



Wijzigingsplan

Toelichting

Buitengebied Lingewaard, Molenstraat 2 Doornenburg

Gemeente Lingewaard

WIJZIGINGSPLAN

Buitengebied Lingewaard, Molenstraat 2 Doornenburg

Gemeente Lingewaard

Inhoud	: Toelichting
IDN-nummer	: NL.IMRO.1705.158-VG01
Projectnummer	: 071219
Profitmanagernr.	: P154258
Opdrachtgever	: dhr. Kuster
Opsteller	: mr. Bernadette van den Hoek
Status	: vastgesteld
Datum	: 25 oktober 2016



Pouderoyen Compagnons vormgeving van stad en land is een handelsnaam van Pouderoyen BV

St. Stevenskerkhof 2
6511 VZ NIJMEGEN
tel: 024-3224579
fax: 024-3241240
e-mail: info@pouderoyen.nl
www.pouderoyen.nl

IBAN NL29 RABO 0154 8198 75
KVK 14 06 66 14
BTW NL 8104.81.996 B01

INHOUD

BLZ

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Plangebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplan.....	4
1.4	Leeswijzer	5
2	WIJZIGINGSVOORWAARDEN	7
2.1	Wijzigingsbevoegdheid extra woningen bij sloop van bedrijfsbebouwing	7
2.2	Toets aan wijzigingsvoorwaarden	8
3	STEDENBOUWKUNDIG PLAN EN BEELDKWALITEIT	15
3.1	Stedenbouwkundig plan	15
3.2	Positionering op het perceel.....	15
3.3	Oriëntatie	15
3.4	Massa	15
3.5	Beeldkwaliteit	16
3.6	Verkeer & parkeren	17
3.7	Ruimtelijke inpassing perceel.....	17
4	HAALBAARHEID VAN HET PLAN	19
4.1	Ladder duurzame verstedelijking	19
4.2	Gemeentelijke toepassing functiewijziging buitengebied	20
4.3	Milieu- en omgevingsaspecten.....	20
4.4	Economische uitvoerbaarheid	39
4.5	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	40
4.6	Conclusie	40
5	JURIDISCHE TOELICHTING	41
5.1	Wijzigingsplan	41
5.2	Bestemmingen	41

BIJLAGEN

Bijlage 1	Onderzoek archeologie
Bijlage 2	Bodemonderzoek
Bijlage 3	Verantwoording groepsrisico
Bijlage 4	Verkennd asbest-in-bodem-onderzoek
Bijlage 5	Flora- en faunaonderzoek
Bijlage 6	Watertoets
Bijlage 7	Wegverkeerslawaaï

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

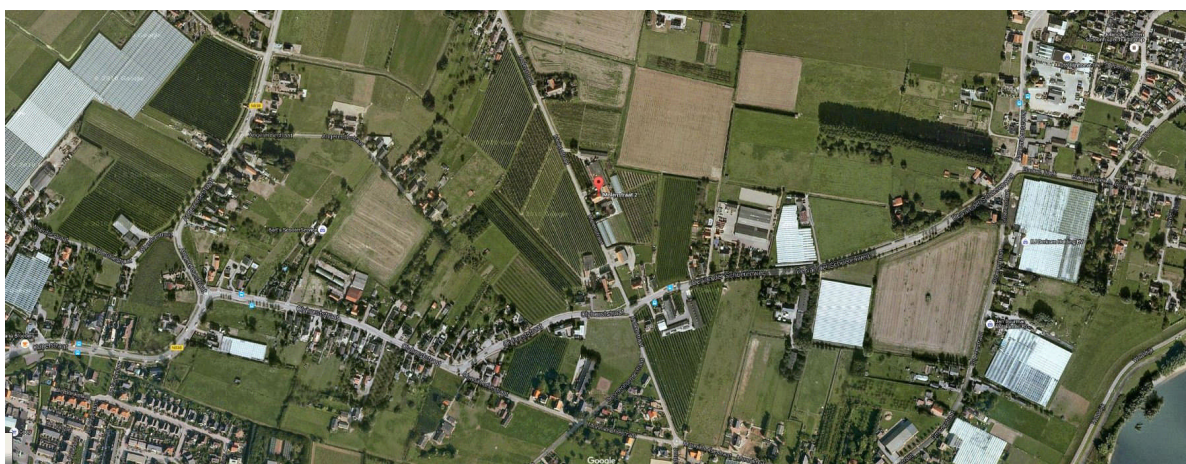
Ter plaatse van Molenstraat 2 te Doornenburg in de gemeente Lingewaard bestaat het voornemen om een bestaand agrarisch bedrijf (intensieve veehouderij) te saneren en in de plaats daarvan een twee woningen (ruimte-voor-ruimte woningen) toe te voegen. In totaal verdwijnt 1.508 m² aan gebouwen en circa 1.075 m² aan tunnelkassen. Beoogd is om in ruil voor deze sanering twee extra woningen 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.

De gemeente heeft onder voorwaarden principemedewerking verleend aan het realiseren van de extra woningen. Op grond van artikel 6.7.4 van het bestemmingsplan “Buitengebied Lingewaard” van de gemeente kan deze ontwikkeling mogelijk worden gemaakt met een wijzigingsplan. De voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid zijn gebaseerd op het functieveranderingsbeleid van de gemeente Lingewaard.

Het voorliggende plan betreft derhalve een wijzigingsplan.

1.2 Plangebied

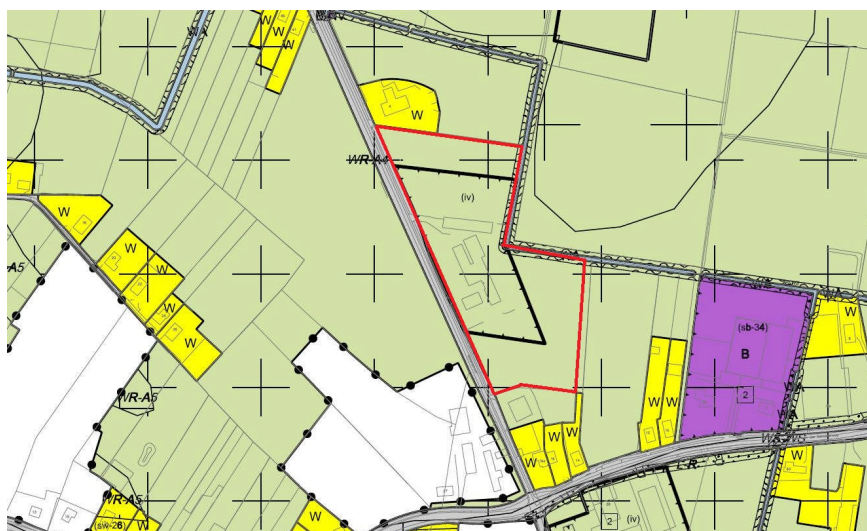
Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Lingewaard, tussen de kernen van Gendt en Doornenburg in.



Figuur 1 Globale ligging plangebied (zie rode plaatsmarkering) (bron: GoogleMaps)

Het plangebied bestaat uit de bedrijfslocatie aan de Molenstraat 2 te Doornenburg en betreft het agrarisch bouwvlak zoals dat nu voor deze locatie in het bestemmingsplan “Buitengebied Lingewaard” is opgenomen en gronden direct aansluitend hieraan.

Voor de locatie geldt momenteel het bestemmingsplan “Buitengebied Lingewaard”, 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 ‘intensieve veehouderij ten behoeve van het aanwezige intensieve veehouderijbedrijf. Daarnaast geldt de dubbelbestemming ‘Waarde - archeologie 4’. De bestaande bedrijfsgebouwen zijn vergund.



Buitengebied Lingewaard, Molenstraat 2 Doornenburg

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: Hierin zijn de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid opgenomen, alsmede de toetsing hieraan;
- Hoofdstuk 3: Een beschrijving van het plan is in hoofdstuk 3 opgenomen;
- Hoofdstuk 4: In hoofdstuk 4 is de haalbaarheid van het plan opgenomen, bestaande uit het relevante beleid van het rijk, provincie, regio en gemeente, de milieu- en omgevingsaspecten en de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid;
- Hoofdstuk 5: In dit hoofdstuk zijn de juridische regels toegelicht;

2 WIJZIGINGSVOORWAARDEN

Om gebruik te kunnen maken van een wijzigingsbevoegdheid, zal aan de wijzigingsvoorwaarden in de wijzigingsbevoegdheid moeten worden voldaan. Onderstaand vindt toetsing plaats aan deze wijzigingsvoorwaarden uit de bepaling 6.7.4 van het bestemmingsplan “Buitengebied Lingewaard”.

2.1 Wijzigingsbevoegdheid extra woningen bij sloop van bedrijfsbebouwing

Op grond van artikel 6.7.4 van het bestemmingsplan “Buitengebied Lingewaard” geldt het volgende.

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het na bedrijfsbeëindiging omzetten van een agrarisch bouwvlak in de bestemming Wonen, alsmede de bestemming Agrarisch met waarden - Oeverwallen zonder bouwvlak, waarbij de bouw van één of meerdere extra woningen wordt toegestaan, in verband met sloop van voormalige agrarische bebouwing, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de wijzigingsbevoegdheid is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw';
- b. er wordt een passend bestemmingsvlak Wonen toegekend; voor de overige gronden geldt dat de aanduiding 'bouwvlak' wordt verwijderd;
- c. ter compensatie van de sloop van minimaal 750 m2 tot 1.500 m2 voormalige bedrijfsbebouwing en/of bijgebouwen bij de bedrijfswoning, niet zijnde karakteristieke bebouwing, mogen worden opgericht:
 1. één woning in één bestaand gebouw of
 2. één woning in een nieuw gebouw;
- d. ter compensatie van de sloop van minimaal 1.500 m2 voormalige bedrijfsbebouwing en/of bijgebouwen bij de bedrijfswoning, mogen worden opgericht:
 1. maximaal twee woningen in één bestaand bedrijfsgebouw of bijgebouw of
 2. één woning in één bestaand bedrijfsgebouw of bijgebouw en maximaal één woningen in één nieuw woongebouw of
 3. maximaal twee woningen in één nieuw woongebouw of
 4. maximaal twee nieuwe vrijstaande woningen

- e. in aanvulling op het bepaalde onder a en b geldt dat de gesloopte oppervlakte ook geheel of gedeeltelijk afkomstig kan zijn van gronden, gelegen binnen de bestemming Agrarisch - Komgronden;
- f. alle overtollige agrarische bedrijfsgebouwen dienen gesloopt te worden met uitzondering van de karakteristieke bedrijfsgebouwen;
- g. de oppervlakte van te slopen bedrijfsgebouwen tellen uitsluitend mee voor de oppervlakte zoals bedoeld in het bepaalde onder a en b voor zover deze gebouwen gedurende minimaal drie jaren agrarisch in gebruik zijn geweest;
- h. de oppervlakte van de nieuw te bouwen woongebouwen en/of woningen bedraagt maximaal 50% van de gesloopte oppervlakte;
- i. de nieuw te realiseren woningen mogen een inhoud hebben van minimaal 400 m³ en maximaal 1.100 m³;
- j. bijgebouwen bij de nieuw te realiseren woningen voldoen aan de volgende kenmerken:
 - 1. oppervlakte maximaal 75 m² per woning;
 - 2. gebouwd op maximaal 25 m afstand van de nieuw te realiseren woning;
 - 3. indien er meerdere nieuwe woningen worden gerealiseerd, dienen de bijgebouwen bij voorkeur in één gebouw te worden ondergebracht;
- k. oppervlakte bijgebouw voormalige bedrijfswoning bedraagt maximaal 75 m², dan wel de bestaande grotere oppervlakte;
- l. parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;
- m. er sprake is van een landschappelijke inpassing en versterking van de ruimtelijke structuur, waartoe een landschapsplan dient te worden opgesteld.

2.2 Toets aan wijzigingsvoorwaarden

Onderstaand wordt getoetst aan de wijzigingsvoorwaarden.

- a. *de wijzigingsbevoegdheid is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw';*

Hieraan wordt voldaan.

- b. *er wordt een passend bestemmingsvlak Wonen toegekend; voor de overige gronden geldt dat de aanduiding 'bouwvlak' wordt verwijderd;*

Het bestemmingsvlak 'Wonen' dat ten behoeve van de voormalige bedrijfswoning is opgenomen, is begrensd op de gebouwen die in stand blijven, alsmede rondom de tuin. Het bestemmingsvlak 'Wonen' ten behoeve van de twee nieuwe woningen wordt vooral bepaald door de spuitzones van de omliggende gronden. Op die manier blijft er een driehoek over waarbinnen de woonfunctie mogelijk is. De overige gronden maken onderdeel uit van het plangebied en hebben de bestemming 'Agrarisch met waarden – Oeverwallen' zonder bouwvlak gekregen.



Figuur 3 Begrenzing door spuitzones en de verbeelding voor dit bestemmingsplan

- c. *ter compensatie van de sloop van minimaal 750 m² tot 1.500 m² voormalige bedrijfsbebouwing en/of bijgebouwen bij de bedrijfswoning, niet zijnde karakteristieke bebouwing, mogen worden opgericht:*

1. *één woning in één bestaand gebouw of*
2. *één woning in een nieuw gebouw;*

Er wordt gekozen voor de twee extra woningen, zoals mogelijk met voorwaarde d.

- d. *ter compensatie van de sloop van minimaal 1.500 m² voormalige bedrijfsbebouwing en/of bijgebouwen bij de bedrijfswoning, mogen worden opgericht:*

1. *maximaal twee woningen in één bestaand bedrijfsgebouw of bijgebouw of*

2. *één woning in één bestaand bedrijfsgebouw of bijgebouw en maximaal één woningen in één nieuw woongebouw of*
3. *maximaal twee woningen in één nieuw woongebouw of*
4. *maximaal twee nieuwe vrijstaande woningen*

In totaal verdwijnt 1.508 m² aan gebouwen en circa 1.075 m² aan tunnelkassen. Hiermee zijn twee extra woningen mogelijk met een inhoud van maximaal 850 m³ en bijgebouwen met een maximale oppervlakte van 75 m² per woning. Daarnaast wordt de reeds aanwezige bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning. De twee nieuwe woningen zullen als twee vrijstaande woningen worden gebouwd. Er is slechts een beperkt deel van het bouwvlak vrij van spuitzones om de nieuwe woningen te kunnen situeren.

- e. *in aanvulling op het bepaalde onder a en b geldt dat de gesloopte oppervlakte ook geheel of gedeeltelijk afkomstig kan zijn van gronden, gelegen binnen de bestemming Agrarisch - Komgronden;*

Dit is niet aan de orde.

- f. *alle overtollige agrarische bedrijfsgebouwen dienen gesloopt te worden met uitzondering van de karakteristieke bedrijfsgebouwen;*

De boerderij is in een karakteristieke stijl gebouwd. Ook de bijgebouwen die in stand blijven, zijn in deze stijl gebouwd. Deze gebouwen staan geclusterd en vormen samen het 'boerenerf'.





Figuur 4 Voormalige bedrijfswoning met karakteristieke bijgebouwen

- g. de oppervlakte van te slopen bedrijfsgebouwen tellen uitsluitend mee voor de oppervlakte zoals bedoeld in het bepaalde onder a en b voor zover deze gebouwen gedurende minimaal drie jaren agrarisch in gebruik zijn geweest;*

De te slopen gebouwen zijn in 1935 gebouwd. Deze voldoen ruimschoots aan de voorwaarde dat de gebouwen minimaal 3 jaren in agrarisch gebruik moeten zijn geweest.

- h. de oppervlakte van de nieuw te bouwen woongebouwen en/of woningen bedraagt maximaal 50% van de gesloopte oppervlakte;*

De te slopen oppervlakte van de gebouwen bedraagt 1.508 m^2 , waarmee er maximaal 754 m^2 herbouwd mag worden. De oppervlakte van de twee bouwvlakken bedraagt gezamenlijk 926 m^2 . In de regels zal daarom worden vastgelegd dat per bouwvlak de bebouwde oppervlakte van de woning en de bijgebouwen in totaliteit niet meer mag bedragen dan 377 m^2 .

- i. de nieuw te realiseren woningen mogen een inhoud hebben van minimaal 400 m^3 en maximaal 1.100 m^3 ;*

Deze maximale inhoudsmaat is in de regels vastgelegd op 850 m^2 , gelijk aan de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard'.

- j. bijgebouwen bij de nieuw te realiseren woningen voldoen aan de volgende kenmerken:*
- 1. oppervlakte maximaal 75 m^2 per woning;*
 - 2. gebouwd op maximaal 25 m afstand van de nieuw te realiseren woning;*
 - 3. indien er meerdere nieuwe woningen worden gerealiseerd, dienen de bijgebouwen bij voorkeur in één gebouw te worden ondergebracht;*

De oppervlakte aan bijgebouwen is in de regels op maximaal 75 m² per woning vastgelegd. Ook de maximale afstand tussen de woning en bijgebouwen is in de regels opgenomen. Het bouwvlak maakt zelfs geen grotere afstand mogelijk. Als de bijgebouwen in één bijgebouw zouden worden gerealiseerd, zou deze tussen de woningen in worden gesitueerd. Dat zou echter het doorzicht naar het achterliggende gebied beperken. Derhalve is er in dit geval voor gekozen om de gebouwen als vrijstaande bijgebouwen per woning toe te staan.

k. Oppervlakte bijgebouw voormalige bedrijfswoning bedraagt maximaal 75 m², dan wel de bestaande grotere oppervlakte;

De te behouden bijgebouwen zijn cultuurhistorisch waardevol. Het betreft een aan het bestaande woonhuis verbonden bergingsschuur met een oppervlakte van 140 m² en een bestaand bijgebouw van 75 m². Om dit mogelijk te maken, is hiervoor op de verbeelding een aanduiding opgenomen en in de regels vertaald.

l. parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;

Het perceel biedt voldoende ruimte om het parkeren op eigen terrein mogelijk te maken. Aan deze voorwaarde wordt derhalve voldaan.

m. er sprake is van een landschappelijke inpassing en versterking van de ruimtelijke structuur, waartoe een landschapsplan dient te worden opgesteld.

Er is een landschapsplan opgesteld, waaruit blijkt welke bebouwing er wordt gesloopt en waar de nieuwe bebouwing wordt gesitueerd. Hierin is eveneens de landschappelijke inpassing van het perceel opgenomen. Het perceel is gelegen te midden van fruitboomgaarden. Het boerenerfgevoel van de voormalige bedrijfswoning wordt versterkt door aan de oost- en zuidzijde fruitbomen aan te planten. Ook ten oosten van een nieuwe woning worden fruitbomen aangeplant. Aan de wegzijde (westzijde) en de noord- en zuidzijde worden hagen aangeplant. Verder ontstaat er zicht op het landschap vanaf de weg en de omgeving door de sloop van de verspreid liggende bijgebouwen en het verlagen van de aanwezige hagen. Er worden zichtlijnen gecreëerd tussen de bebouwing door naar het achterliggende fruitgebied. Tussen de bestaande en de nieuwe woningen in wordt een poel aangelegd met inheemse beplanting. Zie navolgende afbeelding en het als bijlage toegevoegde landschapsplan.



Figuur 5 Uitsnede landschapsplan (bron: inpassingsvoorstel, ing. G. Oosterink)

bouwregels zijn gelijk aan de bouwregels voor de aanwezige woningen in de straat. De woning heeft derhalve een maximale hoogte van 1 of 1,5 bouwlaag met een ruime kap.



Figuur 7 De bestaande (bedrijfs)woning (bron: inpassingsvoorstel, ing. G. Oosterink)



Figuur 8 Bebouwingsbeeld ten noorden van het plangebied, aan de overzijde van de weg (bron: GoogleStreetview)

Om deze uitgangspunten voor de woningen te concretiseren, worden de volgende maximale goot- en nokhoogtebepalingen in het bestemmingsplan opgenomen: maximaal 6 meter goothoogte en maximaal 10 meter nokhoogte. Deze maatvoering geldt ook voor de overige woningen in het buitengebied.

3.5 Beeldkwaliteit

Passend binnen het beeld van de Molenstraat krijgen de woningen een traditionele vorm. Dit wordt verder ondersteund door gebruik te maken

van overwegend traditionele materialen als baksteen, hout, gebakken dakpannen etc.

3.6 Verkeer & parkeren

De nieuwe woningen wordt ontsloten via inritten vanaf de Molenstraat. De woningen beschikken over minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen erf. Bezoekers kunnen eveneens parkeren op het erf. Hiervoor is ruim voldoende plaats, gezien de lengte van de oprit die benodigd is tussen de woning en de straat.

3.7 Ruimtelijke inpassing perceel

Middels de bouwbepalingen in het bestemmingsplan wordt de vorm en positie van het hoofdgebouw en van de bijgebouwen reeds op hoofdlijnen bepaald.

In het als bijlage bij de regels opgenomen inrichtingsplan wordt ingegaan op de inrichting van het perceel. De aan te planten bomen zullen inheemse bomen zijn, zoals hoogstam kersen, pruimen en peren. Rondom de poel zullen bijvoorbeeld treurwilg en knotwilg worden aangeplant.

4 HAALBAARHEID VAN HET PLAN

Naast de toetsing aan de wijzigingsvoorwaarden, moet worden voldaan aan een aantal omgevingsaspecten, alsmede aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

In dit hoofdstuk wordt op deze aspecten ingegaan.

4.1 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".

Het begrip woningbouwlocatie dat wordt gebruikt in de omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling is niet gedefinieerd in het Bro. Uit jurisprudentie (bijvoorbeeld de uitspraak van de afdeling bestuursrechtspraak Raad van State d.d. 18-12-2013 met kenmerk ECLI:NL:RVS:2013:2471) blijkt dat de ontwikkeling van een drietal woningen nog niet een stedelijke ontwikkeling betreft. Onderhavige ontwikkeling kan dan ook niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt.

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

4.2 Gemeentelijke toepassing functiewijziging buitengebied

De gemeente Lingewaard heeft in de notitie “Toepassing regionaal beleid voor functiewijziging in het buitengebied” d.d. 14 mei 2015 een eigen (ten opzicht van de eerder notitie d.d. maart 2009 herziene) invulling gegeven aan het regionale beleid ten aanzien van functieveranderingen. In de herziene invulling wordt voor de toepassing aangesloten bij het instrumentarium dat in de wijzigingsbevoegdheden van het bestemmingsplan “Buitengebied Lingewaard” is opgenomen. Onderhavige ontwikkeling maakt gebruik van één van deze wijzigingsbevoegdheden. Voorzover relevant voor dit plan, wordt in de nota ondermeer aangegeven in welke gebieden al dan niet woningbouw in het kader van dit beleid is toegestaan. Daartoe is een kaart bijgevoegd. 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.

Het functiewijzigingsbeleid is vertaald in de wijzigingsbevoegdheden die in het bestemmingsplan “Buitengebied Lingewaard” zijn opgenomen. Bij sloop van meer dan 1.500 m² aan bebouwing zijn twee vrijstaande woningen mogelijk. In totaal verdwijnt 1.508 m² aan gebouwen en circa 1.075 m² aan tunnelkassen. Aanvullend geldt de eis dat een reductie van 50% aan bebouwing plaatsvindt. Dit wordt in de planregels geborgd. Hiermee wordt voldaan aan het functiewijzigingsbeleid.

4.3 Milieu- en omgevingsaspecten

Milieuaspecten mogen niet in de weg staan aan de uitvoerbaarheid van een wijzigingsplan. In de omgeving van het plangebied doen zich geen zodanige milieuhygiënische knelpunten voor, dat ingrepen in de bestaande ruimtelijke situatie noodzakelijk zijn. Wel is het van belang dat onderhavige functieverandering plaats heeft binnen een goed woon- en

leefklimaat en dat de verandering niet leidt tot onevenredige (milieukundige) gevolgen voor bestaande waarden en functies. Deze paragraaf gaat hier nader op in.

4.3.1 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.

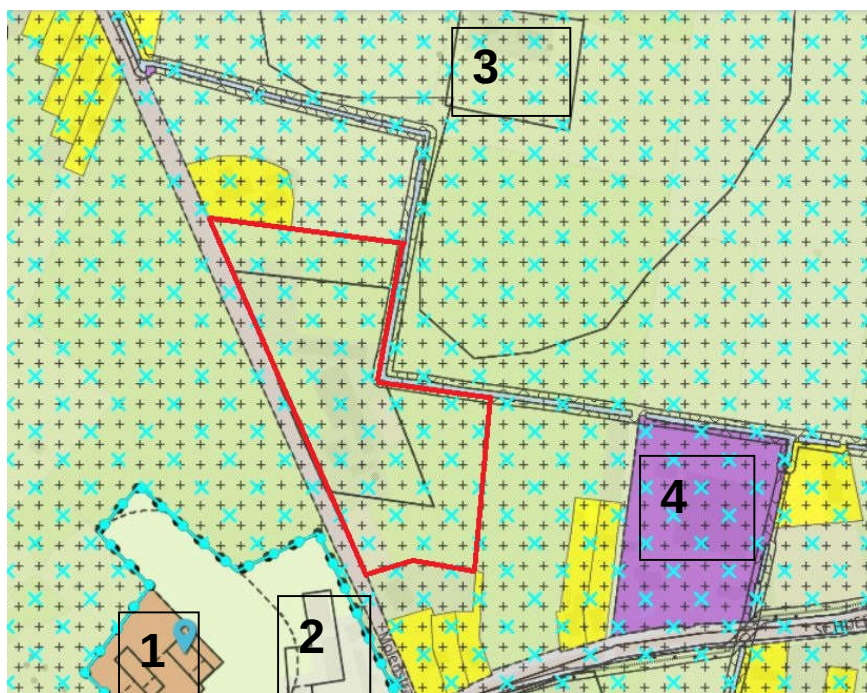
Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast gevoelige functies komen belastende functies voor, die om die reden een milieuzone kennen; zoals winkels, horeca en bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype 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.

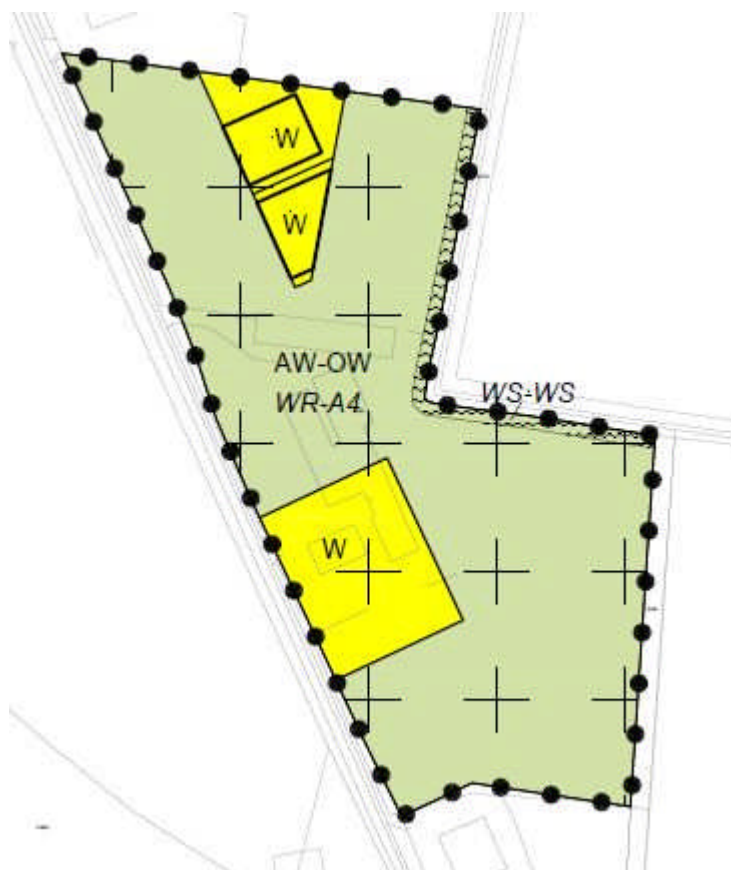
Een bedrijfswoning van een derde geniet in het algemeen dezelfde bescherming als een burgerwoning. Het maakt daarbij niet uit of het een agrarische bedrijfswoning of een bedrijfswoning van een niet-agrarisch bedrijf betreft. Alleen voor het aspect geur gelden hiervoor specifieke regels.

De ontwikkeling bestaat uit het toevoegen van nieuwe woningen 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, de gele vlakken betreffen woningen (in rode omlijning de planlocatie)



Figuur 10 Verbeelding voorliggend plan

Locatie 1 Olyhorststraat 37 – Maatschappelijk

Het perceel Olyhorststraat 37 heeft de bestemming Maatschappelijk. Volgens de regels is uitsluitend een woonzorginstelling ter plaatse toegestaan. In een uitvergroete vorm is dit vergelijkbaar met een verpleeghuis. Dit betreft een categorie 2 inrichting, waarvoor een richtafstand geldt van 30 m. Het perceel is op een afstand van circa 130 m gelegen tot de meest nabije grens van het agrarisch bouwvlak, waarmee ruimschoots aan de richtafstand wordt voldaan.

Locatie 2 Olyhorststraat 37 – Agrarisch bouwvlak

Ter plaatse zijn de gronden bestemd ten behoeve van een grondgebonden agrarisch bedrijf. Het bouwvlak ligt op een afstand van circa 175 m tot de dichtstbijzijnde nieuwe woning. Op basis van de VNG-lijst valt een niet intensieve veehouderij in categorie 3.2 met een bijbehorende richtafstand van 100 m. Hieraan wordt voldaan. Op het aspect geur wordt in paragraaf 4.3.2 ingegaan.

Locatie 3 Molenstraat 6c – Agrarisch bouwvlak

Ter plaatse zijn de gronden bestemd ten behoeve van een grondgebonden agrarisch bedrijf, niet zijnde een veehouderij. Het (agrarisch) bouwvlak van Molenstraat 6c ligt op een afstand van circa 130 m van het voormalige (agrarisch) bouwvlak van voorliggende locatie.

Op basis van de VNG-lijst valt een akkerbouwbedrijf of fruitteeltbedrijf in categorie 2 met een bijbehorende richtafstand van 30 m. Hieraan wordt voldaan.

Locatie 4 De van der Schuerenweg 8/8a – Bedrijf

Ter plaatse is de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – 34' opgenomen, waarmee een sloopbedrijf is toegestaan. Het bedrijf is gelegen op een afstand van circa 210 m tot de dichtstbijzijnde nieuwe woning. Het bedrijf is vergelijkbaar met een loonwerkbedrijf of bouwbedrijf. Dit betreft dan maximaal milieucategorie 3.1 met een bijbehorende richtafstand van 100 m. Hieraan wordt ruimschoots voldaan.

4.3.2 Geur

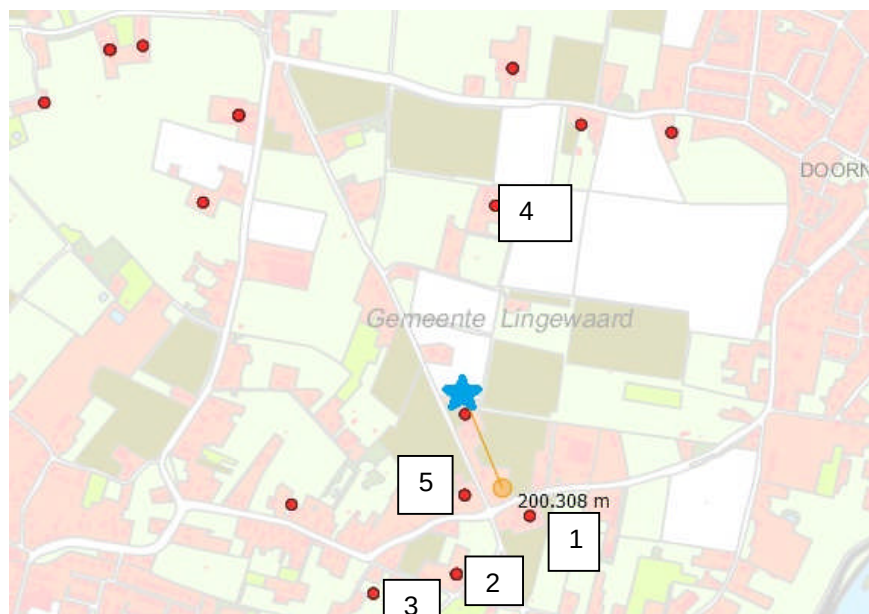
De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt sinds 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen.

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.

Voorgrondbelasting

In de wat ruimere omgeving van voorliggende planlocatie zijn een aantal veehouderijbedrijven aanwezig. De provincie Gelderland houdt hiervan een kaart bij. Op basis van de VNG-lijst geldt voor intensieve veehouderijen een richtafstand van maximaal 200 m. In navolgende afbeelding is dat weergegeven met een oranje lijn met stip.



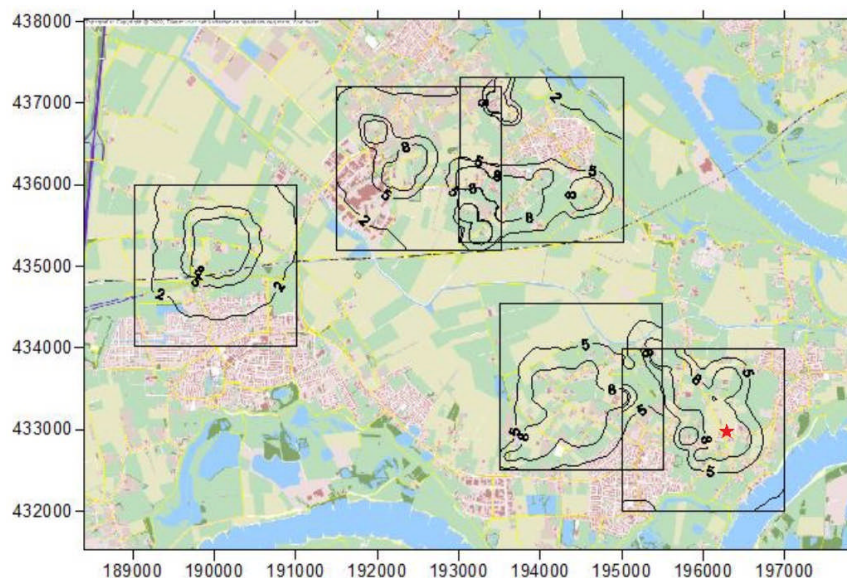
Figuur 11 Overzichtskaart landbouw en stikstof met planlocatie bij blauwe ster. De oranje lijn met oranje stip geeft een afstand van 200 m ten opzichte van de planlocatie weer (bron: bvb-bestand provincie Gelderland)

Op circa 175 m afstand is de meest nabije veehouderij planologisch toegestaan. Dit betreft een grondgebonden veehouderij aan Olyhorststraat 37 (Figuur 11, locatie 5). Voor een grondgebonden veehouderij gelden vaste afstanden op basis van de Wet geurhinder en veehouderij en geen geurnorm. Deze afstand bedraagt buiten de bebouwde kom 50 m. Hieraan wordt ruimschoots voldaan. Er zijn vele woningen op kortere afstand gesitueerd, zodat de nieuwe woning niet de maatgevende woning is. De toevoeging van de nieuwe woning op een grotere afstand dan de maatgevende woning zal het bedrijf derhalve niet beperken.

Overige veehouderijen zijn op een grotere afstand dan 200 m (VNG-richtlijn) gelegen. In Figuur 11 zijn de dichtstbijzijnde intensieve veehouderijen genummerd. Op de planlocatie waren 1180 varkens vergund. Dit aantal verdwijnt met deze ontwikkeling. Voor bedrijf 1 zijn 1250 varkens vergund. Bedrijven 2 en 3 zijn veel kleiner, namelijk 1 respectievelijk 108 varkens. Bedrijf 4 heeft 40.000 kippen (binnen de Activiteitenbesluitnorm) en is gelegen op een afstand van circa 325 m.

Achtergrondbelasting

De achtergrondbelasting gaat over de cumulatieve geurhinder van de veehouderijbedrijven in de omgeving. In de bij het bestemmingsplan “Buitengebied Lingewaard” opgestelde PlanMER is een geurcontourenkaart opgenomen.



Figuur 12 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 12 is de geursituatie ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan “Buitengebied Lingewaard” 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 gelegen in een gebied met een geurbelasting boven de 8 oue/m³ volgens de geurcontourenkaart uit de plan-MER. Deze waarden zijn gebaseerd op een cumulatie van geuremissie van de veehouderijen. Deze kaart dateert uit 2013. Met het verdwijnen van het eigen intensieve

veehouderijbedrijf, verbetert de geursituatie ter plaatse. Het woon- en leefklimaat is hiermee redelijk, wat aanvaardbaar is.

De bedrijven worden daarnaast niet in zijn bedrijfsvoering gehinderd, omdat de nieuwe woningen niet de meest nabije woning zijn.

4.3.3 Bodem

Verkennd bodemonderzoek

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, onderdeel 'Wonen', gevoeliger is voor mogelijke bodemverontreiniging van agrarische gronden, is er een onderzoeksplicht voor het aspect bodem.

Voor de bouw van de nieuwe woningen is een verkennd bodemonderzoek uitgevoerd¹. Dit leidt tot de volgende conclusies en aanbevelingen.

- De licht verhoogde concentraties (DDE, DDD, koper, Kwik, PCB en zink) geven vanuit de Wet bodembescherming geen noodzaak voor het uitvoeren van nader onderzoek en/of het treffen van sanerende maatregelen.
- De aangetoonde concentraties in de bodem vormen in milieuhygiënische zin geen belemmering voor het toekomstig gebruik (wonen met tuin).
- Een deel van de bodem van de locatie is verdacht met betrekking tot de aanwezigheid van asbest, vanwege :
 - o de datering van de bebouwing (1962);
 - o de toepassing van asbesthoudende materialen in de bebouwing;
 - o de zintuiglijk aangetroffen verdachte bijmenging met bodemvreemd materiaal
 - o (puin) in de bodem;
 - o de aanwezigheid van bouw- en sloopafval met asbestverdacht materiaal op het maaiveld.
- Geadviseerd wordt derhalve om in aanvulling op het onderhavig onderzoek een verkennd onderzoek asbest / nader onderzoek asbest uit te voeren conform de NEN 5707.

¹ BOOT organiserend ingenieursburo B.V., Verkennd bodemonderzoek Conform NEN-5740 Molenstraat 2 te Doornenburg, P15-0454-003, d.d. 15 september 2015

Verkennd onderzoek asbest

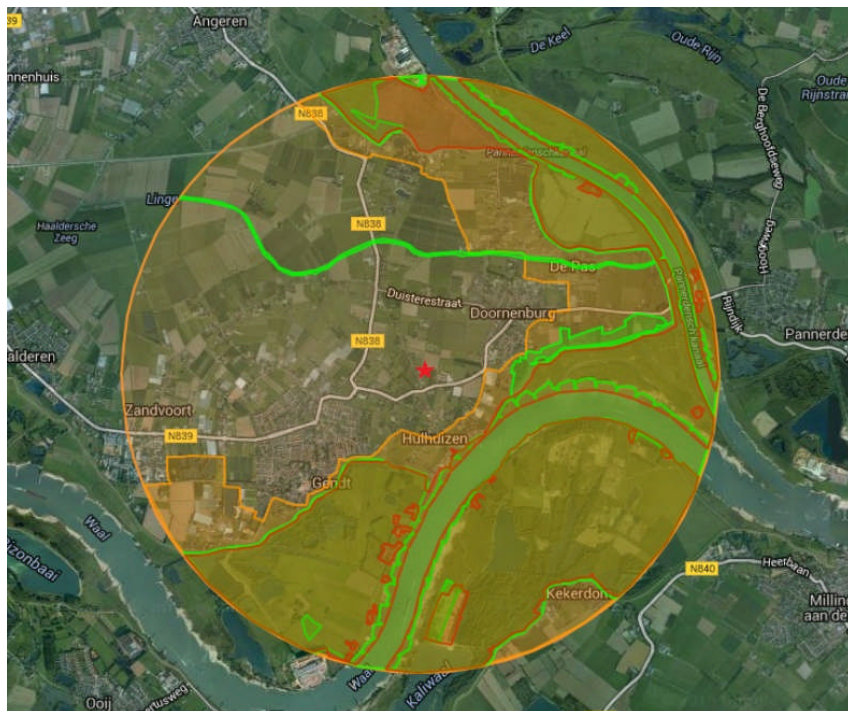
Dit rapport beschrijft een verkennd bodemonderzoek asbest².

Aanleiding voor dit onderzoek vormt het resultaat van het door ons bureau uitgevoerde verkennd onderzoek waarbij plaatselijk op het maaiveld bouw- en sloopafval en in de bodem puin waargenomen is. Puin kan duiden op de aanwezigheid van asbest. Daarnaast staat de locatie bij de provincie geregistreerd als locatie met “hoge aantrefkans op asbest”. In het kader hiervan is het gewenst inzicht te krijgen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem voor wat betreft asbest. Dit leidt tot de volgende conclusies en aanbevelingen.

- Op het maaiveld van de onderzoeklocatie zijn geen asbestverdachte delen >16 mm aangetroffen;
- Op basis van visuele waarneming is geen asbest met fractie >16 mm in de actuele contactzone van de locatie aangetroffen; het laboratoriumonderzoek wijst op een licht verhoogde asbestconcentratie (met fractie < 16 mm);
- Tijdens het verkennd bodemonderzoek asbest kon het maaiveld voor minder dan 50% worden geïnspecteerd. Conform NEN 5707, 2015 is de locatie derhalve onderzocht volgens de strategie heterogeen verdacht;
- Gezien de datering van de bebouwing (1962), toepassing van asbesthoudende materialen in de bebouwing en de zintuiglijk aangetroffen bijmenging met bodemvreemd materiaal (puin) in de bodem, werd in eerste instantie geconcludeerd dat de bodem verdacht is met betrekking tot de aanwezigheid van asbest.
- Na toetsing van de asbestconcentratie aan de toetscriteria uit de NEN 5707, 2015 wordt op basis van het verkennd bodemonderzoek asbest geconcludeerd dat sprake is van “niet verdacht” met betrekking tot de aanwezigheid van asbest.
- Bij sloop en grondwerkzaamheden dient men alert te zijn op de aanwezigheid van asbesthoudend/asbestverdacht afval.

² BOOT organiserend ingenieursburo B.V., Verkennd asbest-in-bodem-onderzoek conform NEN 5707 Molenstraat 2 te Doornenburg, P15-0454-014, d.d. 15 september 2015

4.3.4 Ecologische aspecten



Figuur 13 Natuurgebieden: Natura2000 in rood, nationale landschappen in oranje, EHS in groen (bron: <http://www.synbiosys.alterra.nl/natura2000/>)

Natuurbeschermingswet 1998

Uit de kaarten van de gebiedendatabase op de website van Alterra blijkt dat het plangebied zich niet in of directe nabijheid van Natura2000-gebieden, Wetlands of Beschermd- of Staatsnatuurmonumenten bevindt.

Gebieden EHS

Het gehele plangebied is gelegen buiten de EHS.

Flora en fauna

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 onderzoek uitgevoerd naar het aspect flora en fauna door middel van een quickscan³.

³ Staro Natuur en Buitengebied, Quickscan flora en fauna Molenstraat 2 te Doornenburg, 15-0208, september 2015

Beschermde gebieden

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt ongeveer 800 meter ten zuiden van het plangebied. Dit betreft het Natura 2000-gebied “Rijntakken”. Gezien de kleinschaligheid en de aard van de voorgenomen plannen, het verwijderen van varkensstallen, zijn negatieve effecten op het Natura 2000-gebied “Rijntakken” uit te sluiten.

Het plangebied maakt geen deel uit van het GNN of de GO. Het dichtstbijzijnde gebied dat tot het GO behoort, ligt ongeveer 720 meter ten zuidoosten van het plangebied. Het is redelijkerwijs uit te sluiten dat er significant negatieve effecten zullen ontstaan ten aanzien van het GNN/GO.

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, amfibieën en de wijngaardslak, die alle zijn opgenomen in FFtabel 1. De voorgenomen plannen hebben tot gevolg dat het leefgebied van deze soorten aangetast wordt. Voor de soorten van FFtabel 1 geldt een algehele vrijstelling bij het uitvoeren van ruimtelijke ontwikkelingen. Het is derhalve niet nodig mitigerende maatregelen te nemen voor de soorten van FFtabel 1.

▪ Soorten van FFtabel 2

Mogelijk vormt het plangebied een onderdeel van het grotere leefgebied/foerageergebied van de steenmarter (FFtabel 2). Verblijfplaatsen van de steenmarter zijn niet aanwezig in het plangebied. De voorgenomen plannen hebben geen negatieve effecten tot gevolg ten aanzien van het leef- en foerageergebied van steenmarter. Met de nieuwe inrichting wordt het gebied mogelijk aantrekkelijker voor de steenmarter.

▪ Soorten van FFtabel 3

Mogelijk foerageert incidenteel de beschermde libelsoort rivierrombout (FFtabel 3) in het plangebied. Het plangebied is echter marginaal geschikt voor de soort en vormt geen essentieel foerageergebied. Negatieve effecten ten aanzien van de rivierrombout kunnen worden uitgesloten.

Mogelijk vormt het plangebied onderdeel van het grotere foerageergebied van de das. Het is uit te sluiten dat verblijfplaatsen van das aanwezig zijn in het plangebied. Indien het plangebied onderdeel is van het foerageergebied van de das (FFtabel 3), kan worden uitgesloten dat de

voorgenomen ontwikkelingen hierop negatief effect hebben. Met de voorgenomen ontwikkelingen neemt het oppervlak geschikt foerageergebied binnen het plangebied toe.

Het plangebied is geschikt als foerageergebied voor vleermuizen (FFtabel 3). De voorgenomen ontwikkeling heeft hierop geen negatief effect. Het woonhuis biedt mogelijkheden voor verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen. Aangezien het woonhuis blijft behouden, zullen er geen negatieve effecten optreden op mogelijk aanwezige verblijfplaatsen van vleermuizen. De stallen in het plangebied bieden geen mogelijkheden voor verblijfplaatsen van vleermuizen. In het plangebied ontbreken lijnvormige groenstructuren die een vliegroute kunnen vormen voor vleermuizen.

▪ Soorten van FFtabel vogels

Het plangebied is geschikt als foerageer- en broedgebied voor algemene vogelsoorten (FFtabel vogels). Als het eventueel verwijderen en/of snoeien van bomen en struiken buiten het broedseizoen plaatsvindt, wordt voorkomen dat er negatieve effecten optreden ten aanzien van algemeen voorkomende vogelsoorten.

Er zijn geen jaarrond beschermde nesten aangetroffen in het plangebied. Indien het plangebied onderdeel is van het foerageergebied van uilen, kan er worden uitgesloten dat de voorgenomen ontwikkelingen hierop negatief effect hebben. Met de voorgenomen ontwikkelingen neemt de oppervlakte geschikt foerageergebied binnen het plangebied toe. Daarnaast betreft het plangebied slechts een klein deel van een foerageergebied en zijn er ruim voldoende alternatieve foerageergebieden aanwezig in de omgeving.

Tabel 1. Overzicht mogelijk aanwezige en aangetroffen beschermde soorten

Soort(groep)	Bescherming	Functie plangebied	Mogelijk effect	Ontheffing nodig	Maatregelen
Amfibieën	FFtabel 1	Landhabitat	Ja	Nee	-
Grondgebonden zoogdieren	FFtabel 1	Leef- en foerageergebied	Ja	Nee	-
Wijngaardslak	FFtabel 1	Leef- en foerageergebied	Ja	Nee	-
Steenmarter	FFtabel 2	Foerageergebied	Nee	-	-
Rivierrombout	FFtabel 3	Foerageergebied	Nee	Nee	-
Das	FFtabel 3	Foerageergebied	Nee	Nee	-
Vleermuizen	FFtabel 3	Foerageergebied	Nee	Nee	-
Vleermuizen	FFtabel 3	Vaste rust- en verblijfplaatsen (woonhuis)	Nee	Nee	-
Vogels	Vogels (nest niet jaarrond beschermd)	Foerageer- en broedgebied	Ja	Nee, op voorwaarde uitvoeren maatregelen	Verwijderen en/of snoeien van begroeiing buiten het broedseizoen
Uilen	Vogels (nest jaarrond beschermd)	Foerageergebied	Nee	Nee	-

Figuur 14 Overzicht mogelijk aanwezige en aangetroffen beschermde soorten (bron: Quicksan flora en fauna, Staro)

4.3.5 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

De planontwikkeling

De planlocatie is in de huidige situatie gedeeltelijk verhard. Met de realisatie van het plan neemt de hoeveelheid bebouwing en verharding per saldo af. In totaal verdwijnt 1.508 m² aan gebouwen en circa 1.075 m² aan tunnelkassen. Beoogd is om in ruil voor deze sanering twee extra woningen mogelijk te maken met een inhoud van maximaal 850 m³ en bijgebouwen met een maximale oppervlakte van 75 m². Er wordt vastgelegd dat de oppervlakte aan gebouwen niet meer mag bedragen dan 50% van de te slopen oppervlakte aan gebouwen. De gronden tussen de twee nieuwe woningen en de tot reeds bestaande woning zijn bestemd met een agrarische gebiedsbestemming. Verhardingen zijn binnen deze bestemming uitsluitend via een omgevingsvergunning voor werkzaamheden toegestaan. Daarmee vindt een toets plaats in het kader van de noodzakelijkheid van de verharding.

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.

Hemelwater mag niet via de drukriolering/persleiding worden afgevoerd. Dit betekent dat hemelwater op eigen terrein dient te worden verwerkt of afgevoerd richting het oppervlaktewater, bijvoorbeeld de watergang gelegen achter de nieuw te bouwen woningen. Hiervoor wordt t.z.t. een vergunning (of melding) aangevraagd bij het waterschap.

Waterberging

Voor het ruimtelijk plan is geen compenserende waterberging nodig. Blijkens de watertoets zijn met het plan geen waterschapsbelangen in het geding.

Afvalwatersysteem

Stedelijk afvalwater (vuilwater) dient te worden aangesloten op de drukriolering/persleiding. T.z.t. wordt hiervoor door de initiatiefnemer een vergunning aangevraagd bij de gemeente. De kosten voor het aansluiten zijn voor de initiatiefnemer.

Conclusie

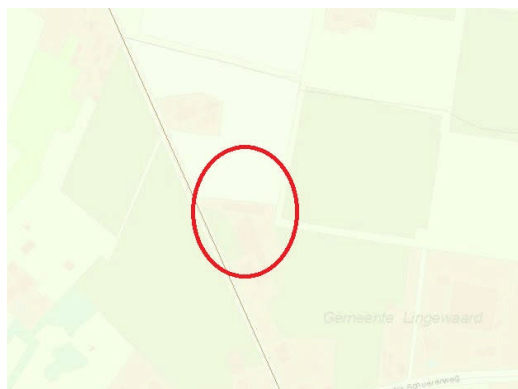
Het Waterschap Rivierenland adviseert positief over het plan. Het ruimtelijk plan hoeft in het kader van de watertoets niet meer toegestuurd te worden aan Waterschap Rivierenland.

4.3.6 Archeologie

Het bestemmingsplan “Buitengebied Lingewaard” bevat een beschermende regeling voor archeologische verwachte en aanwezige waarden. De locatie van de nieuwe woning is gelegen binnen de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 4’. Hierin is bepaald dat de aanvrager voor het bouwen van een bouwwerk groter dan 100 een rapport dient te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate zijn vastgesteld. Indien een grotere oppervlakte dan 100 m² bodemverstoring dieper dan 30 cm onder maaiveld plaatsvindt, is op grond van deze dubbelbestemming een rapport benodigd waarin de archeologische waarden zijn vastgesteld. Dit rapport is opgesteld door Bureau voor Archeologie⁴. Op basis van dit onderzoek adviseert het onderzoeksbureau het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.3.7 Cultuurhistorie

Op basis van de cultuurhistorische waardenkaart van de Provincie Gelderland zijn de aanwezige cultuurhistorische waarden in de omgeving van het plangebied geïnterpreteerd. Hierna is een uitsnede van deze kaart opgenomen.



Figuur 15 Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart met planlocatie indicatief in de rode cirkel (bron: atlas Gelderland)

De Molenstraat is aangewezen als een bestaande kade. Het gebied is het landschap rivierengebied, type belvoirgebied, bestaande uit oude ontginningen op afwisselend nat-droge stroomruggen.

⁴ Bureau voor Archeologie, Bureau voor Archeologie Rapport 306 - Molenstraat 2, Doornenburg, gemeente Lingewaard: een bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen, 10 mei 2016,

Geomorfologisch behoort het plangebied tot het rivierlandschap van Rijn en Maas met zware klei op zand en weinig variatie. De ontwatering is zeer diep.

In het plangebied zijn geen cultuurhistorische elementen aanwezig.

4.3.8 Verkeer en parkeren

Verkeer

De verkeersontsluiting aan de westzijde op de Molenstraat blijft voor de bestaande (bedrijfs)woning ongewijzigd. De afwikkeling van het verkeer van en naar de nieuwe woningen wordt via een aparte ontsluiting op de Molenstraat verzorgd.

Parkeren

Parkeren ten behoeve van de nieuwe woningen vindt plaats op eigen terrein. Hiervoor worden nieuwe parkeerplaatsen aangelegd met voldoende oppervlakte om plaats te bieden aan twee eigen auto's en auto's van bezoek. Volgens de norm (buitengebied niet stedelijk) 3 parkeerplaatsen per woning (dit is inclusief bezoek).

4.3.9 Luchtkwaliteit

De Wet Luchtkwaliteit is op 15 november 2007 in werking getreden en opgenomen in de Wet milieubeheer 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 twee woningen en het verdwijnen van een intensief (varkens)bedrijf – wordt er niet in betekenende mate bijgedragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

In het kader van een goed woon- en leefklimaat is met betrekking tot de luchtkwaliteit tevens gekeken naar de waarden van PM_{10} en NO_2 ter plaatse van het plangebied, nu deze een direct effect kunnen hebben op de gezondheid van mensen. Nu $PM_{2,5}$ (fijnstof in kleinere deeltjes dan PM_{10}) een directe relatie heeft met PM_{10} , kan worden gesteld dat wanneer aan de grenswaarde voor PM_{10} wordt voldaan ook aan de grenswaarde voor $PM_{2,5}$ wordt voldaan. De component $PM_{2,5}$ wordt hieronder dan ook buiten beschouwing gelaten.

De grenswaarde voor de jaargemiddelde PM_{10} (fijnstof) en NO_2 (stikstof) concentratie bedraagt voor beiden $40 \mu g/m^3$.

Aan de hand van de atlasleefomgeving (www.atlasleefomgeving.nl), welke gebruik maakt van de gegevens van NSL-monitoring, is gekeken naar betreffende actuele waarden ter plaatse van het plangebied. Voor PM_{10} geldt een actuele waarde van $19,9 \mu g/m^3$. Voor NO_2 geldt een actuele waarde van $21,9 \mu g/m^3$. Dit is beide als goed gekwalificeerd.

Eén en ander betekent dat de ontwikkeling niet wordt belemmerd door het aspect luchtkwaliteit.

4.3.10 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.

De Omgevingsdienst Regio Arnhem heeft hiertoe een beoordeling van de externe veiligheidssituatie uitgebracht⁵. De volledige tekst hiervan is opgenomen.



Figuur 16 Uitsnede risicokaart met ligging planlocatie (zwarte gebied = ligging plangebied, bron: www.risicokaart.nl)

In navolgende tabel is een analyse van de EV-situatie voor de locatie opgenomen. Rondom het plangebied zijn de volgende externe veiligheidsrisicobronnen relevant:

Risicobron	Veilingterrein Huissen
Hogedruk aardgasleidingen (Bevb ¹)	N.v.t., geen invloedsgebied over het plangebied.
Inrichtingen (Bevi ²)	N.v.t., er zijn geen BEVI inrichtingen in de nabijheid van het plangebied.
Transport gevaarlijke stoffen over de weg (Bevt ³)	Op ongeveer 2450 meter ten noorden van het plangebied komt de A15 te liggen. Hiervoor is op 5 november 2015 het ontwerp Tracébesluit gepubliceerd.
Transport gevaarlijke stoffen over het water (Bevt)	Op ongeveer 1000 meter ten zuiden van het plangebied ligt de Waal. Het invloedsgebied ligt over het plangebied.
Transport gevaarlijke stoffen over het spoor (Bevt)	Op ongeveer 2500 meter ten noorden van het plangebied ligt de Betuweroute. Het invloedsgebied ligt over het plangebied.

⁵ Beoordeling externe veiligheid Molenstraat 2 Doornenburg, Omgevingsdienst Regio Arnhem, kenmerk 195211896, 1 februari 2016

Beoordeling EV-situatie

De beoordeling van de EV-situatie wordt uitgevoerd voor twee risiconormen:

1. Het plangebied ligt buiten de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van een BEVI-inrichting, aardgastransportleiding en transportroute. De plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van de diverse risicobronnen vormt geen belemmering voor realisatie van het plan.
2. Het plangebied ligt in het invloedsgebied van de Betuweroute, toekomstige A15 en de Waal. Aangezien het plangebied op meer dan 200 meter is gelegen van de Betuweroute, toekomstige A15 en de Waal kan er worden volstaan met een beperkte verantwoording groepsrisico. Er dient een beoordeling van de rampenbestrijding en zelfredzaamheid van personen ten gevolge van het transport van gevaarlijke stoffen over de verschillende transportroutes plaats te vinden.

Op basis van de beperkte verantwoording groepsrisico, uitgevoerd door de Omgevingsdienst Regio Arnhem⁶, kan worden geconcludeerd dat het ruimtelijke initiatief geen significant effect heeft op het groepsrisico, dan wel de mogelijkheden voor bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Daarmee acht de gemeente het groepsrisico verantwoord en wordt het restrisico geaccepteerd.

Conclusie externe veiligheid

In de nabijheid van de locatie vinden geen risicovolle activiteiten plaats, zoals transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor, leidingen en risicovolle inrichtingen. Externe veiligheid vormt geen belemmering voor het plan.

4.3.11 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.

⁶ Verantwoording groepsrisico Molenstraat 2 Doornenburg, Omgevingsdienst Regio Arnhem, 11 maart 2016

Wegverkeerslawaaï:

Voor wat betreft geluid afkomstig van wegverkeer is onderzoek⁷ uitgevoerd met de volgende conclusie. De geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de Molenstraat bedraagt na aftrek artikel 110g Wet geluidhinder 37 dB. De voorkeursgrenswaarde (48 dB) uit de Wet geluidhinder wordt ruimschoots gerespecteerd. De geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de Olyhorststraat en De van der Schuerenweg bedraagt, na aftrek artikel 110g Wet geluidhinder, respectievelijk 33 en 36 dB. De voorkeursgrenswaarde (48 dB) uit de Wet geluidhinder wordt ruimschoots gerespecteerd.

Het aspect geluid vormt, vanwege de omliggende wegen, geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Industrielawaai

Er is geen zone Industrielawaai in de omgeving aanwezig.

4.4 Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de realisatie van een bouwplan als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening mogelijk. Dit bouwplan betreft de bouw van twee woningen met ieder 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. Daarnaast kan een exploitatieplan gebruikt worden om locatie-eisen te stellen.

Er zal echter anderszins in het verhaal van kosten worden voorzien, door middel van het sluiten van een anterieure overeenkomst en een planschadeverhaalovereenkomst, waardoor er geen exploitatieplan hoeft te worden opgesteld. Ook zal er geen exploitatieplan worden opgesteld voor het stellen van locatie-eisen. Deze kunnen zo nodig in de anterieure overeenkomst worden opgenomen.

Met deze overeenkomsten is het kostenverhaal verzekerd. Hiermee is het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar.

⁷ WINDMILL Milieu | Management | Advies, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï t.b.v. de ontwikkeling van twee woningen aan de Molenstraat te Doornenburg in de gemeente Lingewaard, rapportnummer P2015.255-01-02, 11 mei 2016

4.5 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpwijzigingsplan heeft voor een ieder zes weken ter inzage gelegen. Belanghebbenden zijn in die periode in de gelegenheid gesteld om hun zienswijzen kenbaar te maken tegen het plan. Hiervan is geen gebruik gemaakt.

4.6 Conclusie

De planontwikkeling raakt geen nationale belangen en is niet in strijd met de Omgevingsverordening Gelderland en past binnen de gemeentelijke beleidskaders.

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

Van belang voor voorliggende ontwikkeling is dat de toetsing van de ruimte-voor-ruimte-woning voldoet aan de beleidskaders. Dit is in paragraaf 4.2 gemotiveerd.

De kwaliteitsbijdrage bestaat uit beëindigen van een intensieve veehouderij en de sloop van de stallen en tunnelkassen.

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

Ook is er geen strijd met enig milieu- of ander omgevingsaspect. Daarnaast zijn de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid verzekerd.

Concluderend betekent dit dat het voorliggende wijzigingsplan uitvoerbaar is.

5 JURIDISCHE TOELICHTING

5.1 Wijzigingsplan

Voorliggend bestemmingsplan betreft een wijzigingsplan. Dit betekent dat de regels uit het moederplan, in dit geval het bestemmingsplan “Buitengebied Lingewaard”, van overeenkomstige toepassing zijn. In de regels is een verwijzing naar de regels van het moederplan opgenomen. Alleen voor zover dat nodig is in verband met een goede ruimtelijke ordening, worden er aanpassingen in deze regels verricht.

5.2 Bestemmingen

In het plan zijn de volgende bestemmingen opgenomen:

- Agrarisch met waarden – Oeverwallen (betreffende de resterende gronden van het voormalige bouwvlak)
- Wonen (betreffende de nieuwe woningen, alsmede de bestaande (voormalige bedrijfs)woning)
- Waterstaat – Waterstaatkundige functie (betreffende de gronden rondom de naast het plangebied gelegen waterloop)
- Waarde – Archeologie 4 (betreft het gehele plangebied)

