

Toelichting

**Buitengebied Lingewaard,
De van der Schuerenweg tussen 2 – 4 en
De van der Schuerenweg 6,
Doornenburg**

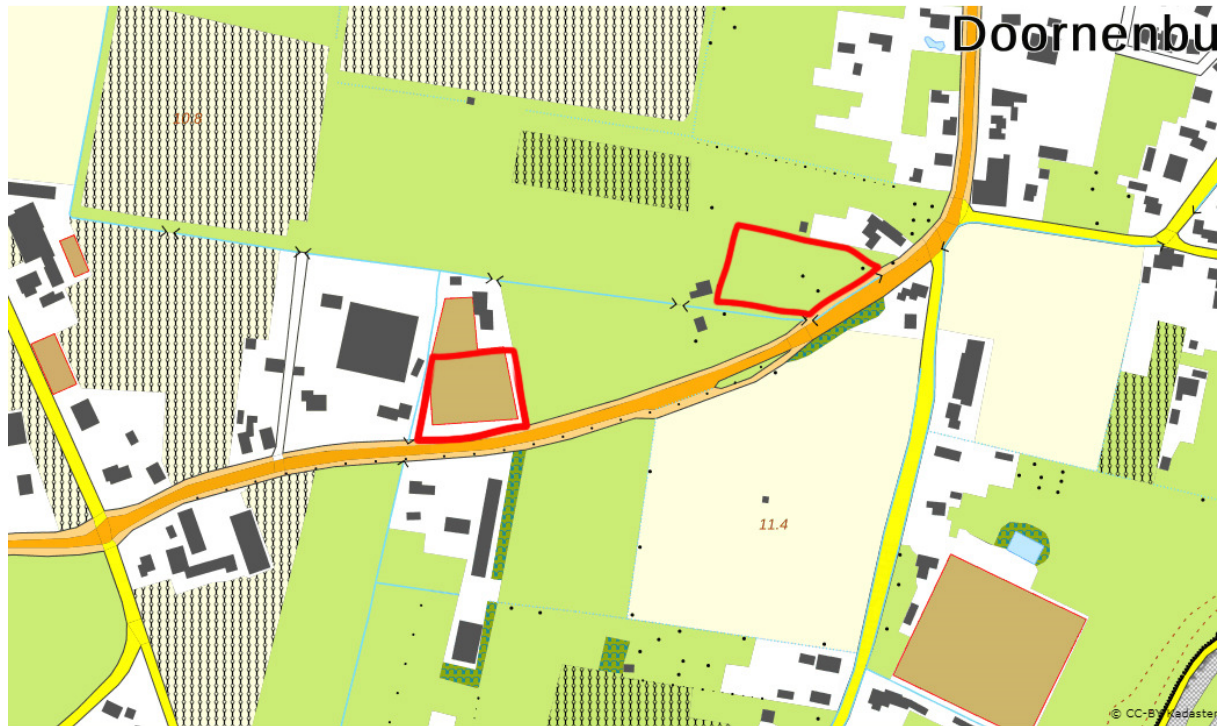
IMRO-idn: NL.IMRO.1705.189-VG01
planstatus: vastgesteld
datum: 19 september 2018

Inhoud

Hoofdstuk 1	Inleiding	6
1.1	Aanleiding en doel.....	6
1.2	Ligging plangebied.....	6
1.3	Geldend bestemmingsplan.....	8
1.4	Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2	Stedenbouwkundig plan.....	9
2.1	Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur, bestaande situatie	9
2.2	Toekomstige situatie en stedenbouwkundige randvoorwaarden	11
2.3	Verkeer en parkeren.....	12
2.4	Ruimtelijke inpassing en inrichtingsplan	13
2.5	Conclusie	14
Hoofdstuk 3	Beleidskader	15
3.1	Algemeen.....	15
3.2	Rijksbeleid	15
3.3	Provinciaal beleid	17
3.4	Gemeentelijk beleid	18
Hoofdstuk 4	Milieu- en omgevingsaspecten.....	20
4.1	Algemeen.....	20
4.2	Bedrijven en milieuzonering.....	20
4.3	Bodem	22
4.4	Wegverkeerslawaaï	23
4.5	Luchtkwaliteit	24
4.6	Externe veiligheid	25
4.7	Geur	27
4.8	Watertoets	28
4.9	Ecologie	29
4.10	Cultuur & archeologie	30
4.10.1	Cultuurhistorie.....	30
4.10.2	Archeologie.....	31
4.11	Niet gesprongen explosieven in de ondergrond	32
4.12	Verkeer en parkeren.....	33
Hoofdstuk 5	Juridische opzet.....	35
5.1	Inleiding	35
5.2	Algemene opbouw van de regels	35

5.3	Dit bestemmingsplan	37
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	39
6.1	Economische uitvoerbaarheid.....	39
6.2	Overleg en inspraak.....	39
Bijlagen bij de toelichting		40
Bijlage 1	verkennend bodemonderzoek	40
Bijlage 2	onderzoek wegverkeerslawaaï	40
Bijlage 3	advies omgevingsveiligheid.....	40
Bijlage 4	watertoets	40

Overzichtskaart



Globale ligging plangebied, bron: PDOK – publieke dienstverlening op kaart

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

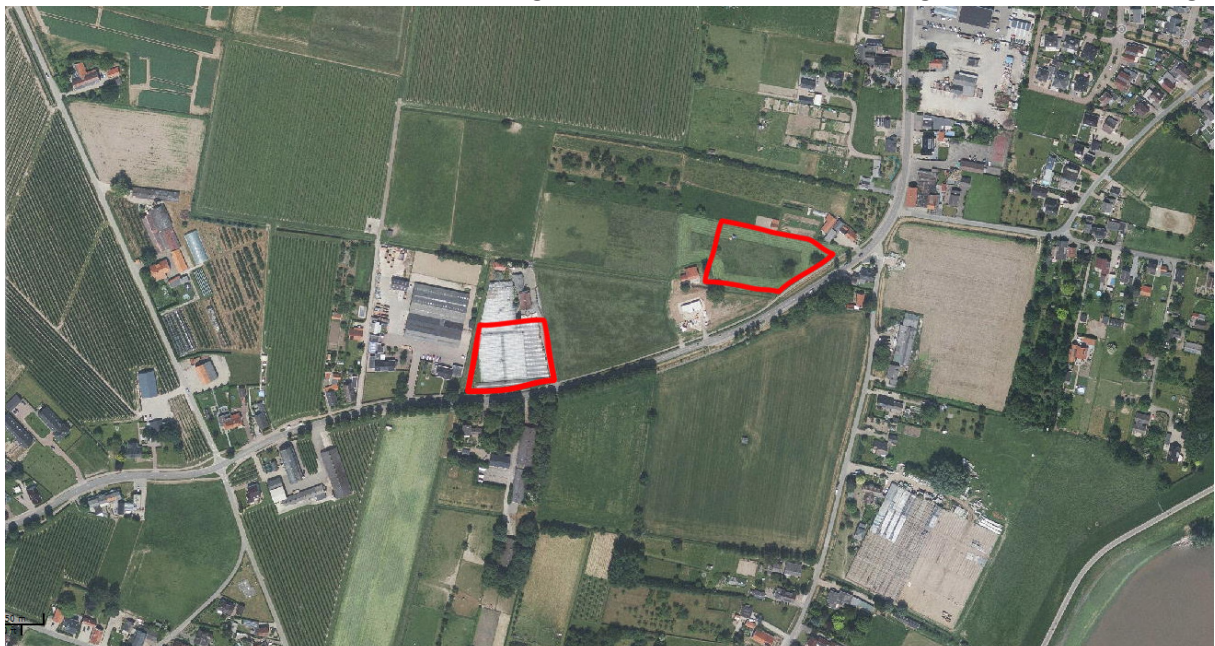
Aan De van der Schuerenweg 6 in Doornenburg ligt een kassencomplex welke niet meer in bedrijf is. De initiatiefnemers hebben het doel om deze kassen te slopen. Op grond van het functieveranderingsbeleid van de gemeente Lingewaard kan hiervoor een woning worden gebouwd. Deze nieuwe woning wordt gerealiseerd tussen de bestaande woningen De van der Schuerenweg 2 en 4, in aansluiting aan de bebouwde kom. Een inrichtingsplan op beide locaties maakt onderdeel uit van de functieverandering.

Om deze ontwikkeling planologisch mogelijk te maken dient het voor het plangebied geldende bestemmingsplan te worden herzien.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied behelst 2 locaties:

- de locatie van het te slopen kassencomplex met adres De van der Schuerenweg 6 – Doornenburg
- de locatie voor de nieuw te bouwen woning tussen De van der Schuerenweg 2 en 4 – Doornenburg



luchtfoto omgeving met globale aanduiding van het plangebied, bron: PDOK – publieke dienstverlening op kaart

De beide locaties liggen in elkaars nabijheid, de afstand is hemelsbreed ca. 200 meter.

De locaties liggen aan de doorgaande weg tussen Gendt en Doornenburg. Deze weg heeft een dubbele naam: voor de bebouwing aan de noordzijde is de straatnaam De van der Schuerenweg, in relatie tot het dorp Doornenburg. Voor de bebouwing aan de zuidzijde wordt ook wel Olyhorststraat gehanteerd, in relatie tot het dorp Gendt.

Het kassencomplex ligt ten westen van de bebouwde kom van het dorp Doornenburg, in het buitengebied. De locatie voor de nieuw te bouwen woning ligt eveneens aan de westzijde van Doornenburg, in aansluiting met de bestaande bebouwde kom van Doornenburg.

In de directe omgeving van het plangebied is in oostelijke richting – Doornenburg – met name sprake van vrijstaande woonhuizen. Aan de rand van het dorp Doornenburg is een horecabedrijf gevestigd. Aan de westelijke zijde zijn eveneens woonhuizen, maar ook agrarische bedrijven en direct naast het te slopen kassencomplex ligt een sloopbedrijf.

Ter plekke is het met name lintbebouwing langs De van der Schuerenweg. Aan de noord- en zuidzijde zijn landerijen.

- De onderbouwing voor de keuze van de gewijzigde nieuwbouw locatie ten opzichte van de huidige locaties van de glasopstanden wordt hierna in verschillende onderdelen toegelicht. –



kadastrale kaart met aanduiding plangebied, bron: PDOK – publieke dienstverlening op kaart



foto aanzicht Van der Schuerenweg 6



foto aanzicht perceel tussen Van der Schuerenweg 2 en 4

Ten noorden van het plangebied De van der Schuerenweg 6 ligt een woonhuis, zie ook bovenstaande foto. Dit woonhuis behoort bij het te slopen kassencomplex, de bestemming van het woonhuis is in een eerder stadium al gewijzigd van agrarisch naar wonen.

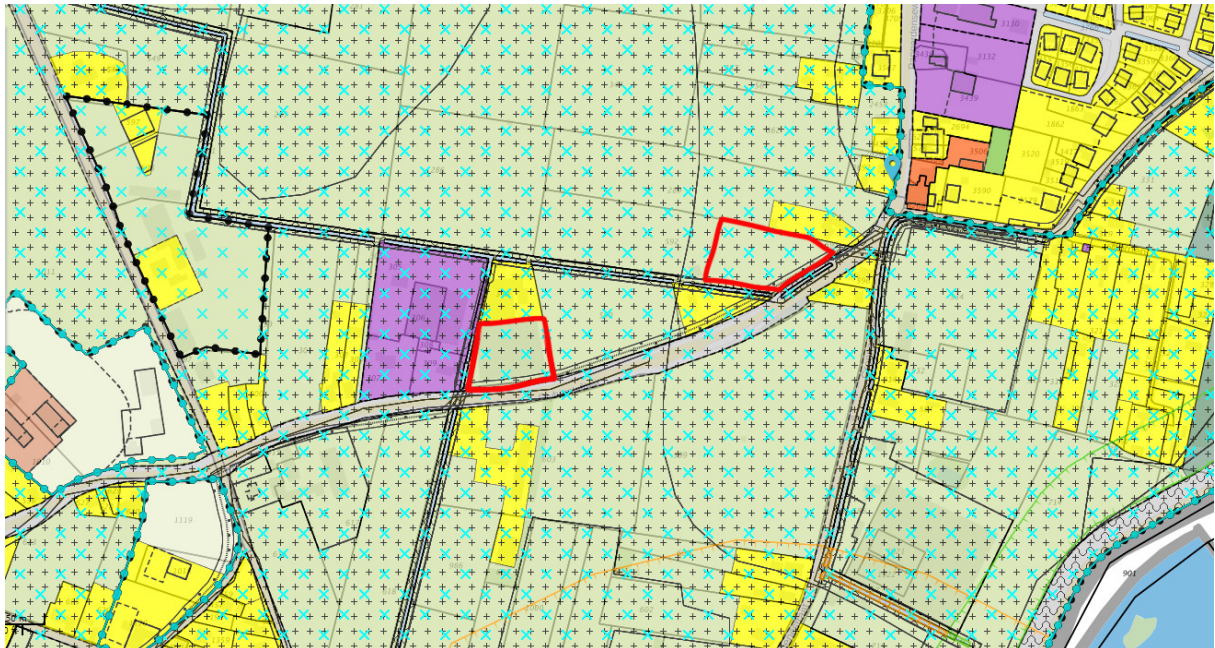
Het plangebied tussen De van der Schuerenweg 2 en 4 is onbebouwd en in gebruik als agrarische grond. (De op bovenstaande foto zichtbare schuur ligt op het naastgelegen perceel met huisnummer 2.)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is voor beide locaties bestemmingsplan Buitengebied Lingewaard, vastgesteld op 31 oktober 2013.

In dit bestemmingsplan is eveneens voor beide locaties de bestemming opgenomen 'agrarisch met waarden - oeverwallen'. De waarde oeverwallen betreft het behoud en bescherming van landschappelijke waarden.

Daarnaast is een dubbelbestemming opgenomen ter bescherming van mogelijke waardevolle archeologische waarden in de ondergrond.



verbeelding huidig bestemmingsplan met aanduiding plangebied, bron: ruimtelijkeplannen.nl

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit de regels, de verbeelding en deze toelichting. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting is als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 2 wordt de gebiedsvisie beschreven. Eerst komt de ruimtelijke structuur van de huidige situatie aan de orde en daarna de ruimtelijke en functionele beschrijving van de nieuwe ontwikkelingen.
- In hoofdstuk 3 is het ruimtelijk relevante beleidskader van de verschillende overheidslagen weergegeven voor zover dat op het plangebied van toepassing is.
- In hoofdstuk 4 komen de uitkomsten van de onderzoeken met betrekking tot milieu- en omgevingsaspecten als geluid, bodem en archeologie.
- In hoofdstuk 5 volgt de juridische planbeschrijving. In dit hoofdstuk wordt uiteengezet hoe de juridische regeling is vormgegeven.
- In hoofdstuk 6 tenslotte komen de economische uitvoerbaarheid en het gevoerde overleg aan de orde.

Hoofdstuk 2 Stedenbouwkundig plan

2.1 Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur, bestaande situatie

Historie

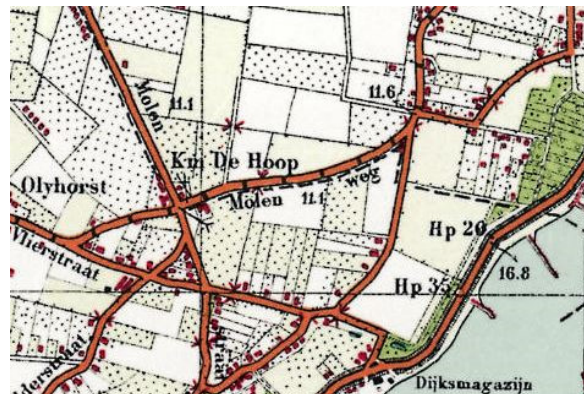
Het gebied tussen Gendt en Doornenburg is in belangrijke mate bepaald door het meanderen van de Waal. Door de rivier ontwikkelde het oeverwal- en komgrondenstels zich. Na de 13^e eeuw is het gebied verschillende malen overstroomd waardoor komgronden gevormd werden. Na de 18^e eeuw verplaatste de Waal zich naar het zuiden waardoor de uiterwaarden ontstonden.

De bevolking van de rivierengebieden, verstigde zich van oudsher voornamelijk op natuurlijk gevormde hoogten, zoals oeverwallen, rivierduinen en stroomruggen. In de perioden van hoge waterstanden hebben de bewoners de natuurlijke ruggen opgehoogd. De stroomruggen en overslaggronden waren voor akkerbouw, waaronder fruitteelt, zeer geschikt.

Volgens beschikbare kadastrale kaarten en minuutplannen vanaf het jaar 1815 is De van der Schuerenweg lange tijd onbebouwd geweest. Dit betreft het gebied tussen Doornenburg en de buurtschap Hulhuizen. De straat De van der Schuerenstraat is lange tijd Molenweg genoemd. Rond 1950 verschijnt de eerste bebouwing, meer nabij Hulhuizen op het kruispunt met de Molenstraat.



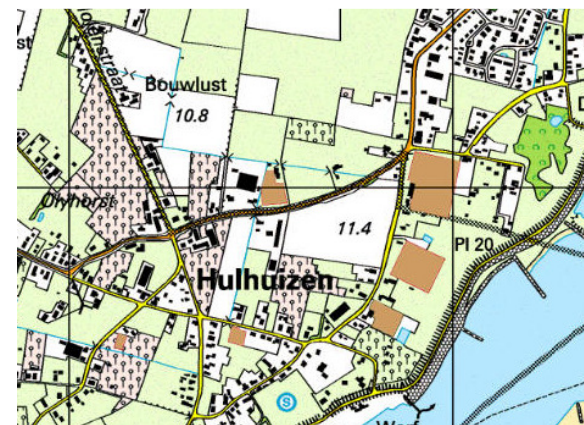
kadastrale kaart 1900, bron: topotijdreis – kadaster



kadastrale kaart 1950, bron: topotijdreis – kadaster



kadastrale kaart 1985, bron: topotijdreis – kadaster



kadastrale kaart 2000, bron: topotijdreis – kadaster

In de jaren 80 van de vorige eeuw verschijnen de kasopstanden in het gebied en ook meer andere bebouwing.

Ruimtelijke structuur

De bebouwing ter plekke is lintbebouwing, kenmerkend van een doorgaande weg tussen 2 woonkernen met doorzichten naar het achterliggende agrarische landschap. Nabij een kern is de bebouwing meer intensief, op grotere afstand van een kern is de bebouwing meer extensief. De zuidzijde van de weg wordt begeleid met een bomenrij met een onderlinge regelmatige plantafstand. Kenmerkend is ook de lage haag langs de weg, rechtvormig gesnoeid. Deze haag geeft een landschappelijk fraaie geleiding langs de weg.



de weg met bomenrij, haag en fietspad, op de 1^e foto zijn de kassen van de locatie De van der Schuerenweg 6 zichtbaar

De bestaande bebouwing in de omgeving van het plangebied bestaat uit verschillende soorten en typen bebouwing. De woonhuizen hebben over het algemeen een traditionele kapvorm gericht op de openbare weg.



woningen nabij Doornenburg

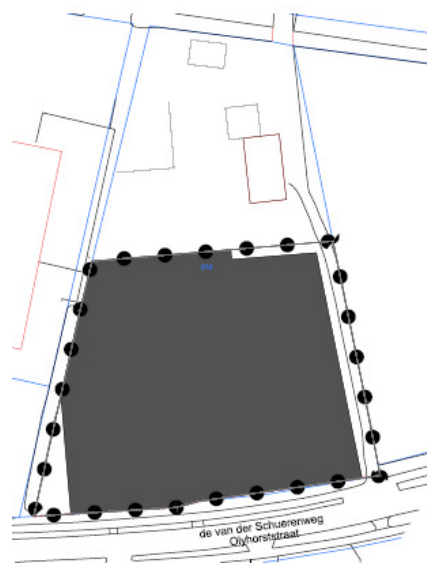


Het kassencomplex De van der Schuerenweg 6 is aan de wegzijde afgeschermd met een ontsierende coniferen haag, deze wordt verwijderd. Door de sloop van dit complex wordt het gebied landschappelijk verbeterd.





luchtfoto te slopen kassencomplex



situatietekening plangebied te slopen bebouwing

2.2 Toekomstige situatie en stedenbouwkundige randvoorwaarden

Het doel van het bestemmingsplan is om in het plangebied de ontwikkeling mogelijk te maken van:

- sloop van een het kassencomplex De van der Schuerenweg 6 Doornenburg
- handhaving agrarische bestemming De van der Schuerenweg 6 zonder bouwvlak
- wijziging van de bestemming agrarisch naar wonen tussen De van der Schuerenweg 2 en 4
- bouw van een nieuwe woning



schetsontwerp nieuwe inrichting tussen De van der Schuerenweg 2 en 4, bron: Pieter Oosterhout Buro voor Architectuur

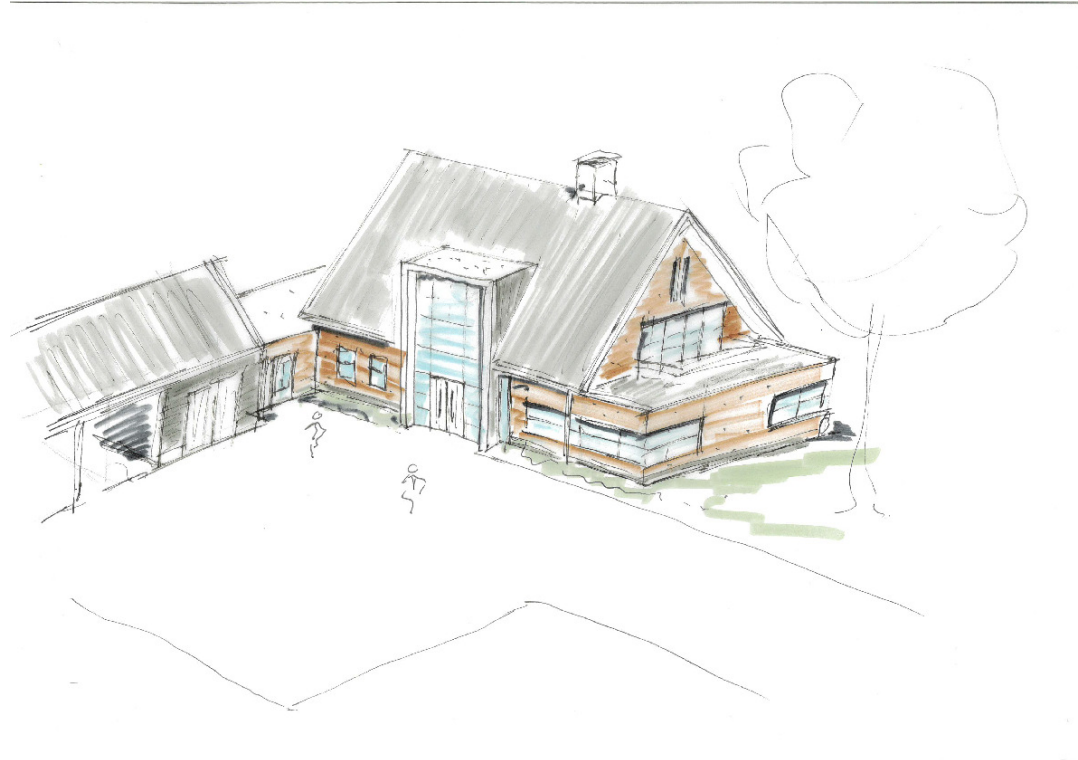
Na de sloop van het kassencomplex ontstaat een kavel voor de bouw van een nieuwe woning ca. 200 meter ten oosten van de locatie van het huidige kassencomplex.

Op de huidige locatie van de kassen kan geen nieuwe woning worden gebouwd, vanwege de nabijheid van het bedrijf De van der Schuerenweg 8, zie ook hoofdstuk 4 hierna.

Oostelijk naast De van der Schuerenweg 6 is een weidelandschap wat in belangrijke mate bijdraagt

aan een open landschappelijk karakter tussen de kernen Doornenburg en Hulhuizen/Gendt. Mede op grond daarvan is de nieuwe woonlocatie gepositioneerd op een kavel tussen De van der Schuerenweg 2 en 4, hier vormt het een aansluiting op de kern Doornenburg en gaat op in het lint richting deze kern. Het verstoort niet het open landschap.

Stedenbouwkundige randvoorwaarden



suggesties voor het ontwerp van de nieuwe woning, bron: Pieter Oosterhout Buro voor Architectuur

Voor de stedenbouwkundige randvoorwaarden wordt aangesloten bij de bebouwing in de nabije omgeving. Dit is een heldere hoofdvorm met een traditionele kapvorm, gericht op de openbare weg. De omvang van de nieuwe woning is maximaal 850 m³, de goothoogte maximaal 4 meter en de bouwhoogte maximaal 10 meter. Dit is in de regels vastgelegd en sluit aan bij het vigerende bestemmingsplan voor de omliggende woningen. Verder gelden de reguliere bouwregels van het bestemmingsplan buitengebied.

2.3 Verkeer en parkeren

De nieuwe woning wordt ontsloten via de bestaande inrit vanaf De van der Schuerenstraat. Deze bestaande inrit is de huidige toegang tot het erf. Deze inrit loopt over een watergang in eigendom van het waterschap. Met het waterschap is afstemming geweest aangaande de inrit, zie ook hoofdstuk 4 hieronder bij de waterparagraaf.

De woning beschikt 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.

2.4 Ruimtelijke inpassing en inrichtingsplan

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

Voor beide locaties is een inrichtingsplan opgesteld. Deze is als bijlage 2 bij de regels van dit plan toegevoegd. In dit inrichtingsplan is de landschappelijke inrichting van beide locaties opgenomen.

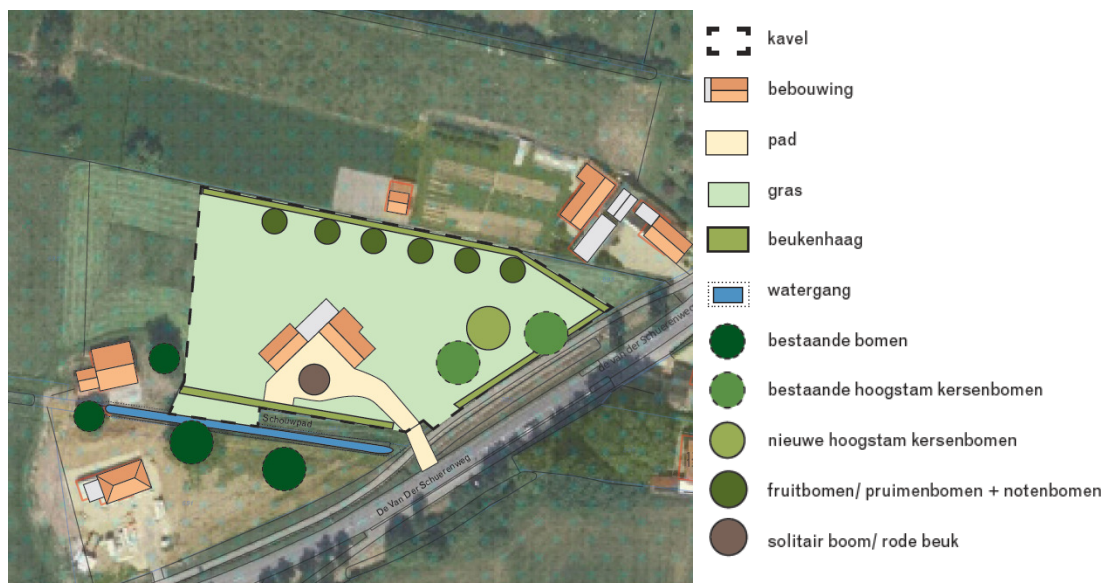
Voor de locatie De van der Schuerenweg 6 worden de coniferen aan de voorzijde verwijderd en fruitbomen geplant, evenals aan de westzijde van het perceel. In het midden wordt een solitaire boom geplant, bijvoorbeeld een notenboom.

Het nieuwe perceel De van der Schuerenweg tussen 2 en 4 wordt omzoomd met een beukenhaag.

Aan de noordzijde wordt een beukenhaag geplant. De 2 kersenbomen blijven gehandhandhaafd, hier wordt een 3^e kersenboom bijgeplant.



inrichtingsplan De van der Schuerenweg 6 met legenda, zie ook bijlage 2 van de regels



inrichtingsplan De van der Schuerenweg tussen 2 en 4 met legenda, zie ook bijlage 2 van de regels

2.5 Conclusie

Het bestaande kassencomplex op de locatie De van der Schuerenweg 6 Doornenburg wordt gesloopt, hiermee wordt een belangrijke landschappelijke kwaliteitsverbetering bereikt. De openheid van het landschap wordt hier ter plekke verbeterd.

De locatie van de nieuwe woning is landschappelijk en stedenbouwkundig passend.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden kort de algemene ruimtelijke relevante beleidskaders beschreven, waarbinnen de ruimtelijke ontwikkeling zijn plek krijgt.

3.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en in werking getreden. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig worden. Tot 2028 heeft het Rijk in de SVIR 3 rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken
- de bereikbaarheid te verbeteren
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Het Rijk heeft 13 nationale belangen benoemd, hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil resultaten boeken. Deze belangen zijn opgenomen in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, zie hieronder). Buiten deze 13 nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Dit betekent dat de verantwoordelijkheid voor het ruimtelijk beleid meer bij provincies en gemeenten komt te liggen. Het Rijk zal zich alleen bezig houden met de zaken die prioriteit hebben. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Kern van de Wro is dat alle overheden hun ruimtelijke belangen vóóraf kenbaar maken en aangeven langs welke weg zij die belangen denken te realiseren. Het rijk en provincies bemoeien zich voortaan uitsluitend met wat daadwerkelijk van nationaal respectievelijk van provinciaal belang is. Ook moeten rijk en provincies duidelijk maken of de borging van een belang gevolgen heeft voor ruimtelijke besluitvorming door provincies en gemeenten.

Indien nationale of provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) respectievelijk provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met enkele onderwerpen aangevuld per 1 oktober 2012. In het Barro, ook wel bekend als de AMvB Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Inhoudelijk gaat het om nationale belangen die samenhangen met het beschermen van ruimtelijke functies, zoals natuur in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), of met het vrijwaren van functies. Dat betekent dat de AMvB regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden. Daarnaast kan zij aan de gemeente opdragen in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

Ladder duurzame verstedelijking

Vanuit het rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en als procesvereiste opgenomen in artikel 3.6.1 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze ladder is in eerste instantie in werking getreden per 1 oktober 2012 en is aangepast per 1 juli 2017.

In artikel 3.6.1 lid 2 is opgenomen dat in de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving is opgenomen van de behoefte aan die ontwikkeling en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd.

De Laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd: een *'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'*

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor woningbouwlocaties geldt volgens jurisprudentie dat 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden. Voor wonen is daarmee de lijn, dat er vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Voor overige stedelijke functies wordt in de jurisprudentie gesteld dat voor andere stedelijke ontwikkelingen als bedoeld in het Bro in de vorm van een terrein is 'in beginsel' geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als het ruimtebeslag minder dan 500 m² bedraagt. Bestaat de andere stedelijke ontwikkeling uit de toevoeging van een gebouw, dan ligt de ondergrens 'in beginsel' bij een bruto-vloeroppervlakte van minder dan 500 m².

Toepassing van de ladder op het plangebied:

De toevoeging op grond van het voorliggende bestemmingsplan betreft 1 woonhuis, dit blijft binnen de norm van 11 woningen en hoeft in beginsel niet worden getoetst volgens de systematiek van de ladder.

Ter nadere motivatie van het plan in het kader van het zorgvuldige ruimtegebruik kan worden aangevoerd dat de gemeente Lingewaard beleid heeft in het kader van functieverandering. De in dit kader van dit beleid te slopen complex heeft een aanzienlijk grotere omvang dan de nieuw te bouwen woning. De locatie is goed ontsloten op de bestaande wegenstructuur.

Conclusie

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

3.3 Provinciaal beleid

Algemeen

Op 14 januari 2014 stelde het college van Gedeputeerde Staten de Omgevingsvisie en de bijbehorende Omgevingsverordening vast. In de Omgevingsvisie staan de hoofdlijnen van het beleid en in de Omgevingsverordening de regels. Provinciale Staten hebben de Omgevingsvisie in hun vergadering van 9 juli 2014 vastgesteld. De Omgevingsverordening is op 24 september 2014 vastgesteld. De Omgevingsvisie en -verordening zijn beide op 18 oktober 2014 in werking getreden. Afspraken op nationaal en Europees niveau kunnen vragen om herziening of actualisering van de Gelderse Omgevingsvisie. Een tweede en derde actualisatie van de Omgevingsvisie over water en natuur is op respectievelijk 8 juli en 11 november 2015 vastgesteld. Deze actualisaties zijn net als de eerste actualisatie over Windenergie, opgenomen en verwerkt in de tekst en kaarten van de geconsolideerde versie van de Omgevingsvisie (december 2015).

Gelijk aan de Omgevingsvisie, wordt ook de Omgevingsverordening met regelmaat geactualiseerd. De eerste en tweede actualisatie over water en natuur zijn op respectievelijk 8 juli en 11 november 2015 vastgesteld en verwerkt in de geconsolideerde versie van de Omgevingsverordening (december 2015). In het jaar 2016 is een actualisatie gedaan, en ook in 2017 staat een actualisatie op stapel.

Provinciale Omgevingsvisie Gelderland

De Gelderse omgevingsvisie is een integrale visie, niet alleen op het gebied van de ruimtelijke ontwikkeling, maar ook voor waterkwaliteit en veiligheid, bereikbaarheid, economische ontwikkeling, natuur en milieu, inclusief de sociale gevolgen daarvan. De omgevingsvisie is de vervanger van het streekplan en van strategische plannen voor water, milieu en mobiliteit.

De provincie kiest er in de Omgevingsvisie voor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven. Deze zijn:

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

Ruimte in kleinere kernen en vrijgekomen bebouwing in het landelijk gebied kan worden benut voor wonen en nieuwe economische dragers en als versterking van de vitaliteit van het landelijk gebied. Bij de nadere invulling van de uitgangspunten wordt ruimte gelaten voor lokale of regionale initiatieven door gemeenten of regionale samenwerkingsverbanden. Bouwprogramma's voor nieuwe woningen zijn daarbij in regionaal verband afgestemd. Waar mogelijk kan lokaal maatwerk worden geleverd.

De strategie van de provincie om de doelen van 'duurzame economische structuurversterking' en 'een gezonde en veilige leefomgeving' te bereiken wordt gevoed door het besef dat stad en land elkaar nodig hebben.

Als leidend principe hanteert de provincie de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik. Dit houdt in dat in bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling moet worden aangegeven hoe met de ladder is omgegaan, zie ook 3.2 hierboven. De provincie hanteert voor de bepaling van bestaand stedelijk gebied de definitie uit het Bro.

Omgevingsverordening

De doelstellingen uit de omgevingsvisie zijn juridisch vertaald in de omgevingsverordening. De verordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de

doorwerking van het beleid van de omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. De verordening voorziet ten opzichte van de omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee beleidsneutraal.

De omgevingsverordening richt zich net zo breed als de omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, mobiliteit en bodem. De omgevingsverordening heeft de status van een ruimtelijke verordening in de zin van artikel 4.1 Wet ruimtelijke ordening.

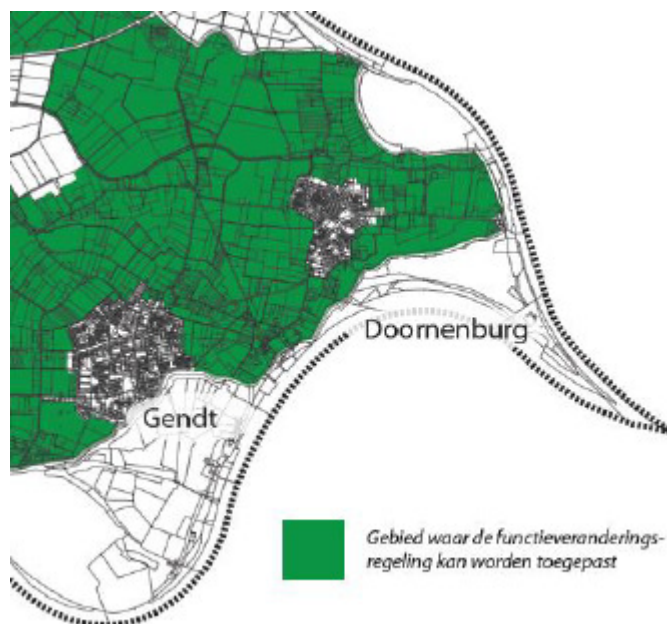
In tegenstelling tot de hiervoor geldende RVG zijn in de Omgevingsverordening geen (woningbouw)contouren en zoekzones opgenomen. Dit verstedelijkingsbeleid is vervangen door de toepassing van de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik. In lijn met de Omgevingsvisie is het derhalve mogelijk lokaal maatwerk te leveren.

Conclusie

Het bestemmingsplan is passend binnen de provinciale beleidskaders.

3.4 Gemeentelijk beleid

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. Bij deze nota is een kaart toegevoegd in welke gebieden van de gemeente het beleid kan worden toegepast. De planlocatie ligt op een voor dit beleid geschikte locatie:



Het functiewijzigingsbeleid is vertaald in de wijzigingsbevoegdheden die in het bestemmingsplan “Buitengebied Lingewaard” zijn opgenomen. Bij sloop van meer dan 1.000 m² aan glasopstand is een nieuwe woning mogelijk, zie onderstaande tabel uit de nota:

Als alle glasopstanden en bedrijfsbebouwing worden gesloopt bestaan de volgende mogelijkheden voor de bouw van woningen:

0-1000 m ² glasopstand	geen mogelijkheden voor bouw woning
1000-8.000 m ² glasopstand	1 woning tot maximaal 850 m ³¹
meer dan 8.000 m ² glasopstand	2 woningen tot maximaal 850 m ³ per woning

In het kader van dit plan wordt 3.000m² glasopstanden en 1.000m² tunnelkassen gesloopt. De sloop wordt geborgd in de regels van dit bestemmingsplan. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarden van het gemeentelijke functieveranderingsbeleid.

Conclusie

Het initiatief past binnen het gemeentelijke beleid.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Algemeen

Diverse wetten en beleidsregels schrijven voor dat er nader onderzoek gedaan moet worden naar de effecten van een voorgestelde ruimtelijke ingreep. In dit hoofdstuk worden de resultaten van de diverse onderzoeken weergegeven.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Wet- en regelgeving

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt.

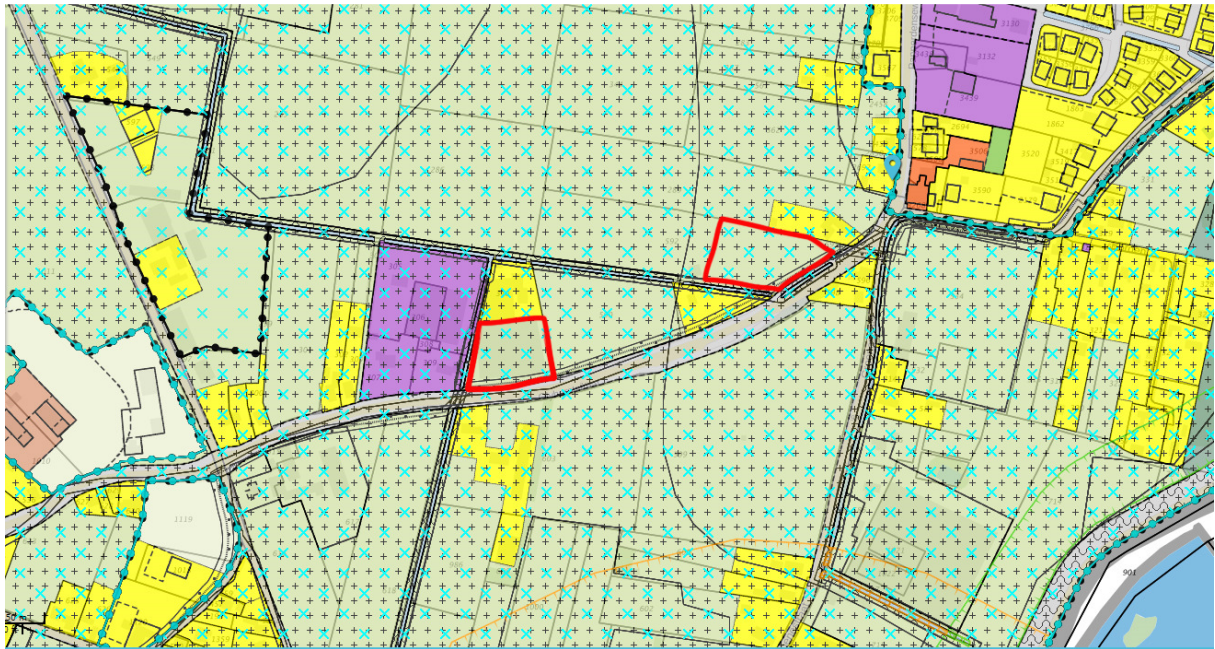
De overheid moet er op toezien dat er voldoende afstand in acht wordt genomen tussen enerzijds functies die hinder of gevaar veroorzaken (zoals bedrijven), en anderzijds functies die daar last van hebben (zoals woningen). Die afstand moet ook weer niet onnodig groot zijn, omwille van een efficiënt ruimtegebruik.

Ten behoeve van het aspect milieuzoneringen wordt in de praktijk gebruik gemaakt van de VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009). Deze handreiking beveelt per standaard bedrijfstype een richtafstand aan tot woningen en andere kwetsbare objecten/functies. Verder is bij de richtafstand rekening gehouden met de directe omgeving: een rustige woonwijk, rustig buitengebied, gemengd gebied.

Gemengde gebieden zijn gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een rustige woonwijk en buitengebied komen vrijwel geen andere functies voor.

De richtafstanden gelden voor een gemiddeld nieuw bedrijf en gaan uit van het gebiedstype 'rustig woongebied'. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. Een afwijkende richtafstand dient te worden onderbouwd met onderzoek dat aantoont dat met die afstand een goed woon- en leefklimaat behouden blijft.

De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande woningen gelegen buiten betreffend perceel.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan, bron: ruimtelijkeplannen.nl

Situatie plangebied

De herontwikkeling van de locatie betreft de realisatie van een woning. Deze nieuwe woning wordt gerealiseerd tussen de bestaande woningen aan De van der Schuerenweg 2 en 4, in aansluiting op de kom van Doornenburg.

In de omgeving zijn diverse bedrijven aanwezig, te weten:

Pannerdenseweg 105

- Transportbedrijf
- SBI-2008: 5222
- Milieucategorie: 1
- Richtafstand: 10 meter
- Afstand tot plangebied: 145 meter

Pannerdenseweg 115

- Bloemist
- SBI-2008: 47.A
- Milieucategorie: 1
- Richtafstand: 10 meter
- Afstand tot plangebied: 85 meter

Pannerdenseweg 121

- Café/bar
- SBI-2008: 563.1
- Milieucategorie: 1
- Richtafstand: 10 meter
- Afstand tot plangebied: 75 meter

Groenestraat 12

- Glastuinbouw
- SBI-2008: 011, 012, 013
- Milieucategorie: 2
- Richtafstand: 30 meter
- Afstand tot plangebied: 160 meter

Van der Schuerenweg 6-8

- Sloopbedrijf
- SBI-2008: 41, 42, 43.0
- Milieucategorie: 3.2
- Richtafstand: 100 meter
- Afstand tot plangebied: 190 meter

In de nabije omgeving zijn geen boomgaarden aanwezig, in de huidige situatie is geen sprake van een spuitzone voor bestrijdingsmiddelen.

Mochten in de toekomst boomgaarden worden aangeplant, dan ligt het agrarische perceel ten westen van het nieuwe woonperceel binnen de invloedsfeer van 50 meter, evenals het perceel aan de zuidzijde van De van der Schuerenweg. Ter plekke zijn eveneens andere, bestaande woningen aanwezig.

Sedert 1 januari 2016 zijn fruittelers wettelijk verplicht om tenminste 75% driftreducerende doppen of spuittechnieken met tenminste 75% driftreductie te gebruiken, dit is opgenomen in het Activiteitenbesluit (artikel 3.78a). Dit geeft een beperking van de spuitcirkel, waardoor in ieder geval het perceel aan de zuidzijde van De van der Schuerenweg buiten de invloed komt van het nieuwe woonperceel.

Daarnaast ligt zuidelijk van het nieuwe woonperceel en doorgaand langs het westelijke agrarische perceel een A-watgang. In het Activiteitenbesluit is opgenomen dat rondom oppervlakte water bij de teelt van appels, peren en overige pit- en steenvruchten binnen een zone van 900 cm van de insteek (rand van talud) van de watgang geen gewasbeschermingsmiddelen mogen worden gebruikt (artikel 3.79 lid 7).

Het nieuwe woonperceel ligt niet in de overheersende windrichting ten opzichte van dit perceel. De eigenaar van dit perceel heeft geen plannen voor de aanplant van fruitbomen.

Indien in de toekomst alsnog fruitbomen worden geplant, dan geldt de algemene zorgplicht voor de ondernemer, zoals opgenomen in het Activiteitenbesluit. In combinatie met de wettelijke verplichting van 75% driftreducerende doppen op spuittechnieken, is de invloedzone 30 meter. Bij aanplant van een groen haag van tenminste 3 meter hoogte is het mogelijk dit te beperken naar 5 meter afstand.

Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de geplande (her)ontwikkeling.

4.3 Bodem

Voor de ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Envita, 207396-10/R01, 15 mei 2017), het rapport hiervan is in de bijlagen opgenomen.

Het onderzoek is uitgevoerd op de beoogde bouwlocatie voor de woning op het perceel tussen De van der Schuerenweg 2 en 4. Het doel van het onderzoek was om te bepalen of de actuele bodemkwaliteit geschikt is voor het gebruik voor wonen.

Naast de gebruikelijke onderzoeken is aanvullend onderzoek gedaan naar bestrijdingsmiddelen, omdat in het verleden een boomgaard aanwezig is geweest op het perceel.

In het onderzoek zijn geen bijzonderheden aangetroffen.

Tabel 13: Samenvatting toetsingsresultaten

Waargenomen bijzonderheden	Overschrijding van de		
	Achtergrondwaarde of streefwaarde	Tussenwaarde	Interventiewaarde
Bovengrond			
Geen bijzonderheden	-	-	-
Ondergrond			
Geen bijzonderheden	-	-	-
Grondwater			
Geen bijzonderheden	Barium	-	-

- - - Geen parameters in gehalten boven de betreffende toetsingswaarden aangetoond

tabel van de onderzoeksresultaten uit het rapport van Envita

Conclusies

Op basis van het uitgevoerde onderzoek blijkt dat in de boven- en ondergrond geen verontreinigde stoffen zijn aangetoond en dat in het grondwater (van nature) een lichte verontreiniging aanwezig met barium.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek is er geen aanleiding voor het uitvoeren van nader onderzoek en/of sanerende maatregelen. De aangetoonde milieuhygiënische bodemkwaliteit levert geen belemmeringen op voor de voorgenomen bouwactiviteiten.

4.4 Wegverkeerslawaaï

In de Wet geluidhinder (Wgh, art. 74 lid 1) is bepaald dat elke weg van rechtswege een zone heeft. Indien de zone van de weg een overlap kent met het plangebied, is een akoestisch onderzoek noodzakelijk en dient de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting in acht te worden genomen.

Een zone is het akoestisch aandachtsgebied. De breedte van deze zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de status van de weg.

Aantal rijstroken	Stedelijk gebied	Buiten stedelijk gebied
5 of meer	350 meter	600 meter
3 of 4	350 meter	400 meter
1 of 2	200 meter	250 meter

De locatie is buitenstedelijk en omliggende wegen hebben 1 of 2 rijstroken, de in aanmerking te nemen zone is 250 meter. De in aanmerking te nemen weg is De van der Schuerenweg.

De locatie voor de nieuwe woning is onderzocht, zie het rapport in bijlage 2 van deze toelichting (Abovo, d.d. 4 januari 2018).

Uit het onderzoek blijkt dat kan worden voldaan aan de in de Wet geluidhinder aangegeven voorkeurswaarde van 48 dB, zie ook onderstaande tabel met de resultaten van de meetpunten.

Resultaten L_{den} t.b.v. toetsing Wgh en geluidbeleid (inclusief 2 / 5 dB aftrek vlg. art. 110g Wgh)							
Naam	Omschrijving	Hoogte	Wgh				Beleid
			De vd Schurenweg	Pannerdseweg	Groenestraat	Borden	
01_A	ZO voorgevel	1,5	46	24	24	19	46
01_B	ZO voorgevel	4,5	48	28	25	20	48
02_A	ZW zijgevel	1,5	45	8	17	–	45
02_B	ZW zijgevel	4,5	47	19	18	–	47
03_A	NW achtergevel	1,5	15	4	-13	-2	15
03_B	NW achtergevel	4,5	23	17	2	3	24
04_A	NO zijgevel	1,5	43	26	24	18	43
04_B	NO zijgevel	4,5	43	28	24	19	43

tabel resultaten toetsing, bron: onderzoeksrapport Abovo

Door de gemeente is een nota Geluidsbeleid vastgesteld in 2007. Hierin zijn ambitieniveaus ten aanzien van geluidbelasting opgenomen. De beleidsambitie voor wegverkeer voor het plangebied is de geluidsklasse 'rustig' (38 – 43 dB voor wegverkeer) met als bovengrens de geluidsklasse 'redelijk rustig' (43 48 dB voor wegverkeer). Aan deze bovengrens wordt voldaan.

gebiedstyperingen Lingewaard	geluidsklasse (ambitie)	geluidsklasse (bovengrens)	geluidsklasse (ambitie)	geluidsklasse (bovengrens)
	weg- en railverkeer		bedrijven	
Buitengebied	rustig	redelijk rustig	rustig	rustig

tabel voor gebiedstype buitengebied overig, bron: nota geluidsbelasting gemeente Lingewaard

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

Tabel geluidsklassen, bron: nota geluidsbelasting gemeente Lingewaard

Conclusie

Er wordt op elk punt en voor elke weg voldaan aan de voorkeurswaarde van 48dB. De Nota Geluidsbeleid van de gemeente Lingewaard volgend, is het mogelijk om het plan doorgang te laten hebben.

4.5 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden.

Dit is opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2, Wm). Artikel 5.16

Wm (eerste lid) geeft aan hoe en onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden kunnen uitoefenen in relatie tot luchtkwaliteitseisen. Als aannemelijk is dat aan één of een combinatie van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt - al dan niet per saldo - niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van een stof;
- een project is genoemd of past binnen het NSL of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Onderdeel c. is uitgewerkt in het Besluit en Regeling "niet in betekenende mate bijdragen" (NIBM).

Voor woningbouwlocaties is als NIBM-grens aangegeven dat locaties kleiner of gelijk aan minder dan 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg niet in betekenende mate bijdragen.

Dit plan voldoet hier ruim aan en draagt dus niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Nadere toetsing is volgens de Regeling NIBM niet noodzakelijk.

Conclusie

Dit plan voldoet ruim aan het Besluit en Regeling “niet in betekenende mate bijdragen” aan de luchtverontreiniging. Nadere toetsing is volgens de Regeling NIBM niet noodzakelijk.

4.6 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de veiligheidsrisico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze externe veiligheidsrisico's dienen te worden beoordeeld voor twee risiconormen: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Voor beide risiconormen geldt dat hoe groter de afstand tussen planontwikkeling en risicobron, des te kleiner zal de impact van het plan zijn op de hoogte van het risico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico heeft tot doel om hetzelfde minimale beschermingsniveau te bieden voor iedere burger in Nederland. Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermde individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10⁻⁶ contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico is een afwegingsinstrument dat tot doel heeft een bewuste afweging te stimuleren over het risico op een ongeval met een groot aantal slachtoffers. Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

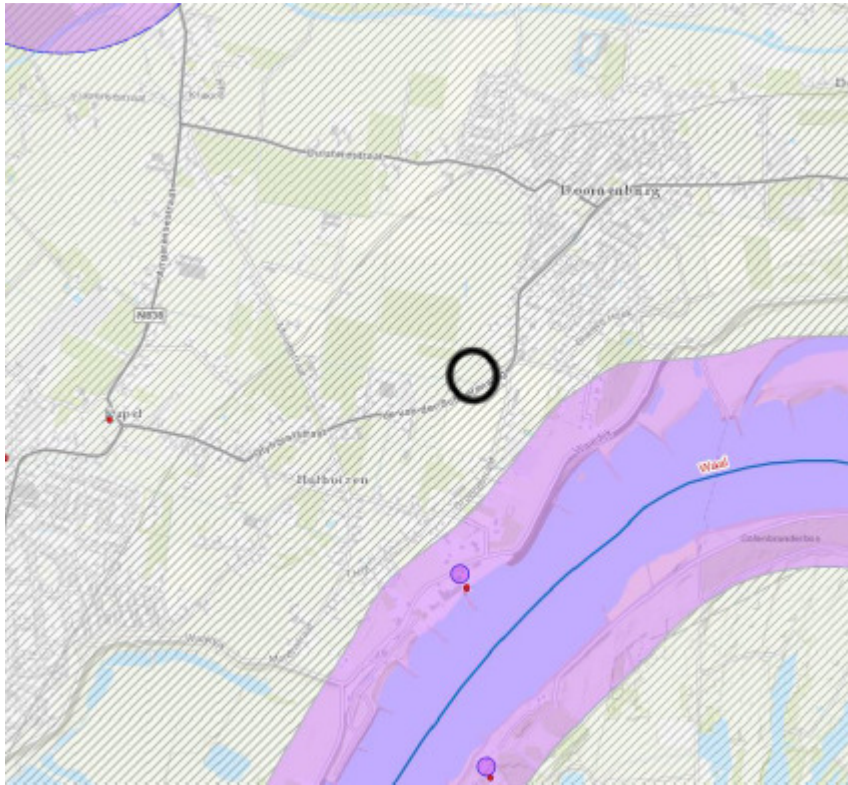
Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken.

Samen met de hoogte van groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Planbeoordeling

Het plan behelst het slopen van een kassencomplex aan de Van der Schuerenweg 6 in Doornenburg en het realiseren van één nieuwe woning tussen de bestaande woningen aan de Van der

Schuerenweg 2 en 4 in Doornenburg. Op basis van de risicokaart van de provincie Gelderland is een inventarisatie gemaakt van de risicobronnen in en rondom de planlocatie, die een extern veiligheidsrisico kunnen veroorzaken. In figuur 1 is een uitsnede opgenomen van de provinciale risicokaart.



Uitsnede provinciale risicokaart Van der Schuerenweg Doornenburg, geraadpleegd op 11 december 2017 (zwarte cirkel = ligging plangebied).

De informatie van de provinciale risicokaart levert de volgende inzichten op:

Rondom de planlocatie zijn geen buisleidingen en inrichtingen aanwezig met een extern veiligheidsrisico. Wel liggen op ongeveer 3.000 meter ten noordwesten van het plan de Betuweroute en de toekomstige snelweg A15. En op ongeveer 400 meter ten zuidoosten van het plan ligt de waal. Over deze transportroutes vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Op basis van de Regeling basisnet en het Tracébesluit ViA15 is vastgesteld dat de plaatsgebonden risicocontour 10-6 van deze risicobronnen niet over het plangebied ligt.

Ten aanzien van het groepsrisico ligt het plan binnen het invloedsgebied van de Betuweroute, de toekomstige A15 en de Waal. Ontwikkelingen hierbinnen hebben mogelijk invloed op de hoogte van het groepsrisico. Omdat de afstand tussen het plan en de drie risicobronnen groter dan 200 meter is heeft de wetgever aangegeven dat het groepsrisico alleen beperkt verantwoord hoeft te worden. Hierdoor hoeft niet de hoogte van het groepsrisico in beeld gebracht te worden, maar enkel de aspecten zelfredzaamheid en beheersbaarheid.

Verantwoording groepsrisico

Het plan ligt in het invloedsgebied groepsrisico van drie risicobronnen. Conform vigerende wetgeving moet de gemeente hierdoor het groepsrisico verantwoorden. Meer specifiek gaat het om de wettelijke verplichting op grond van Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) artikel 7 en 9 vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Betuweroute, de toekomstige A15 en de Waal. Omdat het plan op meer dan 200 meter van deze transportroutes ligt hoeft enkel ingegaan te

worden op de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

Hierop heeft de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden (VGGM) op 27 november 2017 (kenmerk: 171127-0033) het volgende geadviseerd: VGGM ziet geen aanleiding om aanvullend te adviseren in het kader van de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Onderstaand een beschouwing van deze aspecten. Zie ook bijlage 3 bij deze toelichting.

Bestrijdbaarheid

Bij een calamiteit zal de brandweer zich inzetten om de effecten ten gevolge van het incident te beperken. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden dicht bij de bron. De mate van bestrijdbaarheid wordt vooral bepaald door de veiligheidsvoorzieningen en het aantal aanwezigen dicht bij de risicobron. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

Zelfredzaamheid

Bij een calamiteit is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij een incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS palen) en NL-Alert. Bij een scenario waarin toxische stoffen vrijkomen is het advies om te schuilen in een gebouw, waarvan ramen, deuren en ventilatie gesloten kunnen worden. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid zijn voldoende.

Conclusie

De planlocatie ligt buiten de plaatsgebonden risicocontour 10-6 van een inrichting, buisleiding en transportroute met een extern veiligheidsrisico. De plaatsgebonden risicocontour van de diverse risicobronnen vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Ten aanzien van het groepsrisico ligt de planlocatie in het invloedsgebied van de Betuweroute, de toekomstige A15 en de Waal. Op basis van de beperkte verantwoording groepsrisico (zie hierboven) kan worden geconcludeerd dat het ruimtelijke initiatief geen significant effect heeft op het groepsrisico en op de mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Daarmee is het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de realisatie van het plan.

4.7 Geur

Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt in eerste instantie het wettelijk kader bij de beoordeling van een aanvraag om een milieuvergunning voor dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft hiervoor geurbelastings- en afstandsnormen in relatie met geurgevoelige objecten in de nabijheid van de (geprojecteerde) veehouderij. De Wgv heeft betrekking op twee aspecten. Ten eerste speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of er in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ten tweede moet bij de belangenafweging ten behoeve van een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad. De hindercontour volgt uit het Besluit landbouw milieubeheer en betreft 100 meter tussen inrichting en geurgevoelig object categorie I of II en 50 meter tussen inrichting en geurgevoelig object categorie III, IV of V.

In de nabijheid van het plangebied zijn enkele veehouderij bedrijven gevestigd. Deze bedrijven liggen allen op een grotere afstand dan 100 meter.

Conclusie

Het aspect geurhinder en veehouderij vormt geen belemmering voor dit plan.

4.8 Watertoets

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 (standstill 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, zie bijlage 4 bij deze toelichting.

Verharding

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 3.000 m² aan glasopstanden en circa 1.000 m² aan tunnelkassen.

Beoogd is om in ruil voor deze sanering een extra woning mogelijk te maken met een inhoud van maximaal 850 m³ en bijgebouwen met een maximale oppervlakte van 75 m².

Per saldo neemt de verharding af. Voor het ruimtelijk plan is geen compenserende waterberging nodig.

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. Aan de voorzijde van het perceel ligt een A-watergang en een persleiding. De watergang en de persleiding hebben beiden een beschermingszone van 4 meter aan weerszijden. Deze beschermingszone is in het bestemmingsplan opgenomen en in de regels geborgd. De nieuwe woning komt ruimschoots buiten de beschermingszones.

In deze fase van de planvorming (bestemmingsplan) kan volgens het waterschap worden volstaan met dit automatisch gegenereerd 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 westelijk gelegen van de nieuw te bouwen woning.

Conclusie

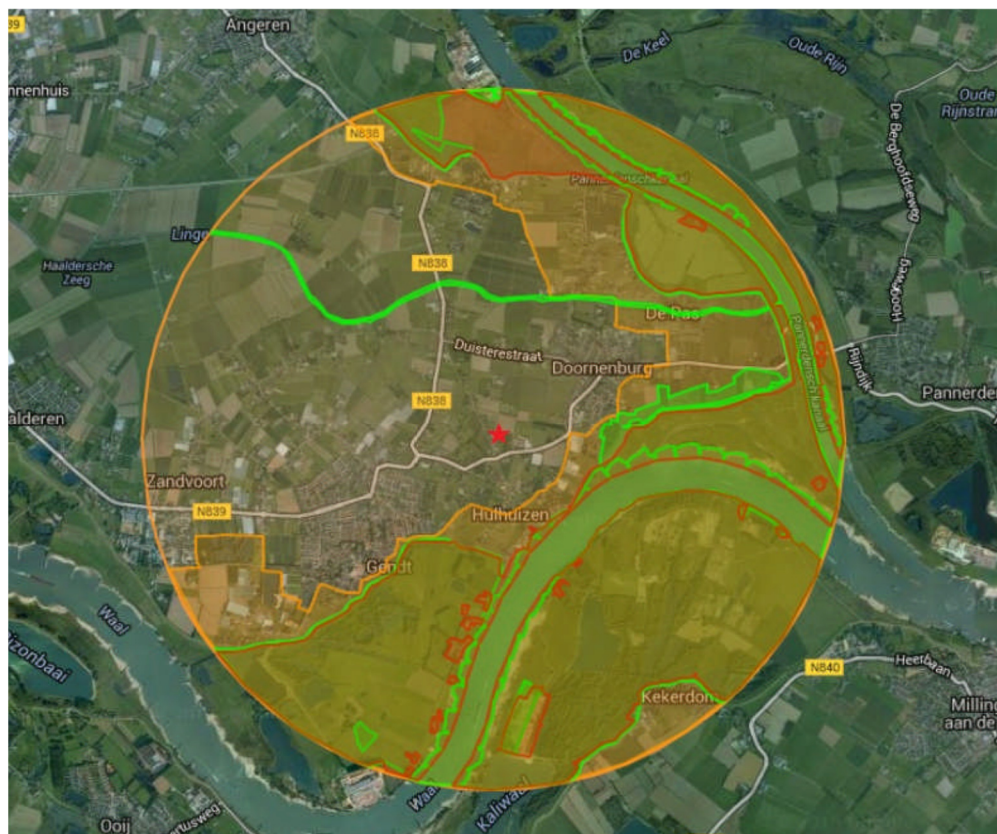
Blijkens de watertoets vormen de waterschapsbelangen geen belemmering voor het plan.

Afvalwatersysteem

Stedelijk afvalwater (vuilwater) dient te worden aangesloten op de drukriolering/persleiding. De kosten voor het aansluiten zijn voor de initiatiefnemer.

4.9 Ecologie

In Nederland is de bescherming van natuurwaarden per 1 januari 2017 in de nieuwe Wet natuurbescherming geregeld. In deze wet zijn drie wetten verenigd, de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet. De Natuurbeschermingswet 1998 zorgde voor de bescherming van (natuur)gebieden, de Flora en faunawet voor de bescherming van in het wild levende planten- en diersoorten en de Boswet voor de bosopstanden.



Natuurgebieden: Natura2000 in rood, nationale landschappen in oranje, EHS in groen (bron: synbiosys.alterra.nl/natura2000/)

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. Ook liggen beide planlocaties buiten de EHS – Ecologische Hoofdstructuur.

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 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.

Het deel van het plangebied De van der Schuerenweg 6 is bedekt met anti-worteldoek. Er is geen vijver of ander waterbassin aanwezig. De kassen zijn momenteel niet meer in gebruik, maar wanneer deze in gebruik worden genomen, dan zullen de gebruikelijke productie methoden en gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt.

De locatie tussen De van der Schuerenweg 2 en 4 is in gebruik als productie weiland, zonder opstallen. Gewasbeschermingsmiddelen en het bewerken van het grasland horen bij de reguliere bedrijfsvoering. Ter plekke zijn geen natuurwaarden of beschermde leefmilieus in het geding.

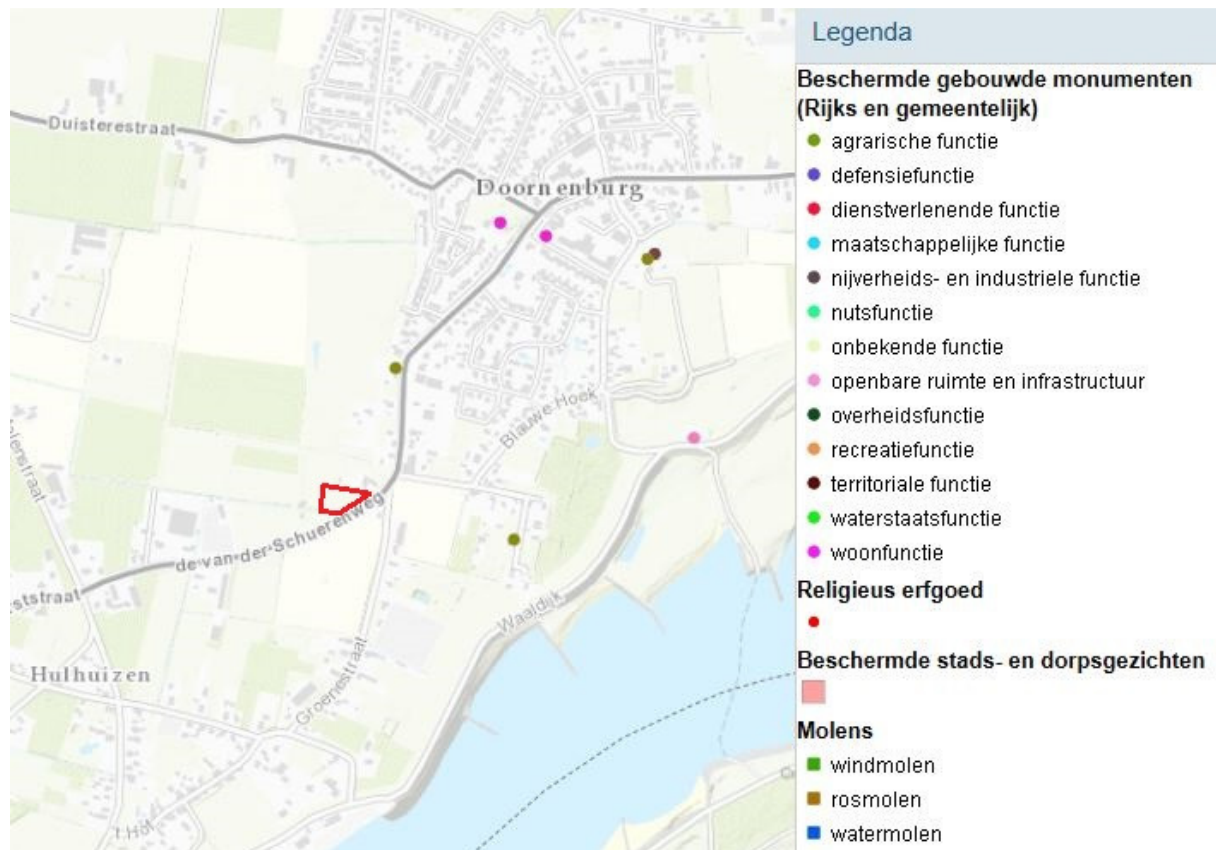
Verwacht mag worden dat de ontwikkeling een positief effect, tenminste geen negatief effect, zal hebben op de ecologische situatie op beide locaties, zeker voor het deel waar de kassen worden gesloopt.

4.10 Cultuur & archeologie

4.10.1 Cultuurhistorie

In hoofdstuk 2 van deze toelichting is ingegaan op de historie van de gebouwde omgeving op de planlocaties.

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

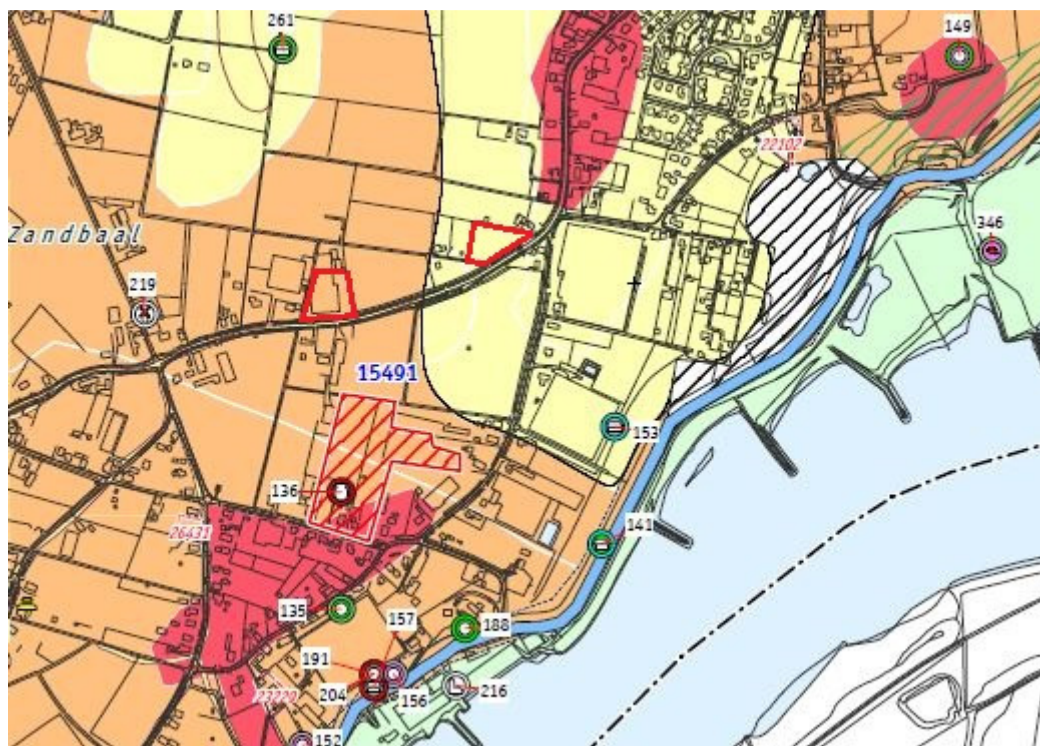


uitsnede cultuurhistorische waardenkaart, bron: Provincie Gelderland

Het gebied is het landschap rivierengebied, type belvoirgebied, bestaande uit oude ontginningen op afwisselend nat-droge stroomruggen. Geomorfologisch behoort het plangebied tot het rivierlandschap van Rijn en Maas met zware klei op zand en weinig variatie. In het plangebied zijn geen cultuurhistorische elementen aanwezig.

4.10.2 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 5’. Dit is voor gebieden met een middelmatige archeologische verwachtingswaarde. Hierin is bepaald dat de aanvrager voor het bouwen van een bouwwerk groter dan 500 m² een rapport dient te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate zijn vastgesteld. De omvang van de nieuwe woning, inclusief bijgebouw, blijft ruim onder de 500m².



Uitsnede archeologische verwachtingenkaart gemeente Lingewaard (bron: RAAP-rapport 1571), met aanduiding van de planlocaties

archeologische verwachtingszones binnen landschappelijke eenheden

verwachtingszone

	zeer hoge archeologische verwachting. Historische dorpskern en/of oude woongrond.
	hoge archeologische verwachting
	middelmatige archeologische verwachting
	lage archeologische verwachting

Voorschriften t.b.v. het bestemmingsplan

Streven naar behoud in huidige staat; inventariserend archeologisch onderzoek is verplicht (IVO-Protocol 1) als het bruto-oppervlak van de ingreep groter is dan 30 m² én de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm -Mv.

Streven naar behoud in huidige staat; inventariserend archeologisch onderzoek is verplicht (IVO-Protocol 1) als het bruto-oppervlak van de ingreep groter is dan 100 m² én de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm -Mv.

Streven naar behoud in huidige staat; inventariserend archeologisch onderzoek is verplicht (IVO-Protocol 2) als het bruto-oppervlak van de ingreep groter is dan 500 m² én de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm -Mv.

Geen noodzaak tot streven naar behoud in huidige staat; inventariserend archeologisch onderzoek is verplicht (IVO-Protocol 2) als het bruto-oppervlak van de ingreep groter is dan 2.500 m² én de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm -Mv.

legenda behorend bij de archeologische verwachtingenkaart van de gemeente Lingewaard.

Conclusie

De archeologische verwachting is op grond van de verwachtingenkaart van de gemeente zodanig dat geen verkennend onderzoek ter plekke is gedaan. Dit heeft als gevolg dat de bestaande archeologische bescherming gehandhaafd blijft op de beide planlocaties, dit is geborgd in de regels van dit plan. Bij bodemingrepen groter dan 100m² respectievelijk 500m² en dieper dan 30 cm dient alsnog archeologisch onderzoek te worden gedaan voorafgaand aan de werkzaamheden.

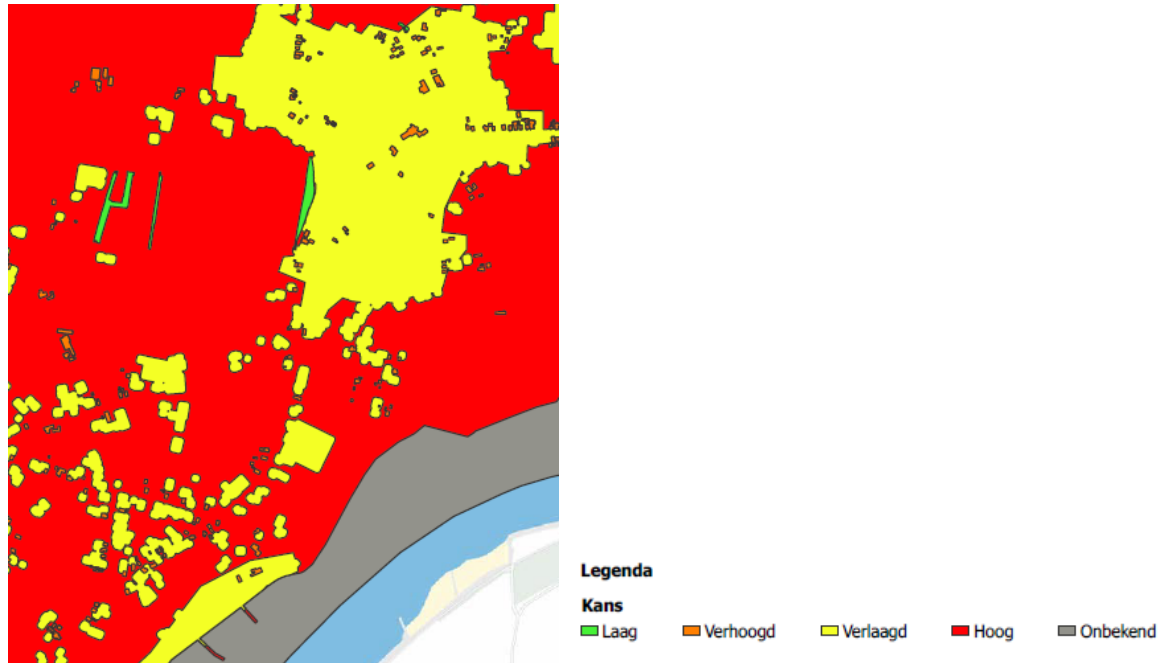
4.11 Niet gesprongen explosieven in de ondergrond

Als gevolg van hevige gevechten in de Tweede Wereldoorlog is er in Lingewaard een hoog risico op de aanwezigheid van explosieven in de grond. Als gevolg hiervan kunnen bij grondwerkzaamheden niet gesprongen explosieven worden gevonden. Tuinierswerkzaamheden worden niet onder

grondwerkzaamheden verstaan.

Door de gemeente is een risicokaart opgesteld, zie onderstaande afbeelding. Hieruit blijkt dat de locatie tussen De van der Schuerenstraat 2 en 4 in een gebied ligt met een hoog risico op explosieven in de ondergrond.

Voorafgaand aan de bouw van de woning wordt onderzoek naar aanwezigheid van niet gesprongen explosieven gedaan.



risicokaart explosieven, bron: gemeente Lingewaard

4.12 Verkeer en parkeren

Verkeer

Als gevolg van de bouw van een nieuwe woning zal het aantal verkeersbewegingen ter plekke van De van der Schuerenweg tussen 2 en 4 toenemen. Dit aantal is beperkt, omdat het om een woning gaat.

Door het verwijderen van het kassencomplex bij De van der Schuerenweg 6 vermindert daar het aantal verkeersbewegingen. Deze vermindering is potentieel wat hoger dan de toename voor het woonhuis, vanwege mogelijke inzet van medewerkers en toeleveranciers.

Per saldo gaat het om geringe wijzigingen en zal het niet wezenlijk van invloed zijn op de verkeersbelastingen en verkeerssituatie ter plekke.

Toegang

Voor de nieuwe woning wordt gebruikt gemaakt van de bestaande toegang naar het weiland. Deze wordt verhard.

Parkeren

Het parkeren dient op eigen terrein te worden opgelost. Het perceel van de nieuwe woning is zodanig groot dat parkeren op eigen terrein ook mag worden verwacht.

Het is niet de bedoeling dat er, als gevolg van dit plan, langs de openbare weg geparkeerd gaat worden. De inrichting van het straatprofiel en de bermen lenen zich ook minder goed voor parkeren langs de openbare weg.

Hoofdstuk 5 Juridische opzet

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan reguleert het gebruik van de gronden binnen het plangebied.

Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden' (omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);

en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:

- het bebouwen van de gronden;
- het verrichten van werken (aanleggen).

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Erfgoedwet, de Wet natuurbescherming, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook van belang voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

5.2 Algemene opbouw van de regels

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels bevat een artikel met begripsbepalingen. Daarnaast zijn in een apart artikel enkele bepalingen opgenomen omtrent de "wijze van meten". Die bepalingen zijn van belang voor een juiste interpretatie van de bouwregels.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. In dit hoofdstuk zijn artikelsgewijs de regels behorende bij de specifieke bestemming neergelegd. De artikelen zijn in alfabetische volgorde opgezet volgens een vast stramien, voor zover deze relevant zijn voor het betreffende artikel:

- Bestemmingsomschrijving
hierin is bepaald voor welke doeleinden de gronden bestemd zijn (m.a.w. voor welk gebruik de gronden zijn gereserveerd);

- **Bouwregels**
in deze bepaling is aangegeven aan welke maatvoeringseisen de bebouwing binnen de betreffende bestemming moet voldoen;
- **Afwijken van de bouwregels**
in deze bepaling zijn afwijkingsbevoegdheden toegekend aan het bevoegd gezag ten aanzien van bepaalde bouwregels
- **Specifieke gebruiksregels**
in de bestemmingsregelingen is in bepaalde situaties expliciet aangegeven welk gebruik in ieder geval in strijd wordt geacht met de aan de gronden gegeven bestemming. Een dergelijk gebruiksverbod is een nadere invulling van het algemeen gebruiksverbod zoals opgenomen in artikel 2.1 van de Wabo;
- **Afwijken van de gebruiksregels**
deze bepaling bevat afwijkingsbevoegdheden van gebruiksregels

Hoofdstuk 3: Algemene regels bevat bepalingen die van toepassing zijn op het gehele plangebied. Naast de anti-dubbeltelbepaling zijn de volgende bepalingen opgenomen:

- **Algemene bouwregels**
In dit artikel is een regeling opgenomen voor ondergeschikte bouwdelen die de bouwhoogte, dan wel het bouwvlak overschrijden.
In de algemene bouwregels is tevens een regeling opgenomen voor gebouwen en bouwwerken die legaal zijn (of kunnen worden) gebouwd maar afwijken van de bouwregels van het bestemmingsplan. Deze zijn in de bestaande maatvoering toegestaan.
- **Verplichting**
Voor een bestemmingsplan kunnen specifieke verplichtingen worden gesteld, deze worden in dit artikel opgenomen.

Hoofdstuk 4: Overgangsregels en slotregel bevatten bepalingen die min of meer losstaan van de bestemmingsplanbepalingen, en om die reden in een apart hoofdstuk worden opgenomen. Hierin staan opgenomen:

- **Overgangsrecht**
In dit artikel is onder meer aangegeven dat de bestaande bouwwerken dan wel vergunde rechten tot het oprichten van een bouwwerk worden gerespecteerd, ook al wijken deze af van het onderhavige bestemmingsplan. Deze bouwwerken mogen gedeeltelijk worden vernieuwd en veranderd. Het is dus niet toegestaan om een bouwwerk af te breken en geheel te vernieuwen. Evenmin is het toegestaan om het bouwwerk geleidelijk aan helemaal te vernieuwen. In het geval het bouwwerk door een calamiteit verloren is gegaan, mag wel tot gehele nieuwbouw worden overgegaan, mits de omgevingsvergunning voor het bouwen binnen een termijn van 2 jaren na de calamiteit is aangevraagd. Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels en bepalen dat bestaande afwijkingen mogen worden vergroot voor een uitbreiding van de bebouwing met maximaal 10%. Illegale bouwwerken zijn expliciet uitgesloten van het overgangsrecht.
Voor het gebruik van gronden en opstallen is eveneens bepaald dat het gebruik dat strijdig is met het onderhavige plan, mag worden gecontinueerd.
Verandering van het gebruik is niet toegestaan, tenzij de afwijking naar haar aard en omvang wordt verkleind. Indien gebruik voor een periode van langer dan 1 jaar wordt onderbroken, mag dit gebruik niet meer worden hervat. Een uitzondering wordt gemaakt voor het gebruik dat

reeds strijdig was met het voor het onderhavige bestemmingsplan ter plekke van kracht zijnde plan. Het overgangsrecht is op deze situaties niet van toepassing.

- Slotregel

In deze bepaling is de officiële benaming van het plan vastgelegd.

5.3 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

Agrarisch met waarden – Oeverwallen (artikel 3)

De locatie van het kassencomplex behoudt de bestemming agrarisch met waarden – oeverwallen. Hier is geen bouwblok opgenomen, en uitsluitend zijn tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen toegestaan, dit mogen geen gebouwen zijn.

Voor de afwijkingen zijn de standaard regels van het bestemmingsplan buitengebied opgenomen, waaronder een schuilstal of een paardenbak.

Wonen (artikel 4)

De gronden binnen “wonen” is bestemd voor maximaal één vrijstaande woning. Daarbij is een kleinschalig bedrijf aan huis i.c.m. wonen toegestaan uit de bedrijfscategorieën 1 en 2.

Voor de maatvoering van de woning geldt een inhoudsmaat van 850 m³ voor de woning en een oppervlakte maat van 75m² voor bijgebouwen. Daarbij telt de inhoud van de aan- en uitbouwen met de inhoud van de woning. De maximale bouwhoogte voor de woning is 10 meter met een goothoogte van maximaal 4 meter. Voor de bijgebouwen geldt een maximale bouwhoogte van 7 meter en een goothoogte van 3,5 meter.

Binnen de bestemming wonen zijn een aantal afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden opgenomen die gelden voor het gehele buitengebied van de gemeente Lingewaard. Dit zijn onder andere mantelzorg, andere bedrijfsmatige activiteiten mits deze qua aard en omvang en invloed op het milieu en de omgeving gelijk zijn te stellen met de toegestane bedrijfsmatige activiteiten. Ook is hieronder opgenomen de mogelijkheid voor recreatieve activiteiten.

Leiding – Riool (artikel 5)

Ter borging van de beschermingszone langs de ondergrondse persleiding, evenwijdig aan De van der Schuerenweg, is de dubbelbestemming ‘leiding – riool’ opgenomen. Hiermee wordt vastgelegd dat in een strook van 4 meter langs de persleiding geen bebouwing kan worden gerealiseerd, tenzij door het bevoegd gezag – in deze het waterschap – een afwijking wordt verleend.

Archeologie (artikel 6 en 7)

Ter bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden in de ondergrond van het gebied zijn regels opgenomen. Ter plekke geldt dat bij bouwwerken groter dan 100m² respectievelijk 500m² en dieper dan 30cm onderzoek naar archeologische waarden dient te worden gedaan, voorafgaand

aan de bouwwerkzaamheden. De locatie waar de woning is beoogd geldt dat bij een bouwwerk groter dan 500m² onderzoek naar archeologie dient te worden gedaan.

Water – waterstaatkundige functie (artikel 8)

Aan de voorzijde en westzijde van het woningbouwperceel en aan de westzijde van het perceel met het kassencomplex liggen watergangen. Deze watergangen hebben een beschermingszone van 4 meter waarin voor veel werkzaamheden voorafgaande instemming van de waterbeheerder (i.c. het waterschap) benodigd is.

Voorwaardelijke verplichtingen – inrichtingsplan en sloop kassen (artikel 12)

Ter borging van het functieveranderingsbeleid, is in dit artikel een verplichting opgenomen voor de sloop van de voormalige bedrijfsgebouwen, conform de slooptekening welke als bijlage bij de regels is toegevoegd.

Daarnaast is ter borging van de landschappelijke opzet een tweede voorwaardelijke verplichting opgenomen om het inrichtingsplan te realiseren binnen 2 jaar nadat dit bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

Door het opnemen van deze voorwaardelijke verplichtingen in de regels, wordt geborgd dat deze ook daadwerkelijk wordt uitgevoerd en in stand gehouden blijven.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De percelen zijn eigendom van de initiatiefnemers. De realisatie van de nieuwe woning, de sloop van de bestaande kassenopstallen en de onderzoeken zijn voor rekening van de initiatiefnemers. De procedurele kosten komen voor rekening van de gemeente; deze worden via een anterieure overeenkomst aan de initiatiefnemers doorberekend. In deze overeenkomst zijn onder andere opgenomen de financiële bijdragen die van de initiatiefnemers worden verwacht.

Voor de gemeente zijn geen andere kosten verbonden aan dit plan, waardoor het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk is.

Daarnaast is met de initiatiefnemers een planschade overeenkomst gesloten waarin wordt verklaard dat de mogelijke planschade voor rekening van de initiatiefnemers komt. Uitgangspunt voor de toekenning van planschade ex artikel 6.1 Wro is dat uitgegaan moet worden van een vergelijking van de huidige planologische mogelijkheden versus de nieuw te ontstane planologische mogelijkheden. De kans dat planschade optreedt is klein. Voor het perceel De van der Schuerenweg 6 blijft de bestemming agrarisch, waarbij de bestaande kassen worden verwijderd en geen nieuwe bouwmogelijkheid op deze locatie wordt opgenomen. Dit geeft voor de omliggende bedrijven en woningen een verbetering van de planologische en feitelijke situatie.

De bestemming van het perceel tussen De van der Schuerenweg 2 en 4 wordt gewijzigd van agrarisch naar wonen, waarbij de bouw van een vrijstaand woonhuis mogelijk wordt gemaakt. De nieuwe woonbestemming leidt niet tot een aantasting van de privacy of lichttoetreding voor de bewoners van de naastgelegen woningen. De wederzijdse woningen liggen op 50 meter of grotere afstand van de nieuw te bouwen woning. De extra woning produceert enkele extra dagelijkse verkeersbewegingen door personenauto's, gezien de verkeersintensiteit van De van der Schuerenweg levert dit geen problemen op.

De meest nabij gelegen bedrijven liggen op een zodanig grote afstand van het plangebied dat de functiewijziging naar wonen voor deze bedrijven geen beperkingen oplevert.

De functiewijziging van dit perceel in een woonbestemming zal geen negatieve invloed hebben op de waarde van de omliggende opstallen.

Voor de zekerheid heeft de gemeente met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst afgesloten, zodat de economische uitvoerbaarheid van het plan niet in het geding kan komen.

De economische uitvoerbaarheid is hiermee aangetoond.

6.2 Overleg en inspraak

Het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard, De van der Schuerenweg tussen 2 – 4 en De van der Schuerenweg 6, Doornenburg' heeft conform artikel 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht vanaf 12 april 2018 gedurende 6 weken voor een ieder ter visie gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 [verkennend bodemonderzoek](#)

Envita, 207396-10/R01, 15 mei 2017

verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2 [onderzoek wegverkeerslawaaï](#)

Abovo, B1916-1-GB, d.d. 4 januari 2018

Bijlage 3 [advies omgevingsveiligheid](#)

VGGM-brandweer, 171127-0033, d.d. 27 november 2017

Bijlage 4 [watertoets](#)

Waterschap Rivierenland d.d. 24 juli 2017