



Bestemmingsplan

Kamervoor 25 Angeren



Juni 2015 vastgesteld-bestemmingsplan

Inhoudsopgave

Toelichting

1. Inleiding	3
1.1. Aanleiding	3
1.2. Plangebied	4
1.3. Doel van het bestemmingsplan	4
1.4. Geldend bestemmingsplan	4
2. Bestaande situatie	6
2.1. Bestaande situatie	6
2.2. Geschiedenis plangebied	7
3. Beleidskaders	8
3.1. Inleiding	8
3.2. Rijksbeleid	9
3.3. Provinciaal beleid	9
3.4. Gemeentelijk beleid	11
3.5. Parkeren en ontsluiting	13
4. Milieuaspecten en overige wetgeving	14
4.1. Geluid	14
4.2. Luchtkwaliteit	15
4.3. Bodem	15
4.4. Externe Veiligheid	16
4.5. Bedrijven en milieuzonering	12
4.6. Water	17
4.7. Ecologie	18
4.8. Archeologie	19
5. Juridische Planopzet	20
6. Maatschappelijke Uitvoerbaarheid	21
7. Economische Uitvoerbaarheid	22

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemers zijn de eigenaren van het perceel Kamervoorst 25 in Angeren, waar voorheen een kippenhouderij was gevestigd. Inmiddels is dit bedrijf opgeheven in die zin dat de activiteiten zijn gestaakt (de milieuvergunning rust er nog wel op) en heeft een eerste transformatie plaatsgevonden naar een mini-camping met – voor Nederland – unieke tenten uit Mongolië en de mogelijkheid om een eigen kampeermiddel te plaatsen. Daarbij zijn voorzieningen aangebracht zoals een toilethuisje. Daarnaast wensen initiatiefnemers om een bed and breakfast te mogen vestigen op het perceel. De gemeente Lingewaard heeft aangegeven dat voor het definitief transformeren van de kippenhouderij naar deze recreatieve functies een nieuw bestemmingsplan moet worden opgesteld. Zogauw het bestemmingsplan in werking is getreden en de definitieve vergunning kan worden aangevraagd zal ook meteen de milieuvergunning worden ingetrokken onder voorwaarde dat de intrekking als definitief kan worden beschouwd als de omgevingsvergunning voor de gewenste activiteiten onherroepelijk is. De huidige bedrijfswoning zal worden bestemd tot burgerwoning.

1.2 Plangebied

In onderstaand figuur is aangegeven waar het plangebied is gelegen. Dit betreft het perceel aan de Kamervoorst 25 te Angeren.



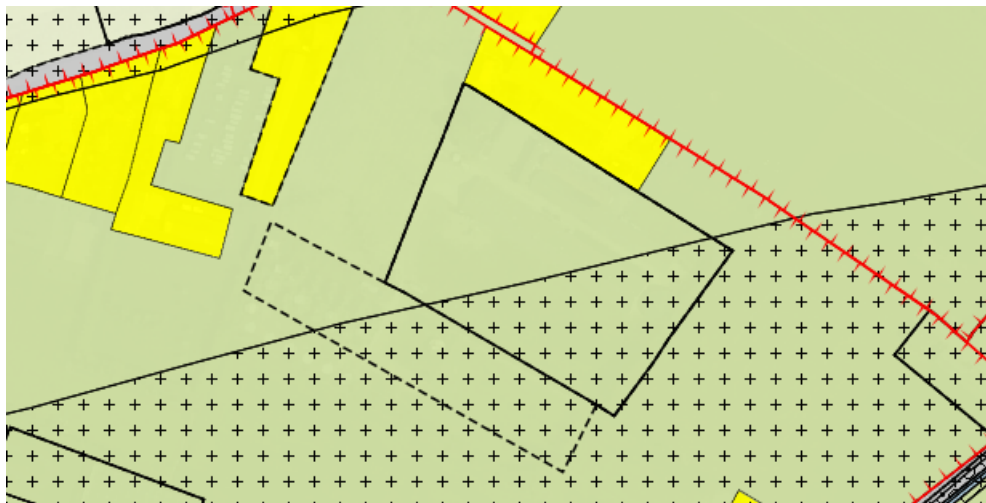
Figuur 1: ligging plangebied

1.3 Doel van bestemmingsplan

Het doel van onderhavig bestemmingsplan is om een planologische winst te bereiken op deze locatie doordat de kippenhouderij wordt gesaneerd en een kleinschalige recreatieve functie planologisch mogelijk wordt gemaakt. Er zal in het bestemmingsplan veel aandacht worden geschonken aan het creëren van groen en groenstructuur, een gezond leef- en woonmilieu en een juridische inpassing van dit geheel.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Het perceel is gelegen binnen het geldende bestemmingsplan "Buitengebied". In dit bestemmingsplan hebben deze gronden de bestemming "Agrarisch met waarden" en heeft gedeeltelijk een dubbelbestemming tot behoud van archeologische waarden in de categorie 4. Verder is een groot bouwvlak aanwezig met de aanduiding intensieve veehouderij.





De gemeente Lingewaard is in principe bereid medewerking te verlenen aan onderhavig initiatief middels het doorlopen van een bestemmingsplanprocedure conform artikel 3.1 Wro. Door het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan voor dit plangebied wordt het vigerende planologische regime herzien en kan daarna door het afgeven van een omgevingsvergunning de gewenste activiteiten definitief mogelijk worden gemaakt. Als het bestemmingsplan onherroepelijk in werking is getreden zal de geldende milieuvergunning worden ingetrokken.

2. Bestaande en nieuwe situatie

In dit hoofdstuk worden het plangebied, de bestaande en de nieuwe situatie beschreven.

2.1 Bestaande situatie

De bestaande situatie betreft een voormalige kippenhouderij met schuren en een bedrijfswoning waar ook reeds een mini-camping is gevestigd met originele mongoolse tenten (Ger/Yurt) van 9 meter doorsnede, waarvan er 15 zijn geplaatst. Rondom de tenten is een boomgaard aangelegd met een toiletruimte en doucheruimte. Ook zijn overige voorzieningen geplaatst zoals een speeltuin en een buitenspa. Ook zijn overige bouwwerken zoals buitenhaarden opgericht.



2.2 Geschiedenis plangebied

De Kamervoor is een smal weggetje dat slechts tot doel heeft om de enkele woningen en bedrijven aan deze weg te ontsluiten. Er zijn meer voormalige agrarische bedrijven en voormalige bedrijfswoningen gevestigd waar nu wordt gewoond en andere activiteiten worden ontplooid. Het plangebied omgrent het kadastrale eigendom.

2.3 Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie wordt het agrarische bedrijf niet meer als agrarisch bedrijf opgenomen maar wordt een woonbestemming op het perceel gelegd met een nieuwe woning en het opnieuw opnemen van de camping door hiervoor een aanduiding op te nemen. De huidige bedrijfswoning wordt bestemd tot burgerwoning. Er worden schuren gesloopt. De overblijvende schuur zal worden gebruikt voor dagrecreatie, gerelateerd en ondergeschikt aan de camping. In deze schuur kunnen bij slecht weer spelletjes worden gespeeld en worden geknutseld met kinderen. In de avond is bijvoorbeeld een kaartavond mogelijk. Horeca is hier uitgesloten. Hieronder is de nieuwe verbeelding opgenomen met een doorzicht naar de bestaande situatie als luchtfoto:



De minicamping zal worden bestemd met betrekking tot het aantal kampeermiddelen en de oppervlakte van de gebouwen. De woningen zullen qua maatvoering aansluiten bij de eisen van de gemeente Lingewaard voor woningen in het buitengebied.



3. Beleidskaders

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Bij het Rijksbeleid is de Nota Ruimte bepalend. Het Provinciale beleid wordt omkaderd in het Streekplan Gelderland met deze uitwerking in het Structuurplan. Het gemeentelijke beleid wordt besproken aan de hand van het kaderstellende beleid van de gemeente Lingewaard.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Ruimte haar definitieve Structuurvisie vastgesteld zodat deze van kracht is geworden. Deze Structuurvisie is de vervanger van de Nota Ruimte en de Nota mobiliteit.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

Het Rijk benoemt 13 nationale belangen; hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of projectspecifieke afweging zal maken. Indien nodig maakt het Rijk duidelijk welke nationale belangen voorgaan.

In het kader van het rijksbeleid zijn de Natura-2000 gebieden van belang, los van hetgeen is opgenomen onder "Ecologie". Binnen de grenzen van het plangebied noch in de directe omgeving van het plangebied zijn geen Natura- 2000 gebied gelegen. Wel zijn binnen een straal van 6 km de Uiterwaarden van de Waal gelegen. Projecten dienen in beginsel vooraf worden getoetst op hun effecten op de natuur, waarbij ook de externe werking van een ingreep op het beschermde gebied en de aanwezige waarden getoetst dient te worden. Deze zogenaamde externe werking is afhankelijk van de relevantie van het project. Er dient sprake te zijn van een significant effect op het beschermde gebied voordat een vergunning benodigd is van het bevoegd gezag, meestal de provincie. Het slopen van een bedrijfsgebouw en daarvoor in de plaats oprichten van een kleinschalige recreatieve functie is niet een dussdanige planologische ingreep dat getoetst moet worden aan de externe werking van de Natura-2000 gebieden. Het onderhavige initiatief is op geen enkele wijze in strijd met het rijksbeleid.

3.2.2 AmvB Ruimte (Barro)

De AmvB Ruimte is in december 2011 in werking getreden, behoudens de onderwerpen die gerelateerd zijn aan vorengenoemde SVIR. Het Barro geeft verder wel nadere regels over de wijze van opstellen van bestemmingsplannen.

Het besluit stelt geen eisen aan de inhoud van de toelichting bij bestemmingsplannen. Het stellen van eisen aan de toelichting van bestemmingsplannen heeft als zodanig geen normerende werking, omdat de toelichting bij een dergelijk plan weliswaar een onderbouwing bevat van het met het plan beoogde beleid, maar niet in zichzelf een normerende werking heeft.

In artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is wel een algemene bepaling voor alle bestemmingsplannen opgenomen. Het artikel schrijft voor dat de toelichting bij het bestemmingsplan met het oog op het voorzien in een aantoonbare regionale of intergemeentelijke behoefte aan bedrijventerreinen, haventerreinen, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties en andere stedelijke voorzieningen beschrijft op welke wijze rekening is gehouden het voorzien in bepaalde onderwerpen.

Omdat in dit initiatief niet wordt voorzien in een bedrijventerrein, haventerrein, kantoor, detailhandel, woningbouwlocaties (meer dan 10 woningen) is het Barro verder niet van toepassing op dit initiatief.

3.2.3 Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan van het voormalige Ministerie Verkeer & Waterstaat heeft de status van structuurvisie en heeft in 2009 de Vierde Nota Waterhuishouding van 1998 opgevolgd. In het kort komt het Nationaal Waterplan erop neer dat bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening moet worden gehouden met waterhuishoudkundige eisen voor de korte en de lange termijn. In het onderdeel Water van dit bestemmingsplan wordt aangegeven hoe rekening is gehouden met het onderdeel waterhuishouding in dit plan.

3.3 Provinciaal beleid

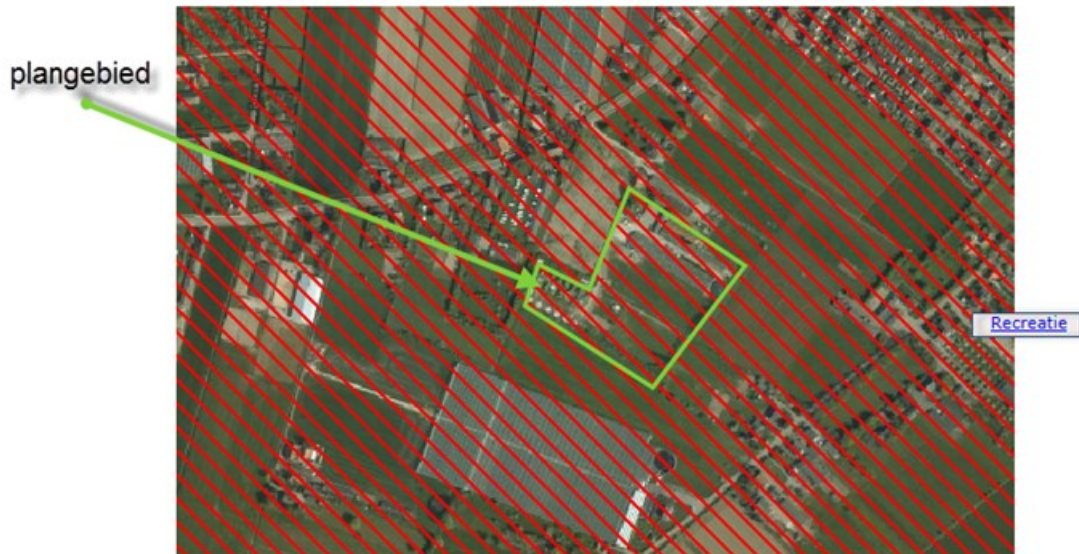
3.3.1 Provinciaal Beleid

Het ruimtelijke beleid van de provincie Gelderland tot 2015 is vastgelegd in het Streekplan Gelderland 2005. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het streekplan Gelderland 2005 de status van structuurvisie gekregen. Dat betekent dat de inhoud van het streekplan voor de provincie de basis blijft voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening. Op 9 juli 2014 is de Ruimtelijke Verordening Gelderland gewijzigd. 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. Het Bestemmingsplan Buitengebied zal moeten voldoen aan de regels in de Ruimtelijke Verordening.

De uitgangspunten van het provinciaal beleid worden gevormd door regionale inzet en versterking van de ruimtelijke kwaliteit. In het streekplan is gekozen voor een structuur van algemene regels en regels die voor een bepaalde regio gelden. Gemeenten hebben binnen de algemene regels vrijheid om eigen keuzes te maken.

Voorts heeft de provincie een provinciale ruimtelijke hoofdstructuur waarbinnen is aangegeven wanneer provinciale ruimtelijke belangen in het geding zijn. Het provinciale beleid spitst zich toe op deze gebieden, terwijl in de overige gebieden, het multifunctionele gebied, gemeenten meer beleidsvrijheid krijgen.

De provincie wil bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, op het gebied van water en ruimtegebruik, bundeling van infrastructuur en ruimtegebruik en bundeling van stedelijke functies in stedelijke netwerken. Door het bundelen van stedelijke functies wordt bijgedragen aan een efficiënt ruimtegebruik en aan een versterking van draagvlak van een kwalitatief hoogwaardig voorzieningenniveau. Onderhavig plangebied is gelegen in het ontwikkelingsgebied voor recreatie. Het is gelegen buiten het landschappelijke open gebied en nationaal landschap. De EHS is op meer dan 1500 meter gelegen.



Functieverandering en nevenfuncties van gebouwen in het buitengebied

Vanwege ontwikkelingen in sectoren als land- en tuinbouw, zorg en defensie, verliezen in de komende periode veel (agrarische) gebouwen en bouwvlakken in het buitengebied hun huidige functie, of hebben die functie al verloren. De provincie wil bevorderen dat deze gebouwen op een goede wijze kunnen worden (her)gebruikt. Door functieverandering kan tegemoet worden gekomen aan de aanwezige behoefte aan wonen en werken in een landelijke omgeving. Bovendien wordt op deze wijze bijgedragen aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Land- en tuinbouw

De Gelderse land- en tuinbouw is en blijft een sector waarin ingrijpende veranderingen plaatsvinden. Zuivere agrarische bedrijven die worden voortgezet hebben behoefte aan groei van oppervlakte, gebouwen en productie. Dit alles leidt of gaat leiden tot een toename van het aantal vrijkomende voormalige agrarische gebouwen.

Regioparaagraaf Arnhem Nijmegen

In het streekplan van de provincie is beleid opgenomen dat specifiek voor deze regio van belang is. In de regioparaagraaf is de ambitie en het beleid voor de regio's weergegeven. Een van de ambities van de stadsregio Arnhem Nijmegen voor het landelijk gebied is het ontwikkelen van een regionaal landschapspark als impuls voor plattelandsvernieuwing: Park Over-Betuwe. In het Park Over-Betuwe staan recreatieve doelen in combinatie met water- en natuurdoelen voorop. Daarvoor zal onder andere een recreatieve (fiets)verbinding tussen Arnhem en Nijmegen worden aangelegd. Ook wordt een regionaal recreatief netwerk aangelegd.

Notitie functieverandering Buitengebied 2007 en Regionaal Plan

Deze notitie bevat de regionale beleidsinvulling voor functieverandering van vrijkomende (agrarische) bedrijfsgebouwen in het buitengebied. Inhoudelijke aanleiding hiervoor zijn de voortschrijdende ontwikkelingen in de agrarische sector, zoals schaalvergroting, waardoor veel ondernemers noodgedwongen stoppen met het uitoefenen van hun bedrijf of genoodzaakt zijn met nevenactiviteiten aanvullende inkomsten te verwerven.

Daardoor gaat het gebruik van bedrijfsgebouwen in meer of mindere mate veranderen. Zowel het provinciale beleid als het regionale beleid zoals het Regionaal Plan bevatten beleid om op deze ontwikkeling in te spelen.

Functieverandering is alleen van toepassing op fysiek bestaande, legale vrijgekomen (en ook vrijkomende) gebouwen die gelegen zijn in het buitengebied. Uitgangspunt is dat bij functieverandering verevening plaatsvindt. Het Streekplan benoemt daarnaast een aantal algemene voorwaarden voor hergebruik, waaronder de voorwaarde dat functieverandering wordt geëffectueerd door bestemmingswijziging van het gehele voormalige bouwperceel en verkleining van het bouwvlak en dat overtollige bebouwing wordt gesloopt, met uitzondering van monumentale en karakteristieke bebouwing.

Bij functieverandering naar wonen geldt:

- aanwezige gebouwen kunnen worden hergebruikt met meerdere wooneenheden in één of hoogstens twee gebouwen die bij elkaar staan. Uitgangspunt is reductie van de bebouwing met tenminste 50%.
- als hergebruik van de bestaande bebouwing niet mogelijk is, dan kan na sloop van alle bedrijfsgebouwen vervangende nieuwbouw plaatsvinden in één woongebouw met meerdere wooneenheden ter grootte van maximaal 50% van de gesloopte bebouwing. Bij functieverandering naar werken geldt dat minimaal 50% van de voormalige gebouwen wordt gesloopt en dat een relatie aanwezig blijft tussen wonen en werken. De hoofdbewoner dient ook de exploitant te zijn van het gedeelte waar wordt gewerkt.

Regionaal Landschapspark: recreatief routenetwerk ontwikkelen

Samen met de provincie Gelderland en omliggende gemeenten wordt een recreatief routenetwerk gerealiseerd, waarvan ook bijvoorbeeld Park Lingezegen deel uitmaakt. Het uiteindelijke netwerk zal breed in de markt worden gezet als een regionaal toeristisch recreatieve ader. De minicamping is reeds gerealiseerd en deze is ook passend binnen het regionale beleid.

3.3.2 Conclusie provinciaal en regionaal beleid

Doordat agrarische opstallen worden gesloopt en hiervoor slechts een kleinschalige recreatieve functie wordt gerealiseerd is onderhavig plan niet in strijd met het provinciale beleid en voldoet het aan de regels omtrent nieuwbouw in het landelijke gebied. Wel dient het bestemmingsplan in het kader van het vooroverleg te worden gezonden naar de provincie voor een beoordeling omdat het plan provinciaal van belang is.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Lingewaard Piek

De gemeente Lingewaard heeft op 31 mei 2012 de Structuurvisie Lingewaard Piek vastgesteld. Bij vaststelling heeft de gemeenteraad enkele wijzigingen aangebracht op haar eerdere structuurvisie. 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

Vanuit deze identiteit spitsen de regionale taken zich toe op het bieden van dorpse en landelijke woonmilieus, landbouw met een accent op glastuinbouw, bedrijvigheid en routegebonden, extensieve recreatie. De strategie voor het landelijk gebied is opgehangen aan de verschillende landschappelijke deelgebieden. In de open komgronden domineert de grondgebonden landbouw.

3.4.2 Toepassing regionaal beleid voor functieverandering in het buitengebied uit 2008

De gemeente Lingewaard heeft voor het regionale functieveranderingsbeleid voor het buitengebied een gemeentelijke toepassingsregeling opgesteld. De gemeente heeft hierin een doorvertaling gegeven op een aantal aspecten uit het functieveranderingsbeleid van de Stadsregio. Dit betreffen de aspecten toe te passen woningtypen, ruimtelijke inpassing en verevening.

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. In het geval van de reconstructiegebieden glastuinbouw gelden Buitengebied Lingewaard specifieke regels voor functieverandering.

3.4.3 Beleidsplan Recreatie en Toerisme

Dit beleidsplan bevat het geactualiseerde recreatieve beleid voor de periode 2009-2015. Het beleidsplan recreatie en toerisme geldt als een visiedocument. De gemeente Lingewaard zet met deze visie in op het versterken van de sector recreatie en toerisme. De gemeente wil een toename van de bezoekersaantallen (recreanten en toeristen), een toename van hun bestedingen en een groei van de werkgelegenheid in de sector recreatie en toerisme bewerkstelligen.

3.4.4 Waterplan 2008

Het waterplan bevat de gezamenlijke visie van de gemeente en het waterschap op de gewenste toekomst van het waterbeheer in Lingewaard zowel voor de lange als korte termijn. De visie richt zich op de verschillende aspecten van waterbeheer, waarbij per aspect speerpunten zijn opgesteld. Het uitgangspunt van het waterbeheer in Lingewaard is het toepassen van duurzaam waterbeheer. Op het gebied van waterkwantiteit worden piekafvoeren tegengehouden door het vasthouden en bergen van gebiedseigen water. Op het gebied van waterkwaliteit wordt het grondgebruik en watersystemen op elkaar afgestemd.

3.4.5 Parkeren en ontsluiting

Parkeren geschiedt op eigen terrein en er zijn reeds voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd. De bestaande ontsluiting wordt gehandhaafd aan de Kamervoor. Zie hiervoor het inrichtingsplan. Ten behoeve van de woningen zullen per woning 2 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Voor de minicamping worden 10 parkeerplaatsen gerealiseerd.

4. Milieu-aspecten en overige wetgeving

4.1 Geluid

4.1.1 Wettelijk kader

Dit hoofdstuk gaat in op de wettelijke aspecten van geluid in bestemmingsplannen.

4.1.2 Wet geluidhinder algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) geeft regels wanneer een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd en waar dit aan moet voldoen. Een aantal belangrijke aspecten zijn:

- Bij een voorgenomen wijziging van een bestemmingsplan binnen een geluidzone is een akoestisch onderzoek noodzakelijk. Bij hogere geluidbelasting dan de voorkeurswaarde kan een hogere grenswaarde nodig zijn.
- De bevoegdheid voor het vaststellen van een hogere waarde ligt in de meeste gevallen bij de gemeente, met in het akoestisch onderzoek verplichte aandacht voor mogelijke maatregelen en de motivatie.
- Eenheid van de geluidbelasting is de Lden (Lday, evening, night) in dB, een Europese dosismaat voor geluid voor weg- en railverkeer. De Lden staat voor het jaargemiddelde A-gewogen geluidsniveau over een etmaal. De voorkeurswaarde voor wegverkeerslawaaï bedraagt Lden = 48 dB, voor railverkeer is dat Lden = 55 dB.
- Het ontwerpbesluit voor het vaststellen van hogere waarden moet tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd. De ter inzage termijn is in alle gevallen 6 weken. De Wet stelt registratie van de verleende hogere waarde in het kadaster verplicht.

4.1.3 Relatie bestemmingsplan en Wet geluidhinder

In de Wgh is geregeld dat bij een bestemmingsplanwijziging een akoestisch onderzoek de gevolgen voor geluidgevoelige objecten binnen de zone in beeld moet brengen. Uitgangspunt is dat voor alle woningen binnen de zone de voorkeursgrenswaarde van Lden=48 dB voor wegverkeer en Lden =55 dB voor railverkeer wordt gerealiseerd. Bij hogere waarden moet uit akoestisch onderzoek blijken welke maatregelen nodig zijn om wel aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

4.1.4 Wegverkeer

De Wet geluidhinder maakt geen onderscheid tussen bedrijfswoningen en burgerwoningen. Het transformeren van een bestaande bedrijfswoning naar burgerwoning is op grond van de Wet geluidhinder dus geen nieuwe situatie die dient te worden onderzocht. Bovendien voldoet de huidige woning aan de Wet geluidhinder omdat de woning niet in het invloedsgebied ligt van een weg met een geluidzone. De nieuwe woning voldoet ook aan de Wet geluidhinder omdat de Kamervoor een zeer geringe verkeersintensiteit heeft. Bovendien is deze nieuwe woning niet in de zone van de weg(en) gelegen.

4.1.5 Spoorverkeer

Ook rondom spoorwegen ligt een wettelijk vastgelegde geluidzone. In deze situatie is geen spoorweg in de omgeving aanwezig waarmee rekening dient te worden gehouden. De dichtstbij gelegen spoorweg ligt op meer dan 700 meter afstand.

4.2 Luchtkwaliteit

Voor luchtkwaliteit is de Wet luchtkwaliteit van toepassing. Deze wet is onder meer verder uitgewerkt in het Besluit niet in betekenende mate en de Regeling niet in betekenende mate. In het Besluit niet in betekenende mate is vastgelegd dat wanneer een ontwikkeling niet meer bijdraagt dan 3% aan de grenswaarde, deze niet getoetst hoeft te worden aan de wettelijke grenswaarden. Hierin staat dat meer dan 1,2 microgram stikstofdioxide en/of fijnstof per m³ wordt aangemerkt als in betekenende mate. In de Regeling niet in betekenende mate is dit doorvertaald naar 1.500 woningen, ofwel 7.500 verkeersbewegingen (uitgaande van 5 verkeersbewegingen per woning, conservatieve aanname conform de ASVV 2004). De ontwikkeling van een minicamping resulteert conform de Regeling niet in betekenende mate niet in een significante verslechtering van de luchtkwaliteit en hoeft daarom niet te worden getoetst aan de wettelijke grenswaarden voor luchtkwaliteit. Daarnaast geldt dat het gewijzigde gebruik van agrarisch bedrijf naar wonen sowieso een verbetering is voor de luchtkwaliteit omdat er verder geen bedrijfsmatige verkeersbewegingen van vrachtverkeer meer zal zijn. De ontwikkeling voldoet daarmee aan het wetgevende kader voor luchtkwaliteit, zoals vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer.

4.3 Bodem

4.3.1 Wettelijk kader

Het is wettelijk geregeld (Wbb en bouwverordening) dat bouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen, als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Indien sprake is van een verdachte locatie dient onderzocht te worden in welke mate de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is, moet worden aangetoond dat het bestemmingsplan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is. Een bodemonderzoek mag niet meer dan vijf jaar oud zijn en moet een vastgestelde informatiekwaliteit bieden. Indien aan die voorwaarden niet kan worden voldaan, dient aanvullend onderzoek plaats te vinden.

4.3.2 Beoordeling bodemsituatie

Er is onderzoek verricht naar de bodemsituatie, waaruit blijkt dat de grond geschikt is voor de nieuwe woning met tuin. Dit bodemonderzoek is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

4.3.3 Conclusie

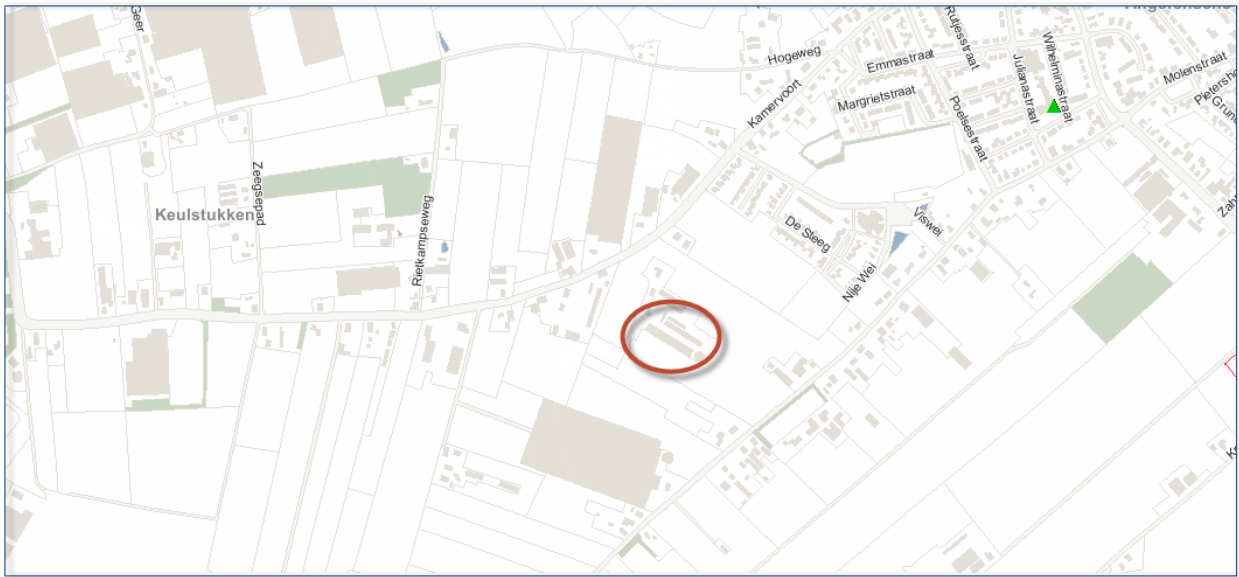
Uit het bodemonderzoek blijkt dat de bodem geschikt is voor wonen met tuin.

4.4 Externe Veiligheid

Er zijn geen risico's aanwezig als gevolg van de opslag, productie of transport van gevaarlijke stoffen in de buurt van dit perceel. Ook is geen LPG-vulstation of andere risicobron in de nabijheid aanwezig.

De planlocatie is niet in een gebied gelegen als bedoeld in het Besluit Externe Veiligheid (Bevi), in een gebied van gevaarlijk transport of in een gebied als bedoeld in het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen.

De spoorlijn ligt op voldoende afstand (meer dan 700 meter) waardoor de PR contour die bij deze spoorlijn behoort op meer dan 500 meter is gelegen. Hierdoor valt de locatie ook niet onder de GR (groepsrisico) contour zodat het groepsrisico niet nader hoeft te worden verantwoord.



Uitsnede risicokaart

4.5 Bedrijven en milieuzonering

4.5.1 Algemeen

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt getoetst conform:

- VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'(editie 2009);
- Wet milieubeheer.

VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering

De Vereniging van Nederlandse Gemeente doet in de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009), een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen.

De publicatie heeft bedrijven ingedeeld in categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de bestemmingsgrens van de bedrijven en anderzijds de gevel van een woning.

De adviesafstanden hangen samen met gebiedskenmerken. De meest voorkomende categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies in een rustige woonwijk zijn weergegeven in onderstaande tabel.

Categorie	Richtafstand (in meters) tot omgevingstype	
	rustige woonwijk en rustig buitengebied	gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30

Naast het omgevingstype rustige woonwijk kent de VNG-handreiking ook het omgevingstype gemengd gebied.

Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies, voor met name het aspect geluid, met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Het aspect geluid is veelal het maatgevende aspect. Een gemengd gebied is een gebied met een variatie aan functies.

4.5.2 Situatie

De directe omgeving van het plangebied is te typeren als gemengd gebied. In de omgeving bevinden zich immers allerlei bedrijven. De bedrijven met een hinderzone zijn allemaal op meer dan 50 meter afstand gelegen van de woning en de kampeermiddelen.

4.5.3 Conclusie

Alle bedrijven liggen op voldoende afstand van de planlocatie of hebben geen milieuzoneringen.

4.6 Water

4.6.1 Algemeen

Sinds 2003 is bij ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets wettelijk verplicht. Het doel van de watertoets is de effecten van de voorgenomen ontwikkeling op het watersysteem in beeld te brengen en eventuele negatieve effecten zoveel mogelijk te beperken door het nemen van maatregelen.

De gemeente is niet primair verantwoordelijk voor alle watertaken, maar moet de waterbelangen wel goed beschrijven en afwegen binnen de ruimtelijke ordening. Een van de instrumenten hiervoor is de verplichte watertoets. De watertoets houdt in dat het Waterschap beoordeelt of de waterbelangen voldoende betrokken zijn. De voor de gemeente en waterschap van belang zijnde wateraspecten zijn hieronder beschreven. Volgens de Wet gemeentelijke watertaken (2008) is de gemeente verantwoordelijk voor het inzamelen en transporteren van stedelijk afvalwater en hemelwater. De gemeente mag vervolgens zelf bepalen op welke wijze het ingezamelde hemelwater wordt verwerkt. Verder heeft de gemeente de zorgplicht om structurele problemen als gevolg van een voor de gebruiksfunctie nadelige grondwaterstand in openbaar bebouwd gebied te voorkomen of te beperken.

4.6.2 Watertoets Waterschap Rivierenland

Vanaf 1 november 2003 zijn de overheden wettelijk verplicht om alle ruimtelijke plannen, die van invloed zijn op de waterhuishouding, voor advies voor te leggen aan de waterbeheerders. In het verleden werden verschillende wateradviezen afgegeven wat zorgde voor rechtsongelijkheid en onduidelijkheid. Daarom hebben de waterbeheerders afgesproken om alle aanvragen in het hun betreffende gebied af te handelen via één loket: de digitale watertoets.

Niet alle ruimtelijke plannen behoeven de watertoets te doorlopen. Daartoe heeft het waterschap een stroomschema, met daarbij behorende notitie ondergrens, opgesteld waaruit het toepassingsbereik van de watertoets blijkt. Ook zijn per gemeente waterkaarten opgesteld waaruit de verschillende waterbelangen op een bepaalde locatie zijn af te lezen. Aan de hand van het 'meldformulier watertoets' kunnen (ruimtelijke) plannen vervolgens voor advies worden voorgelegd aan het betreffende waterschap.

Het plangebied is volgens de kaarten niet gelegen binnen een aandachtsgebied. Er wordt echter dusdanig weinig verhard (minder dan 200 m²) terwijl er meer dan 1000 m² aan verharding verdwijnt zodat een positief resultaat ontstaat. Een nadere watertoets is daarom niet nodig.

Het hemelwater en het afvalwater wordt afgevoerd naar het gemeentelijk riool, hoewel de inzet is om hemelwater te laten infiltreren in het plangebied.

4.6.3 Conclusie Water

Gelet op vorenstaande en de uitkomst van de digitale watertoets vormt het onderdeel Water geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan.

4.7 Ecologie

Het plangebied bevindt zich niet binnen de grenzen van een beschermd natuurgebied en ligt ook niet in de directie nabijheid hiervan. Om deze reden is er geen sprake van gebiedsbescherming. Het perceel functioneert niet als geleidend landschapselement voor vleermuizen of als broedplaats van vogels. Op het gebied van ecologie zijn verder geen belemmeringen aanwezig voor het uitvoeren van onderhavig bouwplan. Voordat de opstallen worden gesloopt zal nogmaals worden beoordeeld of hierin broedplaatsen voor vleermuizen zijn gevestigd, wat nu niet het geval is.

4.8 Archeologie

Ten behoeve van de ontwikkeling van de betreffende woning is een onderzoek uitgevoerd naar de archeologische verwachtingswaarden in het plangebied. Uit de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) blijkt dat het gebied waar de daadwerkelijke ontwikkelingen plaatsvinden geen hoge archeologische verwachtingswaarde heeft. Buiten het ontwikkelingsgebied is een hoge archeologische waarde aanwezig waar de bodem echter niet wordt verstoord. Nader archeologisch onderzoek is dan ook niet nodig.

5. Juridische Planopzet

De thans geldende bestemming woonbestemming in het vigerende bestemmingsplan zullen worden gebruikt voor het nieuwe bestemmingsplan. Door de verplichte IMRO dient te worden gekozen uit de standaardbestemmingen. Gezien de keuze van de gemeente voor haar nieuwe bestemmingsplannen zal worden gekozen voor de bestemming "Wonen" met een aanduiding voor de minicamping, waarbij de bestaande woning en de nieuwe woning binnen een bouwvlak zijn opgenomen.

6. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Inspraak

Vanwege de beperktheid van het plangebied zal geen inspraakprocedure worden gevoerd. Wel zal overleg worden gevoerd met de burens.

6.2 Overleg instanties

PM

7. Economische uitvoerbaarheid

Op grond van de Grondexploitatiewet dient een exploitatieplan te worden vastgesteld bij het vaststellen van het bestemmingsplan, tenzij de economische uitvoerbaarheid anderszins is gegarandeerd, bijvoorbeeld door het afsluiten van een anterieure overeenkomst. De initiatiefnemers zijn bereid om een dergelijke overeenkomst af te sluiten met de gemeente. Hierdoor is de economische uitvoerbaarheid verzekerd.