouderij aanwezig en planologisch mogelijk. De naastgelegen woning aan Munnikhofsestraat 4 (locatie 5) is de maatgevende woning voor het bedrijf. De toevoeging van de nieuwe woning op een grotere afstand dan de maatgevende woning zal het bedrijf derhalve niet beperken.

Wel is relevant of er een goed woon- en leefklimaat voor de nieuwe woning kan worden gegarandeerd. Volgens de Wet geurhinder en veehouderij mag de geurbelasting (cumulatief) niet meer bedragen dan 8 oue/ m³.

In de bij het bestemmingsplan "Buitengebied" opgestelde PlanMER is een geurcontourenkaart opgenomen.



Figuur 11 Geurcontourenkaart, de rode ster geeft de locatie aan (bron: Plan-MER Bestemmingsplan Buitengebied – gemeente Lingewaard, maart 2013, Royal HaskoningDHV)

In de plan-MER is hierover het volgende opgenomen. In Figuur 11 is de geursituatie ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan “Buitengebied” in 2013 in de gemeente Lingewaard weergegeven. Hierbij zijn de 2 en de 8 oue/m³ contour (cumulatief) ingetekend rond vijf clusters van bedrijven.

De clusters zijn gekozen:

- rond de twee veehouderijen waar klachten over binnenkomen;
- waar een bedrijf met zeer hoge geurbelasting aanwezig is; en
- waar meerdere bedrijven bij elkaar liggen, dicht tegen de bebouwde kom aan.

In de Wet geurhinder en veehouderij gelden de 2 en de 8 oue/m³ contour als wettelijke normen voor het effect van een individueel bedrijf op een gevoelige bestemming. In de gemeente Lingewaard gelden deze waarden als geurnormen voor geurgevoelige objecten. Er gelden geen normen voor cumulatie. In dit plan-MER is er voor gekozen de contouren ook rond clusters te leggen, omdat de geureffecten van deze clusters een directe relatie hebben tot het woon- en leefklimaat in het buitengebied. Cumulatie geeft inzicht in de milieukwaliteit ter plaatse.

Naast de 2 en de 8 oue/m³ contour is ook de 5 oue/m³ contour aangegeven. Dit geeft een beter beeld hoe de geurconcentratie zich uitstrekt over een gebied.

De planlocatie is tussen de 5 en 8 oue/m³ gelegen. Deze waarden zijn gebaseerd op een cumulatie van geuremissie van de veehouderijen. Aangezien de cumulatie onder de geurbelasting van 8 oue/m³ ligt, zal de individuele geurbelasting zeker onder de 8 oue/m³ liggen en dus voldoen aan de norm voor geurgevoelige objecten in het buitengebied.

De milieukwaliteit die bij de 5 en 8 oue/m³ hoort is respectievelijk redelijk goed tot matig. Deze milieukwaliteit is aanvaardbaar voor de woning.

5.4. Bodem

Wanneer een perceel van bestemming verandert en deze bestemming gevoeliger is voor bodemverontreiniging dan de voorgaande bestemming, dan dient er een bodemonderzoek te worden uitgevoerd om aan te tonen dat de bodem niet verontreinigd is.

In voorliggend geval veranderen agrarische gronden van bestemming. Omdat de nieuwe bestemming, 'Wonen', gevoelig is voor mogelijke bodemverontreiniging van agrarische gronden, is er een onderzoeksplicht voor het aspect bodem.

Voor de bouw van de nieuwe woning is verkennend bodemonderzoek uitgevoerd conform NEN 5707 en 5740⁴. Op basis van dit bodemonderzoek kan voor de onderzoekslocatie het volgende worden geconcludeerd:

- **Algemeen**
Zintuiglijk zijn er tijdens het verrichten van de veldwerkzaamheden geen noemenswaardige bodemvreemde materialen aangetroffen. Daarnaast zijn visueel geen verontreinigingen met minerale olie aangetroffen nabij de bovengrondse dieseltank.
- **Bovengrond**
Uit de analyseresultaten van de grondmengmonsters blijkt, dat behoudens een licht verhoogde concentratie koper, geen van de overige onderzochte parameters de achtergrondwaarden overschrijden.
De in grondmengmonster 1 aangetroffen concentratie koper overschrijdt de achtergrondwaarde doch niet de tussenwaarde of interventiewaarde. Voornoemde overschrijding is van dien aard dat deze vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen directe belemmeringen en/of beperkingen zal opleveren voor de beoogde bestemmingsplanwijziging.
Op basis van het Besluit Bodemkwaliteit kan de kwaliteit van de bovengrond als klasse wonen en/of klasse AW 2000 grond bestempeld worden.
- **Ondergrond**
Uit de analyseresultaten van beide grondmengmonsters blijkt, dat geen van de onderzochte parameters de achtergrondwaarden (AW 2000) overschrijden.

⁴ Aelmans Eco B.V., Verkennend bodem- en asbestonderzoek Doornenburgsestraat 28 te Gendt, E140895.002/HWO, 12 juni 2014

Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de kwaliteit van de ondergrond als klasse AW2000 bestempeld worden.

- Grondwater

Uit de analyseresultaten van het grondwater blijkt, dat uitsluitend de concentratie barium de betreffende streefwaarde overschrijdt. Voor deze lichte overschrijding is geen directe oorzaak en/of bron aan te wijzen.

Voornoemde verhoging dient veelal als gebiedseigen bestempeld te worden, doch vormt vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen voor de beoogde bouwplannen en het hiermee gepaard gaande toekomstig gebruik.

- Asbest

Tijdens het verrichten van het bodemonderzoek zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen aangetoond. Op basis van de bevindingen van voornoemd zintuiglijk bodemonderzoek en het historisch bodemonderzoek is geen verder onderzoek naar asbest verricht.

Op basis van vorenstaande kan de hypothese 'onverdacht' met betrekking tot asbest worden bevestigd.

Resumerend kan gesteld worden dat vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen aanwezig zijn voor het voorgenomen gebruik van onderhavig perceel als zijnde woondoeleinden.

5.5. Ecologische aspecten

De Flora- en Faunawet vormt het wettelijk kader voor de bescherming van een groot aantal inheemse bedreigde dier- en plantsoorten.

Bij nieuwe ruimtelijke ingrepen en activiteiten dient tevens onderzocht te worden of deze ingrepen en /of activiteiten eventueel negatieve gevolgen hebben voor aanwezige dier- en plantensoorten in de omgeving.

De wet is bedoeld om soorten te beschermen, niet individuele planten of dieren. Het gaat erom dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt.

In voorliggend geval is een quickscan flora en fauna⁵ uitgevoerd.

- Beschermde gebieden

Op ongeveer 500 meter ten zuidwesten van het plangebied ligt het Natura 2000-gebied Rijntakken. Het plangebied maakt geen deel uit van de EHS. Vanwege het lokale karakter en de kleinschaligheid van de voorgenomen ontwikkeling, zal deze geen effect hebben op Natura

⁵ Staro Natuur en Buitengebied, Quickscan flora en fauna, Doornenburgsestraat 28 te Gendt, Rapportnummer 14-0171, juli 2014

2000-gebieden en de EHS.

▪ Beschermde soorten

In het plangebied komen mogelijk verschillende beschermde soorten voor die vermeld staan in de tabellen van de Flora- en faunawet, zie tabel 1 op de volgende pagina.

- *Soorten van FFtabel 1*

Mogelijk wordt het plangebied gebruikt door enkele grondgebonden zoogdieren en amfibieën die zijn opgenomen in FFtabel 1. Voor de soorten van FFtabel 1 geldt een vrijstelling: bij het uitvoeren van ruimtelijk ingrepen is het voor deze soorten niet noodzakelijk een ontheffing aan te vragen of te werken volgens een door de Minister goedgekeurde gedragscode.

- *Soorten van FFtabel 3*

De mogelijk in het plangebied voorkomende vleermuizen staan vermeld op FFtabel 3 en de Habitatrichtlijn en zijn strikt beschermd. Het plangebied is geschikt als foerageergebied voor vleermuizen. Er blijft voldoende foerageergebied behouden in het plangebied en de directe omgeving. Zodoende treedt geen negatief effect op. Het woonhuis biedt mogelijkheden voor verblijfplaatsen van vleermuizen. Aangezien het woonhuis buiten de voorgenomen ontwikkeling valt (blijft bestaan als woonhuis), zullen er geen negatieve effecten optreden op mogelijk aanwezige verblijfplaatsen van vleermuizen.

- *Soorten van FFtabel vogels*

De in het plangebied voorkomende vogelsoorten staan vermeld op FFtabel vogels en zijn strikt beschermd. Het plangebied is geschikt als foerageer- en broedgebied voor algemeen voorkomende vogelsoorten. De voorgenomen ontwikkeling heeft geen negatief effect op de algemene vogelsoorten. Het plangebied maakt mogelijk onderdeel uit van het foerageergebied van steenuil. Ondanks de voorgenomen ontwikkeling blijft het plangebied geschikt als foerageergebied van steenuil. Er treden zodoende geen negatieve effecten op.

Soort(groep)	Bescherming	Functie plangebied	Mogelijk effect	Ontheffing nodig	Maatregelen
Amfibieën	FFtabel 1	landhabitat	Ja	Nee, algehele vrijstelling	-
Grondgebonden zoogdieren	FFtabel 1	leefgebied	Ja	Nee, algehele vrijstelling	-
Vleermuizen	FFtabel 3	Foerageergebied	Nee	Nee	-
Vogels (niet jaarrond beschermd)	Vogels	Foerageer- en broedgebied	Nee	Nee	-

Figuur 12 Overzicht mogelijk aanwezige en aangetroffen beschermde soorten (bron: Quicksan Staro)

5.6. Water

Algemeen

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

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

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

Bij een toename van het bestaande verhard oppervlak (bebouwing, bestrating, e.d.) dient het overtollige water overeenkomstig de hierboven genoemde watertrits te worden gehanteerd (stand-still beginsel). Indien in het buitengebied verhard oppervlak toeneemt met meer dan 1500 m² dient compensatie in het kader van waterberging plaats te vinden. Hiertoe is de watertoets op www.dewatertoets.nl doorlopen. Het toetsresultaat hiervan is als bijlage opgenomen.

Watertoets

Standaard Wateradvies

Op grond van het Besluit Ruimtelijke Ordening moet in de toelichting van ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Hierin wordt beschreven hoe rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor

de taken en belangen van het waterschap. De watertoets voor dit plan heeft plaatsgevonden via de Digitale Watertoets (www.dewatertoets.nl). Uit de ingevoerde gegevens volgt dat er sprake is van een ruimtelijk plan dat een geringe invloed heeft op de taken en belangen van het waterschap. In deze fase van de planvorming (bestemmingsplan) kan volgens het waterschap worden volstaan met dit automatisch gegeneerd wateradvies.

Beleid van 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, wegen 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.

Waterberging

Voor het ruimtelijk plan is geen compenserende waterberging nodig.

Conclusie

Het Waterschap Rivierenland adviseert positief over het plan. Het ruimtelijk plan hoeft in het kader van de watertoets niet meer toegestuurd te worden aan Waterschap Rivierenland.

Huidig watersysteem

Geohydrologie en grondwatersysteem

Het plangebied is gesitueerd in het landelijk gebied. Het maaiveld verschilt van hoogte, maar ligt gemiddeld op circa 10 à 11 meter boven NAP. De bodem bestaat uit zware klei (2 a 3 meter) op zand met weinig variatie. De bodem is matig geschikt voor de infiltratie van water. De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand ligt op 100 –Mv. De Gemiddeld Laagste Grondwaterstand ligt op 190 –Mv.

Afvalwatersysteem

Afvalwater wordt op de gemeentelijke riolering geloosd.

De planontwikkeling

De planlocatie is in de huidige situatie reeds grotendeels verhard. Met de realisatie van het plan neemt de hoeveelheid bebouwing en verharding per saldo af. In plaats van het te verwijderen kassengebouw van circa 900 m² wordt een woning (circa 200 m²) met 2 vrijstaande bijgebouwen (totaal maximaal 150 m²) gerealiseerd. Compensatie in het kader van de

waterberging is in dit verband niet nodig. Blijkens de watertoets zijn met het plan geen waterschapsbelangen in het geding. Overleg met de waterbeheerder kan achterwege blijven.

5.7. Archeologie

Door het adviesbureau ArcheoPro is archeologisch onderzoek verricht⁶. Het onderzoek bestond uit een Inventariserend Veldonderzoek Overig (IVO-O) met bureaustudie.

Volgens het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel geldt voor het plangebied een hoge verwachting voor wat betreft de aanwezigheid van archeologische resten daterend uit de ijzertijd tot en met de nieuwe tijd.

Om de kans op het aantreffen van archeologische indicatoren zo groot mogelijk te maken zijn binnen het plangebied negen boringen gezet met behulp van een guts en een edelmanboor met een diameter van 12 cm. Tevens zijn de onbegroeide stroken waarin de fruitbomen staan waarmee het plangebied beplant is, geïnspecteerd op de aanwezigheid van archeologische indicatoren.

Uit het met de guts verrichte booronderzoek blijkt dat de diepere bodem van het plangebied uit beddingafzettingen bestaat. Deze behoren waarschijnlijk tot de stroomgordel van Zandvoort. De afzettingssomstandigheden zijn binnen het plangebied vervolgens geleidelijk aan rustiger geworden waardoor op de beddingafzettingen matig grof zand met kleilaagjes is afgezet met daar weer bovenop sterk zandige klei. Hier bovenop is vervolgens komklei tot bezinking gekomen. De hier weer bovenop aangetroffen klei is weer aanmerkelijk zandiger en bestaat waarschijnlijk uit oeverwal-afzettingen van de Waal.

Ondanks het naboren met een megaboer zijn in geen van de boringen archeologische indicatoren aangetroffen. Vegetatie-horizonten ontbreken eveneens. Ook de inspectie van het maaiveld van de onbegroeide stroken onder de fruitbomen, heeft geen archeologische indicatoren opgeleverd. De resultaten van het onderzoek geven derhalve geen aanleiding om archeologisch vervolgonderzoek te adviseren. Evenmin zijn tijdens het onderzoek archeologische resten aangetroffen waarmee tijdens de verdere planvorming of bij de uitvoering van de geplande werkzaamheden rekening zou moeten worden gehouden.

5.8. Cultuurhistorie

Op basis van de cultuurhistorische waardenkaart van de Provincie Gelderland zijn de aanwezige cultuurhistorische waarden in de omgeving

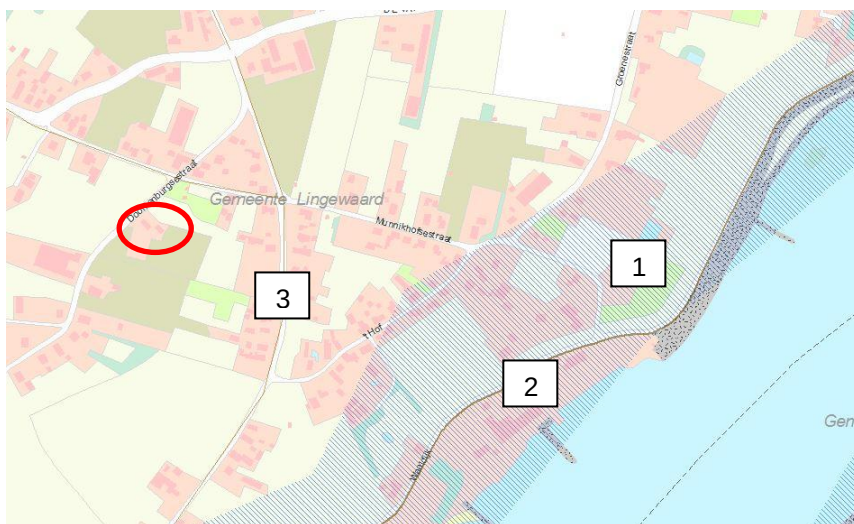
⁶ ArcheoPro, Doornenburgsestraat 28, Gendt, gemeente Lingewaard, Inventariserend Veldonderzoek (IVO-O); Bureauonderzoek en karterend booronderzoek, augustus 2014 (Archeologisch rapport 14044)

van het plangebied geïnventariseerd. Hieronder is een uitsnede van deze kaart opgenomen.

Geomorfologisch behoort het plangebied tot het rivierlandschap van Rijn en Maas. Het landschap bestaat uit de uiterwaard/ stroomgordel van de Waal. Het bodemtype van de gronden is rivierkleigronden met als specificatie ooivaaggronden.

In het plangebied zijn geen cultuurhistorische elementen aanwezig. Wel zijn er op afstand buiten het plangebied aanwezig:

- (1) inundatiegebieden van de ijsellinie;
- (2) ringdijk
- (3) bestaande kade



Figuur 13 Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart Provincie Gelderland met ligging planlocatie

De aard en afstand van de ontwikkeling tot aan genoemde cultuurhistorische elementen maakt dat betreffende cultuurhistorische elementen geen negatieve invloed ondervinden van voorliggend plan.

5.9. Verkeer en parkeren

Verkeer

De verkeersontsluiting aan de westzijde blijft voor de bestaande (bedrijfs)woning ongewijzigd. De afwikkeling van het verkeer van en naar de nieuwe woning wordt (ten opzichte van de bestaande bedrijfswoning) via een aparte ontsluiting verzorgd. Zodoende ontstaat er een eenduidige, overzichtelijke en daarmee veilige verkeerssituatie.

Parkeren

Parkeren ten behoeve van de nieuwe woning vindt plaats op eigen terrein. Hiervoor wordt een nieuwe parkeerplaats aangelegd met

voldoende oppervlakte om plaats te bieden aan eigen auto's en auto's van bezoek.

5.10. Luchtkwaliteit

De Wet Luchtkwaliteit is op 15 november 2007 in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De wet 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.

De wet voorziet ondermeer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe wet geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3%) ten opzichte van de grenswaarde (een grenswaarde van 3% staat gelijk aan de bouw van circa 1500 woningen met één ontsluitingsweg);
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL.

Gezien de schaal van het project – te weten de toevoeging van één woning en het verdwijnen van een glastuinbouwbedrijf – wordt er niet in betekende mate bijgedragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

5.11. Externe veiligheid

De risiconormen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI). In dit besluit zijn milieukwaliteitseisen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. De bij het besluit behorende ministeriële regeling “Regeling externe veiligheid inrichtingen” (REVI) werkt de afstanden, de referentiepunten en de wijze van berekenen van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico verder uit ter uitvoering van het BEVI.

Het BEVI verplicht het bevoegd gezag op basis van de Wet milieubeheer om veiligheidsafstanden aan te houden tussen gevoelige objecten en

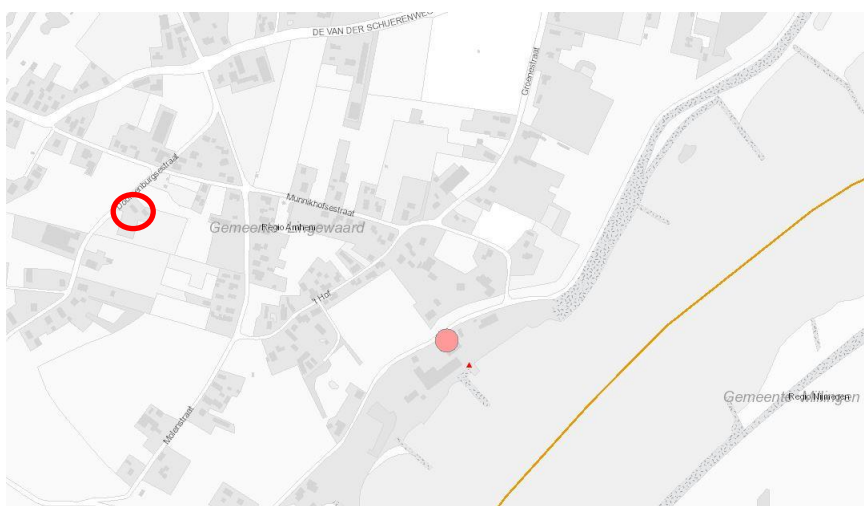
risicovolle bedrijven. In het besluit zijn gevoelige objecten gedefinieerd als kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.

Plaatsgebonden risico (PR)

In het BEVI zijn normen opgenomen voor de kans dat één persoon buiten het inrichtingsterrein overlijdt als gevolg van een calamiteit bij het bedrijf (plaatsgebonden risico).

Groepsrisico (GR)

In het BEVI zijn normen opgenomen voor de kans dat meerdere personen buiten het inrichtingsterrein overlijden als gevolg van een calamiteit bij het bedrijf (groepsrisico). Voor het groepsrisico wordt een oriëntatiewaarde gegeven en geldt voor nieuwe situaties een verantwoordingsplicht voor het bevoegd gezag.



Figuur 14 Uitsnede risicokaart provincie Gelderland met ligging planlocatie

De provincie Gelderland heeft een zogenaamde risicokaart opgesteld. Uit bovenstaande afbeelding blijkt dat er geen risicocontour nabij het plangebied ligt. De dichtstbijzijnde inrichting is Scheepswerf & Machinefabriek Vahali B.V. aan de Waaldijk 3. Voor deze locatie is een plaatsgebonden risicocontour opgenomen die ruim buiten het plangebied is gelegen. Ook is er sprake van een ruime afstand (plangebied ligt buiten het gebied voor plaatsgebonden risico en buiten aandachtsgebied groepsrisico) tot aan de Waal, waarover transport met gevaarlijke stoffen kunnen plaatsvinden.

In de nabijheid van het plan zijn geen transportleidingen gelegen voor gevaarlijke stoffen.

Conclusie externe veiligheid

De locatie is gelegen op voldoende afstand tot risicovolle activiteiten, zoals transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor, leidingen en risicovolle inrichtingen. Externe veiligheid vormt geen belemmering voor het plan.

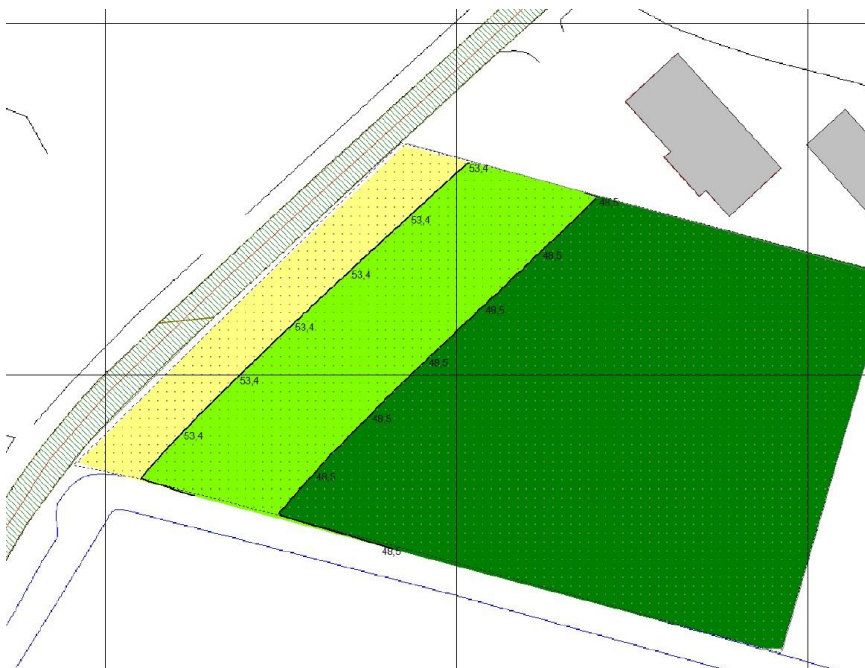
5.12. Geluid

Weg- en railverkeerslawaaï

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient er, op basis van de Wet geluidhinder, onderzocht te worden of er sprake is van geluidsoverlast, in het bijzonder in verband met verkeer of bedrijven.

Voor wat betreft geluid afkomstig van verkeer kan het volgende worden opgemerkt.

De planlocatie aan de Doornenburgsestraat is gelegen in een buitenstedelijk gebied. Voor wegverkeerslawaaï is het plan gelegen binnen de geluidszone van de Doornenburgsestraat, Munnikhofsestraat, Molenstraat en de Olyhorststraat. Deze wegen hebben allemaal maximaal twee rijstroken. Derhalve is een contourberekening⁷ uitgevoerd om de akoestische situatie in beeld te brengen.



Figuur 15 Geluidscontourberekening (bron: Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV, Contourberekening)

Er blijkt dat ten gevolge van de Munnikhofsestraat, Olyhorststraat en Molenstraat, op het gehele plangebied voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde, zijnde 48 dB voor wegverkeerslawaaï. Daarnaast blijkt dat voor de Doornenburgsestraat de 48 dB-contour gelegen is op een afstand van ca. 25 meter uit de weg. Indien de woning westelijker, dus meer naar de weg toe, opgericht wordt, dient een hogere grenswaarde aangevraagd c.q. verleend te worden. Dat is in casu het geval. Voor een

⁷ Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV Contourberekening Doornenburgsestraat 28 te Gendt, M140902.001/JGO, 26 augustus 2014

nieuw te bouwen woning in buitenstedelijk gebied is de maximaal toelaatbare waarde 58 dB. Ten gevolge van de Doornenburgsestraat is het gehele plangebied gelegen binnen deze 58 dB contour. Tevens is de gecumuleerde geluidbelasting in beeld gebracht. De 53 dB-contour is gelegen op een afstand van ca. 25 meter uit de weg. Een normale gevel van een woning heeft een minimale geluidwering van 20 dB. Indien de 53 dB-contour in acht genomen wordt, kan de woning opgericht worden zonder dat een gevelweringberekening noodzakelijk is. Het binnenniveau van 33 dB is dan gewaarborgd. Indien de woning westelijker opgericht wordt dient bij de later te volgen vergunningprocedure een gevelweringberekening uitgevoerd te worden.

De woning zal in de voorgevelrooilijn van de bestaande woning worden gebouwd. Dit betekent dat de woning een te hoge gevelbelasting heeft. Derhalve wordt een procedure hogere grenswaarde voor wegverkeerslawaaï gevolgd om een hogere geluidbelasting op de gevel te laten vaststellen. Dit is gedaan op basis van het geprojecteerde bouwvlak in de verbeelding. Hiervoor is aanvullend op de contourberekening een gevelberekening uitgevoerd⁸.

Het college van B&W is bevoegd een beschikking hogere grenswaarde te verlenen indien er overwegende bezwaren zijn om de geluidbelasting door overdrachts- en bronmaatregelen terug te brengen. Het aanleggen van een geluidwal of geluidscherm gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting tot de hoogst toelaatbare geluidbelasting ontmoet in de onderhavige situatie overwegende bezwaren van stedenbouwkundige en landschappelijke aard. Op het toepassen van stillere voertuigen (wegverkeer) of een verlaging van de maximumsnelheid kan de initiatiefnemer van het bouwplan geen invloed uitoefenen. Voor het toepassen van een stiller wegdek geldt dat dit overwegende bezwaren ontmoet van financiële aard. Het is vanuit financieel oogpunt niet realistisch dat het bouwplan de extra kosten die dit met zich meebrengt kan dragen.

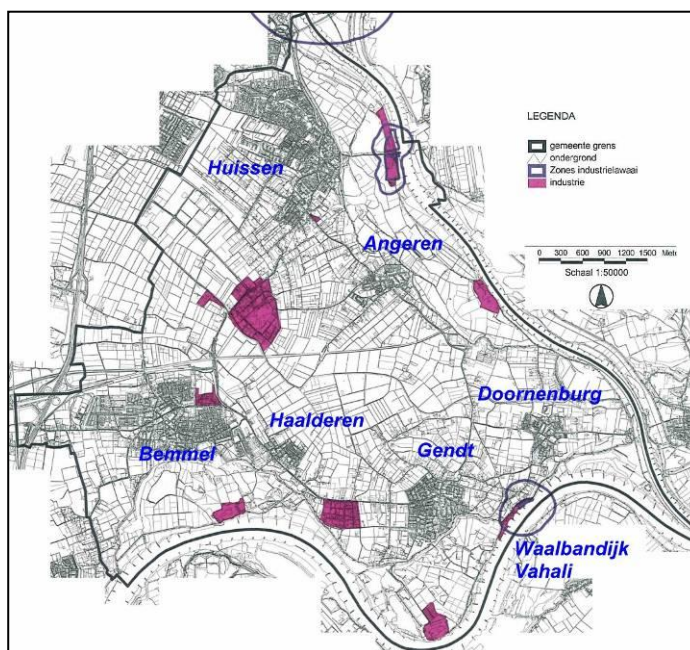
De gecumuleerde geluidbelasting is op één gevel hoger dan 53 dB. Op gevel noord bedraagt de gecumuleerde geluidbelasting 55 dB. Als gevolg van deze waarde zou in een eventueel vervolgonderzoek naar de gevelwering voorstellen worden gedaan om het binnenniveau van 33 dB te garanderen. Voor onderhavige situatie zou dit betekenen dat voor gevel noord een karakteristieke geluidwering vereist is van (55 dB – 33 dB) 22 dB. Een normale gevel van een woning heeft minimaal een geluidwering van 20 dB. Het is echter aannemelijk dat een gevel van een nieuwbouwwoning, als gevolg van de sinds 1 januari 2011 geldende strengere EPC-normen, een grotere geluidreductie tot gevolg heeft dan de 20 dB die in het Bouwbesluit worden gehanteerd. Een onderzoek naar

⁸ Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV, Berekening gevelbelasting Doornenburgsestraat 28 te Gendt, M140902.001/JGO, 21 november 2014

de gevelwering zal deel uitmaken van de later te volgen vergunningprocedure.

Industrielawaai

Conform artikel 40 van de Wet geluidhinder dient rondom een industrieterrein, een terrein waarop zoneplichtige bedrijven zijn toegestaan, een zone te worden vastgesteld. Deze zone dient te worden verankerd in een bestemmingsplan. Ten oosten van Gendt, ligt het gezoneerde industrieterrein Waalbandijk Vahali, een scheepswerf.



Figuur 16 Overzicht gezoneerde industrieterreinen gemeente Lingewaard

Het plangebied is hier buiten gelegen.

6. HAALBAARHEID

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de realisatie van een bouwplan als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening mogelijk. Dit bouwplan betreft de bouw van een woning met een vrijstaand bijgebouw, alsmede het herbestemmen van een bedrijfswoning tot burgerwoning.

Ingevolge artikel 6.12 Wro is het opstellen van een exploitatieplan verplicht indien een bestemmingsplan de realisatie van een bouwplan mogelijk maakt. Hetzelfde artikel bepaalt verder dat deze verplichting niet geldt indien het verhaal van de kosten, genoemd in de artikelen 6.2.3 tot en met 6.2.5 Bro, op een andere wijze is geregeld en het stellen van locatie-eisen niet noodzakelijk is.

Omdat er voor de gemeente in voorliggende situatie geen aanleiding is voor het stellen van locatie-eisen, is het ingevolge artikel 6.12 Wro niet verplicht om een exploitatieplan op te stellen. Wel wordt er, in verband met het verhaal van de plankosten, een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten.

7. JURIDISCHE TOELICHTING

Voor dit bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de regeling zoals deze van toepassing is op het bestemmingsplan “Buitengebied” van de gemeente Lingewaard. De beleidsdoelstellingen zijn juridisch vertaald in de regels en de bijbehorende verbeelding. De basis voor de verbeelding, is een recente kadastrale ondergrond met topografische gegevens. Op de verbeelding is de grens van het bestemmingsplangebied aangegeven, gelijk aan de aanduiding (agrarisch) ‘bouwvlak’. Daarnaast zijn aanduidingen opgenomen, waarnaar in de regels wordt verwezen.

Uitgangspunt voor de regels is de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012).

7.1. Indeling

De regels zijn opgedeeld in 4 hoofdstukken:

- *Hoofdstuk 1* bevat de begrippen (artikel 1) en een bepaling over de wijze van meten (artikel 2); deze worden opsommingsgewijs in alfabetische volgorde aangegeven en dienen als referentiekader voor de overige regels.
- *Hoofdstuk 2* bevat de regels per bestemming en geeft hierin ondermeer de bouwregels en het toegestane gebruik aan. De bestemmingen worden in alfabetische volgorde behandeld.
- *Hoofdstuk 3* bevat enkele algemene regels, zoals de anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels en algemene aanduidingsregels. Dit zijn regels die voor het gehele plangebied gelden of doorgaans betrekking hebben op meer dan één bestemming.
- *Hoofdstuk 4* bevat ten slotte het overgangsrecht en de slotregel, met daarin de titel van het bestemmingsplan.

7.2. Artikelsgewijze bespreking

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Begrippen

In artikel 1 is een aantal begrippen nader gedefinieerd teneinde onduidelijkheid te voorkomen. Voor een gedeelte van de begrippen worden begrippen voorgeschreven in het SVBP2012.

Wijze van meten

In artikel 2 wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden bij het beoordelen of de maatvoering in overeenstemming is met de regels. Ook hier is aansluiting gezocht bij de standaard (meet)regels uit de SVBP2012.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

In het plan zijn de volgende bestemmingen opgenomen:

- Wonen (betreffende de nieuwe woning, alsmede de bestaande (voormalige bedrijfs)woning)
- Waarde – Archeologie 4 (dubbelbestemming voor nagenoeg gehele plangebied)

Specifieke onderwerpen hierin zijn:

Voorwaardelijke verplichting

Het plan is alleen ruimtelijk aanvaardbaar indien de kassen en de overige gebouwen worden gesloopt. De bestaande woning mag blijven staan. Om dit te borgen is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de bouw van de woning en de daarbij behorende gebouwen. Het slopen van de kassen moet zijn gebeurd voordat de omgevingsvergunning voor de bouw van de woning kan worden afgegeven. Het is niet praktisch dat de sloop van de schuur ook al moet zijn gebeurd. Daarom wordt hieraan een termijn van 2 jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan gekoppeld.

Ook is de landschappelijke inpassing noodzakelijk voor de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de woning. Ook de aanleg van de landschappelijke inpassing is niet praktisch als de bouw nog moet plaatsvinden. Derhalve wordt ook hieraan een termijn van 2 jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan gekoppeld.

De voorwaardelijke verplichting is zowel voor het bouwen als voor het gebruik van de woning opgenomen.

Spuitsvrije zone

De spuitsvrije zone is in de vorm van een gebiedsaanduiding 'milieuzone – spuitsvrije zone' opgenomen.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Anti-dubbelregel

Met de anti-dubbelregel wordt geregeld dat grond die reeds eerder bij een verleende omgevingsvergunning voor bouwen is meegenomen niet nog eens bij de verlening van een nieuwe omgevingsvergunning voor bouwen mag worden meegenomen.

Algemene bouwregels

De algemene bouwregels bevatten bepalingen met betrekking tot ondergeschikte bouwdelen en afwijkende maatvoering.

Hoofdstuk 4: Overgangsrecht en slotregel

Overgangsrecht

In dit artikel is een regeling opgenomen voor bestaande zaken en rechten die niet in overeenstemming zijn met de overige regelingen in dit bestemmingsplan.

De regels voor het overgangsrecht zijn overgenomen uit het Bro, waarin standaard overgangsrecht voor bestemmingsplannen is opgenomen.

Slotregel

De slotregel bevat de titel van het bestemmingsplan.

8. PROCEDURE

8.1. Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

8.2. Zienswijzen

P.M.