

GEMEENTE LINGEWAARD

ROB 'De Houtakker, Bemmels'

INHOUD**BLZ**

1. INLEIDING	3
1.1. Aanleiding.....	3
1.2. Plangebied	3
1.3. Geldend bestemmingsplan.....	4
1.4. Leeswijzer	4
2. HUIDIGE SITUATIE	5
2.1. Omgeving	5
2.2. Planlocatie	5
3. HET PLAN	7
3.1. Algemeen	7
3.2. Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing.....	7
4. BELEID	8
4.1. Rijksbeleid	8
4.2. Provinciaal beleid	10
4.3. Regionaal beleid.....	11
4.4. Gemeentelijk beleid.....	12
4.5. Geluidsbeleid.....	15
4.6. Conclusie.....	16
5. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN.....	17
5.1. Milieuzonering	17
5.2. Geur.....	20
5.3. Bodem	20
5.4. Ecologische aspecten	20
5.5. Water	21
5.6. Archeologie	22
5.7. Cultuurhistorie	23
5.8. Verkeer en parkeren.....	24
5.9. Luchtkwaliteit	24
5.10. Externe veiligheid	25
5.11. Geluid.....	28
6. HAALBAARHEID	30
7. PROCEDURE	31
7.1. Overleg	31

7.2.	Inspraak.....	31
------	---------------	----

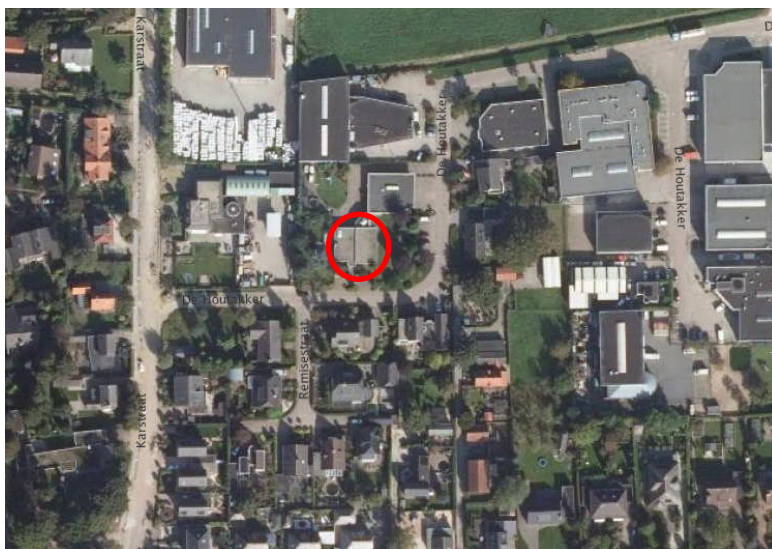
BIJLAGEN

Bijlage 1	Watertoets
-----------	------------

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Ter plaatse van De Houtakker 38, 6581 CW te Bommel in de gemeente Lingewaard bestaat het voornemen om een bestaande bedrijfswoning te herbestemmen tot burgerwoning. De huidige eigenaar heeft het pand in 2006 gekocht. De woning is rond 1985 gebouwd als bedrijfswoning bij een kantoor van een bouwbedrijf aan de rand van het bedrijventerrein Houtakker 1. In feite is al op onderhavig perceel al decennia lang sprake van burgerbewoning. Aan de overzijde van de straat zijn enkel burgerwoningen gesitueerd. De gemeente Lingewaard heeft aangegeven in te stemmen met een formalisatie van deze situatie door hiervoor een herbestemming mogelijk te maken. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing voorziet in een onderlegger voor het door de gemeente te vervaardigen bestemmingsplan, waarmee de herbestemming wordt geëffectueerd.



Figuur 1 Luchtfoto met rood omcirkeld de planlocatie (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.2. Plangebied

Het plangebied ligt in het stedelijk gebied van de gemeente Lingewaard, in de kern Bommel.

Het plangebied bestaat uit de locatie aan De Houtakker 38 en is gelijk aan de gebied dat buiten het omliggende plangebied is gehouden van 'Bedrijventerreinen actualisatie 2013' (NL.IMRO.1705.94-VG01).



Figuur 2 Ligging plangebied (rode contour) (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.3. Geldend bestemmingsplan

Voor de locatie geldt momenteel het bestemmingsplan 'De Houtakker 1981', vastgesteld op 27 mei 1982. De hierin opgenomen bedrijfsbestemming maakt de aanwezige bedrijfswoning mogelijk. Voor de herbestemming van de bedrijfswoning naar een burgerwoning is een bestemmingsplanherziening benodigd. Met deze onderbouwing wordt voorzien in een onderlegger voor betreffende herbestemming met een bestemmingsplanherziening.

1.4. Leeswijzer

- Hoofdstuk 1: In hoofdstuk 1 zijn de ligging van het plangebied, de aanleiding voor het project en de geldende bestemmingsplanregeling beschreven;
- Hoofdstuk 2: De huidige situatie, bestaande uit de ruimtelijke en functionele structuur, is in hoofdstuk 2 toegelicht;
- Hoofdstuk 3: Een beschrijving van het plan is in hoofdstuk 3 opgenomen;
- Hoofdstuk 4: In hoofdstuk 4 is een beschrijving opgenomen het relevante beleid van het rijk, provincie, regio en gemeente;
- Hoofdstuk 5: Hoofdstuk 5 beschrijft de gevolgen van het plan voor het milieu en de omgeving;
- Hoofdstuk 6: De haalbaarheid van het project is beschreven in hoofdstuk 6;
- Hoofdstuk 7: In dit hoofdstuk zijn de juridische regels toegelicht;
- Hoofdstuk 8: Hoofdstuk 8 geeft informatie omtrent de juridische opbouw van voorliggend bestemmingsplan.

2. HUIDIGE SITUATIE

2.1. Omgeving

Het onderhavig perceel aan de Houtakker 38 bevindt zich in de gemeente Lingewaard binnen de kern Bemmelen aan de rand van het bedrijventerrein De Houtakker 1. De Houtakker 1 is een lokaal gemengd bedrijventerrein aan de noordoostzijde van de kern Bemmelen. Het bedrijventerrein bestaat uit één straat: de Houtakker, die van de Karstraat naar de Papenstraat loopt. Via deze weg vindt ook de ontsluiting van het terrein plaats. Het parkeren vindt over het algemeen aan de voorzijde van de bedrijfspanden op eigen terrein plaats. In het openbaar gebied is geen ruimte voor parkeren gereserveerd. Door de aanwezigheid van enkele groenvoorzieningen langs de weg heeft het bedrijventerrein een redelijk groen aanzicht. De bebouwing op het bedrijventerrein bestaat voornamelijk uit bedrijfspanden met een bouwhoogte tot maximaal 12 m. Op het bedrijventerrein zijn, gezien de ligging ten opzichte van de woonbebouwing van de kern Bemmelen, voornamelijk lichte bedrijfsactiviteiten (maximaal categorie 2) aanwezig. Het bedrijventerrein kent daarnaast meerdere (dienst)woningen.

2.2. Planlocatie

Het perceel van de planlocatie heeft enkel betrekking op de aanwezige woning aan de Houtakker 38 met aanpalende gronden. De directe omgeving aan de voorzijde van het pand heeft het beeld van een woonstraat. Het perceel ontsluit tevens op De Houtakker. In onderstaande zijn een tweetal afbeelding opgenomen welke een beeld geven van de situatie.

Aan de overzijde van De Houtakker 38 is enkel sprake van woonbebouwing. Achter en aan weerszijden van het perceel is nog wel sprake van een lichte categorie 2 bedrijfsbestemming. Aan de achterzijde in oostelijke richting is een kantoor gevestigd, welke tevens als zodanig is bestemd. De woning bevindt zich aldus in een functioneel gemengd gebied.



Figuur 3 Vooraanzicht De Houtakker 38 (bron: GoogleStreetview)



Figuur 4 Beeld van woonstraat De Houtakker (bron: GoogleStreetview)

3. HET PLAN

3.1. Algemeen

Het plan bestaat uit de herbestemming van een bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning, welke reeds decennia lang feitelijk als burgerwoning heeft gefunctioneerd. Onderhavig plan formaliseert deze situatie. Aan de ruimtelijke context veranderd verder niets.

3.2. Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing

Zoals uit figuur 3 en 4 blijkt, is reeds sprake van een volledige groeninpassing van de woning. Stedenbouwkundige en landschappelijke eisen zijn niet aan de orde bij deze formalisatie van de feitelijke bestaande situatie. Op het plangebied zal een kaderstellende regeling van toepassing worden verklaard waarin de bestaande bebouwing en het gebruik mogelijk wordt gemaakt.

4. BELEID

4.1. Rijksbeleid

Structuurvisie infrastructuur en ruimte

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

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

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van nationale en provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en is deels opgebouwd uit hoofdstukken afkomstig van de 'oude' ontwerp AMvB Ruimte die in 2009 al aan inspraak is onderworpen, en deels uit nieuwe onderwerpen.

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

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

Voornoemd rijksbeleid kent geen doorwerking naar onderhavig plan.

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 stedelijke ontwikkeling betreft. Het herbestemmen van een bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning kan dan ook niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt.

4.2. Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Gelderland

Op 9 juli 2014 is de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. Dit is de nieuwe structuurvisie van de provincie Gelderland. Hoe draagt de provincie bij aan een toekomstbestendig Gelderland? De provincie kiest er in deze Omgevingsvisie voor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven. Deze zijn:

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

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

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

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

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

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

Voor het voorliggende plan is uit deze speerpunten relevant dat onder het enerlaatste punt is genoemd is dat naast het cruciale belang van versterking van de verstedelijking voor het gebied van de Stadsregio de provincie ook het belang van de vitaliteit en leefbaarheid ziet.

Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening Gelderland is door Gedeputeerde Staten vastgesteld en inmiddels in werking getreden.

De provincie beschikt over een palet van instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De Omgevingsverordening is er één van. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland.

Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en bodem.

Vanuit de Omgevingsverordening geldt dat nieuwe woningen zijn toegestaan, mits ze passen in het door GS vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma voor de betreffende regio. In onderhavig plan is geen sprake van een nieuwe woning, maar een herbestemming van een bestaande bedrijfswoning.

4.3. Regionaal beleid

Regionaal plan 2005-2020

Het Regionaal Plan (RP) 2005-2020 van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen vormt het richtinggevend kader voor de Stadsregio Arnhem-Nijmegen op het gebied van ruimte, economie, natuur, mobiliteit en culturele- en sociale ontwikkelingen. Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland hebben het Regionaal Plan 2005-2020 van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen op 27 februari 2007 goedgekeurd. Met het RP wil de stadsregio werken aan een aantrekkelijke, bereikbare en internationaal concurrerende regio. Het doel is bewoners, bedrijven en bezoekers aan de regio te binden door het creëren van een aantrekkelijk woon- en werkklimaat. In dit Regionaal Plan kiest de stadsregio voor herstructurering, herontwikkeling en transformatie van de bestaande ruimte. Dit in tegenstelling tot het vorige regionale structuurplan, dat vooral gericht was op uitbreidingen, nieuwe infrastructuur en nieuwe bedrijventerreinen. Met het Regionaal Plan zet de stadsregio in op het gezamenlijk uitvoeren van tien strategische projecten die van groot belang zijn voor de ontwikkeling van de regio. Betreffende projecten worden in deze onderbouwing niet verder beschouwt nu deze geen doorwerking kennen naar onderhavig initiatief.

4.4. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Lingewaard 2012-2022

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

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

In de structuurvisie worden de visie en ambities uiteengezet en aangevuld met de hieruit voortvloeiende opgaven. De visie beslaat een tijdshorizon tot 2020 met een doorkijk naar 2030. Centraal in de visie staat de rol van de gemeente als groene gemeente tussen de twee steden Arnhem en Nijmegen. Met deze positie wil de gemeente zorgvuldig omgaan. De ligging biedt kansen voor ontwikkeling, zoals de ontwikkeling van de mobiliteit en netwerken, waaronder de A15. De nabijheid van de steden maakt het ook mogelijk om vanuit Lingewaard gebruik te maken van de voorzieningen van de stad. Daarnaast heeft de gemeente Lingewaard de ambitie een duurzame gemeente te zijn. Gemeente Lingewaard heeft een aantal ambities om een toekomstbestendige gemeente te zijn. Deze duurzame ambities zijn gericht op:

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

Op basis van de visie zijn verschillende opgaven benoemd, welke met name betrekking hebben op fysieke ontwikkelopgaven (herstructurering of nieuwbouw). Met dit plan verandert er feitelijk niets aan de ruimtelijke structuur. Er is enkel sprake van een herbestemming van een bestaande bestemde bedrijfswoning aan de rand van een bestaand bedrijventerrein naar een burgerwoning. De structuurvisie heeft dan ook in beginsel geen doorwerking naar onderhavige planlocatie.

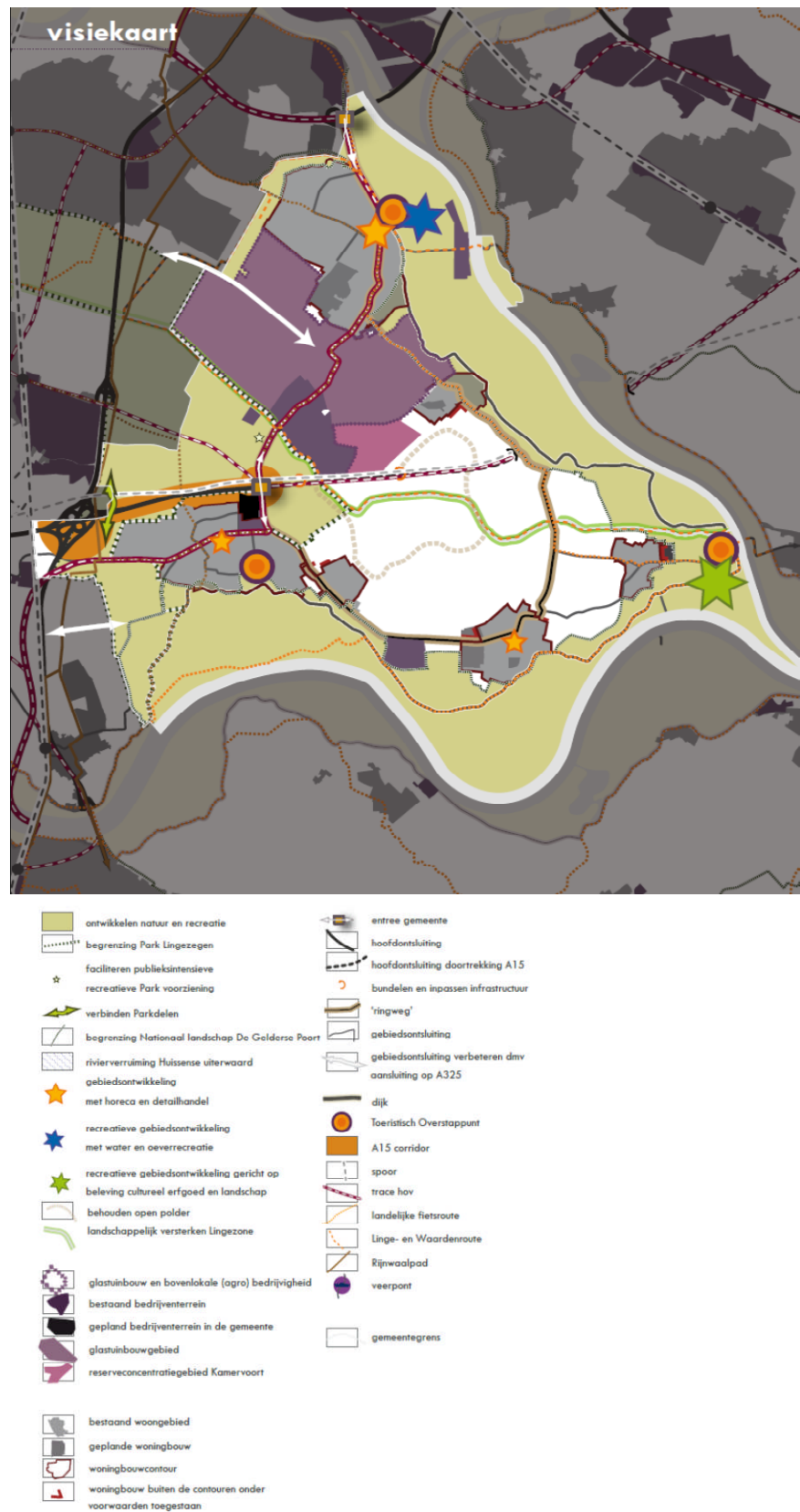
Voor zover de visie al van enig invloed zou kunnen zijn op onderhavige herbestemming, dan betreft dat de visie op de ontwikkeling van bedrijventerrein De Houtakker.

De planlocatie is gelegen binnen bedrijventerrein De Houtakker I, welke is aan te merken als een lokaal bedrijventerrein en waarin sprake is van toegelaten bedrijvigheid in een lichte milieucategorie (maximaal categorie 2). Een en ander houdt ondermeer verband met de nabije ligging van een woonwijk (overzijde straat ten opzichte van planlocatie).

Het bedrijventerrein De Houtakker I wordt mogelijk op ruime afstand van de planlocatie in noordelijke richting uitgebreid met bedrijventerrein De Houtakker II (zie hiervoor ook onderstaande visiekaart).

Deze ontwikkeling staat in onderling verband met een eventuele doortrekking van de A15. Voor bedrijventerrein de Houtakker zou in dit verband een bovenlokale interesse kunnen ontstaan, welke een weerslag kan hebben op de zwaarte van bedrijvigheid.

Voor de directe omgeving van de planlocatie vormt voornoemde ontwikkeling geen belemmering. Ter plaatse van de planlocatie zal vanwege de nabije woongebieden geen ruimte kunnen worden geboden voor een zwaardere milieucategorie dan de huidig toegestane milieucategorie 2. Dit betekent dat de herbestemming geen belemmering zal vormen voor mogelijke ontwikkelingen welke zich op het bedrijventerrein voordoen.



Figuur 5 Structuurvisiekaart Lingewaard

4.5. Geluidsbeleid

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

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

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

Het betreffen de volgende gebieden met bijbehorende geluidstypering:

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

Figuur 2 Gebieden met bijbehorende geluidstypering (bron: Nota Geluidsbeleid Gemeente Lingewaard)

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

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

Figuur 3 Geluidstypering met bijbehorende dB's
 (bron: Nota Geluidsbeleid Gemeente Lingewaard)
 VL: verkeerslawaaï, RL: railverkeerslawaaï, IL: industrielawaaï

Voorliggend plangebied is gelegen in bebouwd gebied binnen de gebiedstypering industrieterreinen. De planlocatie grenst hierbij aan de gebiedstypering woonwijken.

Gelet op het feit dat géén sprake is van de ontwikkeling van een nieuwe woning (vanuit het oogpunt van de Wet geluidhinder bestaat er geen onderscheid tussen bedrijfswoningen en burgerwoningen) kent voornoemd geluidsbeleid géén doorwerking voor de herbestemming van een bedrijfswoning naar een burgerwoning op onderhavige planlocatie.

4.6. Conclusie

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

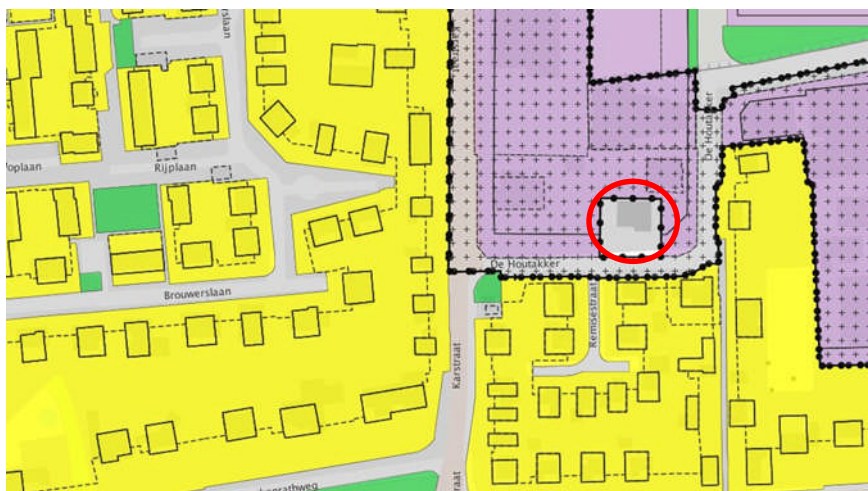
5. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

5.1. Milieuzonering

De VNG heeft een handreiking voor de ruimtelijke orderingspraktijk ontwikkeld, waardoor rekening kan worden gehouden met de effecten van voorgenomen of bestaande activiteiten: de VNG brochure 'bedrijven en milieuzonering'. De brochure maakt een onderscheid tussen locaties waar functiescheiding feitelijk aanwezig en/of beleidsmatig gewenst is (bijv. bedrijventerrein ten opzichte van een woonwijk) en locaties waar functiemenging feitelijk aanwezig en/of beleidsmatig gewenst is (bijv. de onderlinge menging van functies op een bedrijventerrein of in een dorpskern).

Bij functiescheiding is bijlage 1 van toepassing van de VNG brochure 'bedrijven en milieuzonering': Richtafstandenlijsten voor milieubelastende activiteiten; Bij functiemenging is bijlage 4 van toepassing: Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging.

De planlocatie is gelegen binnen bedrijventerrein De Houtakker I, welke is aan te merken als een lokaal bedrijventerrein en waarin op basis van onderliggende bestemmingen sprake is van toegelaten bedrijvigheid in een lichte milieucategorie (maximaal categorie 2). Een en ander ingegeven vanuit het principe van functiescheiding ten opzichte van de aanpalende ligging van een woonwijk (overzijde straat ten opzichte van planlocatie). Het bedrijventerrein zelf wordt hierbij als een gemengd gebied beschouwd waarin sprake is van een menging van functies zoals bedrijven en wonen.



Figuur 8 Ligging plangebied (rode contour) (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Bij het toestaan van nieuwe functies binnen het bedrijventerrein geldt in onderhavige situatie niet alleen extern (ten opzichte van de omliggende woongebieden) het uitgangspunt van functiescheiding, maar ook het uitgangspunt van functiemenging voor de functies onderling op het bedrijventerrein. Om een bedrijventerrein zoals de onderhavige te

kunnen laten functioneren is namelijk enige vorm van mogelijke functionele diversiteit noodzakelijk. Dit kan worden bewerkstelligd door bij nieuwe functies op het bedrijventerrein, voor de onderlinge verhouding van functies, het uitgangspunt van functiemenging te hanteren.

De herbestemming van een bedrijfswoning naar burgerwoning vormt voor de omliggende woongebieden een neutrale ontwikkeling. Voor de herbestemming van de bedrijfswoning naar een burgerwoning in relatie tot functiemenging op het bedrijventerrein zelf geldt het navolgende.

Voor bedrijven geldt dat er regels gelden ter bescherming van de woonfunctie. Dit kan bestaan uit aan te houden afstanden of geldende normen. Er wordt hierbij geen onderscheid gemaakt naar bedrijfswoningen (van derden) of burgerwoningen. Het herbestemmen van de bedrijfswoning naar een burgerwoning zal de omliggende bedrijven derhalve niet raken in hun bedrijfsvoering of planologische mogelijkheden. Dit geldt ook voor het bedrijf uit de milieucategorie 3.2 aan de Houtakker 34a/b met een richtafstand waarbinnen onderhavige te herbestemmen woning is gelegen.

Voor de voorliggende bedrijfswoning was er voorts sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het herbestemmen naar een burgerwoning brengt hierin geen verandering. Het blijft namelijk een woonfunctie op dezelfde locatie.

Voor bedrijven gelden er ten opzichte van de *eigen* bedrijfswoning geen aan te houden afstanden of normen. De eigen bedrijfswoning is derhalve niet beschermd tegen hinder vanuit het eigen bedrijf. Het herbestemmen van de 'eigen' bedrijfswoning naar een burgerwoning zal derhalve wel beoordeeld moeten worden, omdat voor een woning van derden wel een bescherming geldt. Hierop wordt in het onderstaande ingegaan.

Vanuit ruimtelijk oogpunt is het gewenst dat een bedrijventerrein zo efficiënt mogelijk kan worden ingericht in het kader van zuinig ruimtegebruik. Een ongebreidelde groei van bedrijventerreinen moet worden voorkomen. Daarom ligt de nadruk op het bedrijventerrein op de bedrijfsfuncties en in mindere mate op een woonfunctie. Functiescheiding is niet in overeenstemming met het uitgangspunt van een efficiënt gebruik van de gronden op het bedrijventerrein. Op het bedrijventerrein gaat het daarom om functiemenging. Dit houdt in dat zoveel mogelijk wordt gestreefd dat de bedrijfsfunctie en andere functies naast elkaar kunnen plaatsvinden.

De Staat van Bedrijfsactiviteiten voor functiemenging geeft een overzicht van bedrijfsactiviteiten, die vanuit oogpunt van hinder en gevaar goed inpasbaar zijn in gebieden met functiemenging, zoals op een lokaal bedrijventerrein.

De categorie-indeling bij de Staat van Inrichtingen voor gebieden met *functiemenging* is als volgt:

- A. Activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.
- B. Activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.
- C. Activiteiten zoals genoemd onder B, waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

Voor categorie B gaat het om activiteiten:

- in categorie 1 voor het aspect gevaar;
- in maximaal categorie 2 voor de aspecten stof en geur;
- In maximaal categorie 3.1 voor het aspect geluid;
- Met een index voor verkeer van maximaal 1G (goederen) en 2P (personen).

Op het perceel van het oorspronkelijk eigen bedrijf zijn eveneens, naast de kantoorfunctie, bedrijven in maximaal categorie 2 toegestaan. Uit het voorgaande blijkt dat categorie 2 nooit zwaarder is dan categorie B.

Gelet op het feit dat:

- feitelijk sprake is van tenminste een bouwkundige afscheiding tussen de omliggende bedrijvigheid en de woonfunctie en;
- deze bouwkundige afscheiding tevens planologisch kan worden geborgd (bijvoorbeeld door een aanduiding bouwvlak op de verbeelding op te nemen en daaraan bouwregels te verbinden)

kan enerzijds worden geconcludeerd dat de herbestemming van bedrijfswoning naar burgerwoning geen belemmeringen opwerpt voor de naastliggende (voormalig eigen) bedrijfsbestemming en anderzijds dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gezien vanuit de bedrijven- en milieuzonering.

Conclusie:

Het herbestemmen van de bedrijfswoning naar burgerwoning zal omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering of planologische mogelijkheden belemmeren en daarnaast is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de burgerwoning.

5.2. 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 omzetting van de bedrijfswoning naar burgerwoning is in dit geval niet relevant, aangezien de geurgevoeligheid en de daarmee samenhangende geurbescherming hetzelfde blijft.

5.3. Bodem

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

In voorliggend geval verandert een bedrijfsbestemming waar een bedrijfswoning is toegelaten in een nieuwe bestemming: 'Wonen'. In voorliggend geval is er geen sprake van een voorgestane bestemming welke gevoeliger is voor mogelijke bodemverontreiniging dan de huidige bestemming. Nader onderzoek hoeft derhalve niet plaats te vinden.

5.4. Ecologische aspecten

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

Gelet op het feit dat een herbestemming van een bedrijfswoning naar een burgerwoning geen wijzigingen in de ruimtelijke structuur met zich meebrengt, behoeft het aspect ecologie geen nadere beschouwing.

5.5. 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 het verhard oppervlak binnen stedelijk gebied toeneemt met meer dan 500 m² dient compensatie in het kader van waterberging plaats te vinden. Voor onderhavige ontwikkeling welke enkel bestaat uit een zogenoemde functiewijziging is de watertoets op www.dewatertoets.nl doorlopen. Het toetsresultaat hiervan is als bijlage opgenomen.

Watertoets

Standaard Wateradvies

Op grond van het Besluit Ruimtelijke Ordening moet in de toelichting van ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Hierin wordt beschreven hoe rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de taken en belangen van het waterschap. De watertoets voor dit plan heeft plaatsgevonden via de Digitale Watertoets (www.dewatertoets.nl). Uit de ingevoerde gegevens volgt dat er sprake is van een ruimtelijk plan dat geen invloed heeft op de taken en belangen van het waterschap. In deze fase van de planvorming (bestemmingsplan) kan volgens het waterschap worden volstaan met dit automatisch gegeneerd wateradvies.

Beleid van Waterschap Rivierenland

Met ingang van 22 december 2009 is het Waterbeheerplan 2010-2015 "Werken aan een veilig en schoon Rivierenland" bepalend voor het

waterbeleid. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit, wegen en waterketen. Daarnaast beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

Waterberging

Voor het ruimtelijk plan is geen compenserende waterberging nodig.

Afvalwatersysteem

Afvalwater wordt op de gemeentelijke riolering geloosd.

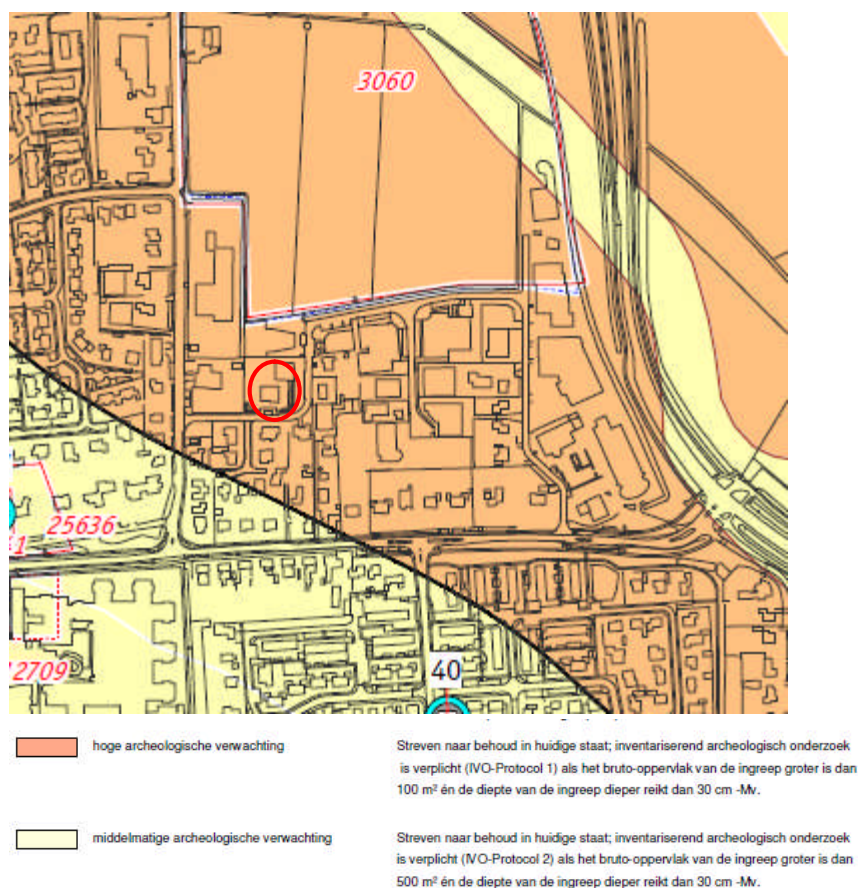
Conclusie

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.

5.6. Archeologie

Wanneer er bouwplannen zijn op een bepaald perceel, dient op basis van de Monumentenwet 1988 onderzocht te worden of er sprake is van archeologische waarden.

Op grond van de gemeentelijke archeologie beleidskaart is de planlocatie gelegen in een gebied met hoge archeologische verwachting. Dit betekent dat bij ingrepen met een groter oppervlakte dan 100 m² en dieper dan 30 cm inventariserend archeologisch onderzoek dient plaats te vinden. Nu in het kader van de beoogde herbestemming van een bedrijfswoning naar burgerwoning dergelijke ingrepen niet aan de orde zijn, is hiervoor geen nader onderzoek noodzakelijk.



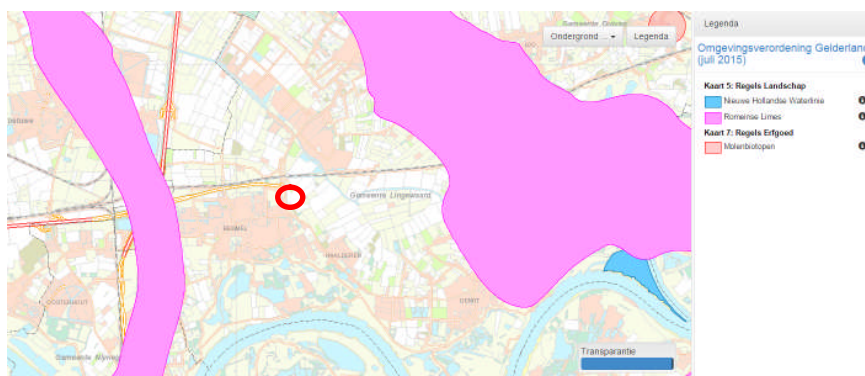
Figuur 9: archeologiebeleidskaart gemeente Lingewaal (planlocatie globaal geduid in rode cirkel)

5.7. Cultuurhistorie

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg in werking getreden. Als gevolg van de MoMo is het Bro (artikel 3.6.1, lid 2) gewijzigd. In een bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, rekening is gehouden.

Bij de opstelling en uitvoering van ruimtelijke plannen moet met de cultuurhistorische (landschaps)waarden van bovenlokaal belang rekening worden gehouden. De provincie heeft hiertoe in haar Verordening zogeheten cultuurhistorische vlakken aangeduid. Deze vlakken verdienen specifieke aandacht vanwege de onvervangbaarheid van de aanwezige waarden. Gemeenten dienen de cultuurhistorische waarden en kenmerken van deze gebieden te behouden, herstellen en/of duurzaam te ontwikkelen. Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen hier enkel worden toegestaan, indien zij de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied niet aantasten.

In de provinciale omgevingsverordening zijn op kaart 5 en 7 relevante cultuurhistorische vlakken geduid. Na raadpleging van betreffende kaartlagen blijkt dat er geen cultuurhistorische elementen in of nabij het plangebied aanwezig zijn. Het aspect cultuurhistorie vormt derhalve geen beletsel voor de herbestemming van de bedrijfswoning naar een burgerwoning.



Figuur 10: Uitsnede Omgevingsverordening Gelderland met ligging planlocatie (rood omcirkeld)

5.8. Verkeer en parkeren

Verkeer

De verkeersontsluiting voor de bestaande (bedrijfs)woning blijft ongewijzigd.

Parkeren

Parkeren ten behoeve van de bedrijfswoning vindt, overeenkomstig de bestaande situatie, vindt plaats op eigen terrein. Op eigen terrein is voldoende parkeergelegenheid aanwezig.

5.9. Luchtkwaliteit

De Wet Luchtkwaliteit is op 15 november 2007 in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De wet is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

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

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

toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe wet geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

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

Gezien op de aard en omvang van de ontwikkeling – de herbestemming van een bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning zonder toevoeging van een of meerdere woningen- wordt er niet in betekende mate bijgedragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

5.10. Externe veiligheid

Bevi

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

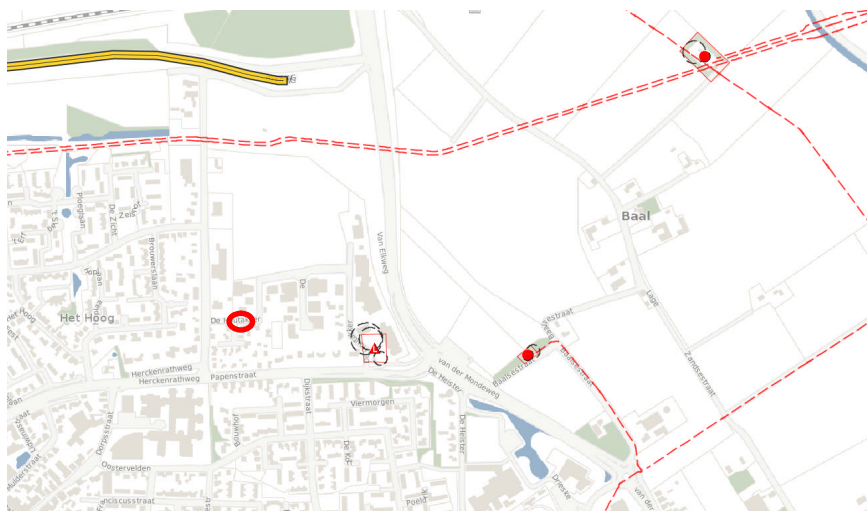
Het BEVI verplicht het bevoegd gezag op basis van de Wet milieubeheer om veiligheidsafstanden aan te houden tussen gevoelige objecten en risicovolle bedrijven. In het besluit zijn gevoelige objecten gedefinieerd als kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.

Plaatsgebonden risico (PR)

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

Groepsrisico (GR)

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



Figuur 41 uitsnede risicokaart met ligging planlocatie (rood omcirkeld)

Risicovolle inrichtingen in de omgeving

Uit bovenstaande uitsnede van de risicokaart blijkt dat er geen risicocontour vanwege inrichtingen nabij het plangebied ligt. De dichtstbijzijnde inrichting is het tankstation met lpg-installatie aan de Houtakker 2. Alle andere inrichtingen in de omgeving welke een risicocontour kennen, bevinden zich op een grotere afstand en zijn niet relevant om in deze paragraaf te beschouwen.

Uit opgave van het risicoregister blijkt dat ter plaatse van de inrichting aan de Houtakker 2 sprake is van een ondergronds lpg-reservoir van 20 m³ met een afstandsmaat van 25 meter voor het persoonsgebonden risico van 25 meter en een maximale afstand tot grens invloedsgebied voor wat betreft de verantwoording van het groepsrisico van 150 meter. Het plangebied ligt op geruime afstand, te weten 290 meter, derhalve buiten de persoonsgebonden risicocontour en de grens invloedsgebied groepsrisico.

BEVB:

Voor ruimtelijke plannen in de omgeving van leidingen met vervoer van gevaarlijke stoffen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (BEVB) van toepassing. In de omgeving van het plangebied liggen een aantal van zulke planologisch relevante leidingen. Voor zover relevant voor deze planvorming gaat het om de navolgende leidingen:

Soort leiding	Diameter (inch)	Druk (bar)	Afstand PR10 ⁻⁶ contour (m)	Afstand invloedsgebied GR (m)	Belemmering-enstrook (m)
1. A524 (Aard gas)	48	66,2	0	540	5
2. A533 (Aard gas)	48	66,2	0	540	5

Figuur 52 Tabel met overzicht relevante buisleidingen

Het plangebied is gelegen op een feitelijke kortste afstand van circa 360 meter van betreffende buisleidingen. Hiermee bevindt het plangebied zich binnen de grens invloedsgebied voor het groepsrisico. Nu met de herbestemming van een bestaande dienstwoning naar een burgerwoning geen sprake is van een ontwikkeling, waarbij een toename van het aantal personen is te verwachten treden er ook geen veranderingen op in de hoogte van het groepsrisico. Een nadere verantwoording voor het groepsrisico kan voor onderhavige herbestemming achterwege blijven.

BEVT:*Vervoer van gevaarlijke stoffen (weg / spoor)*

De risicokaart is tevens geraadpleegd voor routes voor vervoer van gevaarlijke stoffen. Hieruit vloeit voort dat in de omgeving van de planlocatie een spoorlijn (Betuweroute) is gelegen en op nog grotere afstand een geprojecteerde rijksweg (doortrekking A15), waarover gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. Als uitvloeisel van de Wet Vervoer Gevaarlijke Stoffen (Wvgs) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) is per 1 april 2015 het basisnet voor gevaarlijke stoffen van start gegaan met bijbehorende 'regeling basisnet'.

Op grond van de Regeling basisnet geldt een PR- en een GR- plafond, welke is bepaald in artikel 1 van betreffende regeling. Het PR plafond staat gelijk aan 10⁻⁶. Het GR-plafond staat gelijk aan maximaal 10⁻⁷ of 10⁻⁸. Daarnaast is op grond van artikel 16 in onderling verband met Bijlage 1 en 2 van de Regeling basisnet de toepasselijkheid van een plasbrandaandachtsgebied (PAG) bepaald. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de betuwe route leidt derhalve niet tot beperkingen voor onderhavig bestemmingsplan.

Verlenging A15 (projectie):

Op grond van tabel I behorende bij de Regeling basisnet is voor de op geruime afstand van de planlocatie geprojecteerde verlenging van de Rijksweg A15 sprake van een plasbrandaandachtsgebied van 30 meter aan weerszijden van betreffend wegvak. Dit is tevens de grootst te

beschouwen risicoafstand. Het plangebied voor herbestemming van een dienstwoning naar een burgerwoning bevindt zich ruim buiten deze risicocontour en vormt derhalve geen belemmering voor de herbestemming.

Betuweroute:

De Betuweroute maakt deel uit van het basisnet spoor². Op grond van tabel II behorende bij de Regeling basisnet is voor de op geruime afstand van de planlocatie gelegen Betuweroute (route 202 Elst – Zevenaar) sprake van een plasbrandaandachtsgebied van 30 meter aan weerszijden van de spoorbaan, gemeten vanaf de buitenste spoorstaaf. Het plangebied voor herbestemming van een dienstwoning naar een burgerwoning bevindt zich ruim buiten deze risicocontour.

Vorst moet op grond van Bijlage II van de Regeling basisnet vastgesteld worden dat een plasbrandaandachtsgebied geldt van 30 meter buiten het baanvak. Voor het deel van de route vanaf Elst tot aan Zevenaar geldt een GR-plafond van maximaal 284 meter (maximale waarde op basis van $PR 10^{-7}$) en 1320 meter (maximale waarde op basis van $PR 10^{-8}$).

Het plangebied is gelegen op een feitelijke kortste afstand van circa 690 meter van de Betuweroute. Hiermee bevindt het plangebied zich binnen de grens invloedsgebied voor het groepsrisico op basis van $PR 10^{-8}$.

Nu met de herbestemming van een bestaande dienstwoning naar een burgerwoning geen sprake is van een ontwikkeling, waarbij een toename van het aantal personen is te verwachten treden er ook geen veranderingen op in de hoogte van het groepsrisico. Een nadere verantwoording voor het groepsrisico kan derhalve voor onderhavige herbestemming achterwege blijven

Conclusie externe veiligheid

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

5.11. Geluid

Weg- en railverkeerslawai

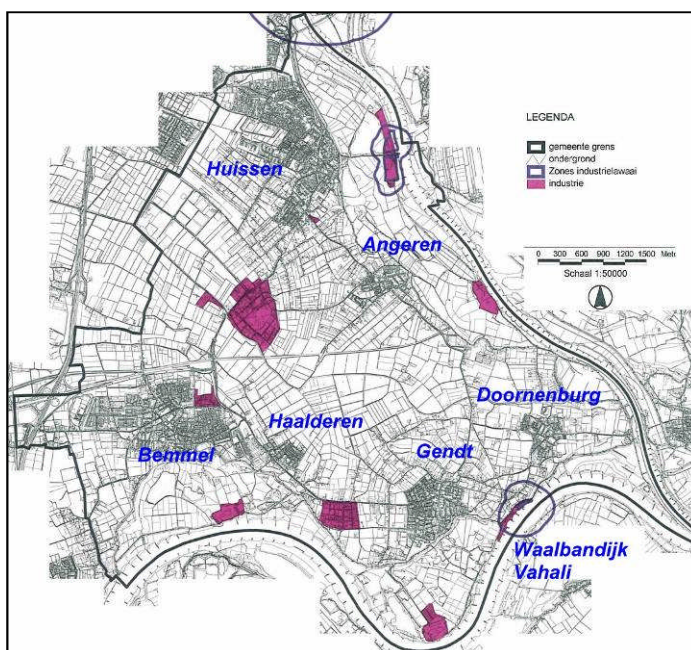
Op grond van de Wet geluidhinder wordt er geen onderscheid gemaakt tussen bedrijfswoningen en burgerwoningen voor zover het betreft geluidsoverlast in verband met weg- of spoorweglawai. Dit aspect wordt

² <http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/gevaarlijke-stoffen/documenten-en-publicaties/kamerstukken/2011/08/15/basisnet-spoor-en-bijlage-1.html>

dan ook niet nader beschouwd in het kader van de herbestemming van een bedrijfswoning naar een burgerwoning.

Industrielawaai

Conform artikel 40 van de Wet geluidhinder dient rondom een industrieterrein, een terrein waarop zoneplichtige bedrijven zijn toegestaan, een zone te worden vastgesteld. Deze zone dient te worden verankerd in een bestemmingsplan. Uit onderstaande afbeelding blijkt dat bedrijventerrein De Houtakker géén gezoneerd industrieterrein is als bedoeld in de Wet geluidhinder. Een en ander betekent dat vanuit deze invalshoek geen belemmering bestaat voor de herbestemming van een bedrijfswoning naar een burgerwoning.



Figuur 13 Overzicht gezoneerde industrieterreinen gemeente Lingewaard

6. HAALBAARHEID

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing als onderlegger voor een actualisatie van het bestemmingsplan voor bedrijventerrein De Houtakker 1 maakt de realisatie van een bouwplan als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening mogelijk. Dit in het verlengde van de herbestemming van een bedrijfswoning tot burgerwoning.

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

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

7. PROCEDURE

7.1. Overleg

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

7.2. Inspraak

P.M.

datum 18-9-2015
dossiercode 20150918-9-11594

Wateradvies Geen Waterschapsbelang

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 van waterschap Rivierenland. Uit de gegevens die u heeft ingevoerd volgt dat het plan uitsluitend een functieverandering van bestaande bebouwing betreft. Er vindt geen aanpassing van bebouwing of ruimte plaats. Waterschap Rivierenland heeft geen bezwaar tegen dit plan. Het plan hoeft in het kader van de watertoets niet meer voorgelegd te worden aan Waterschap Rivierenland.

Algemene projectgegevens

Projectomschrijving: De Houtakker 38
Het plangebied ligt in: Lingewaard
Het plan is ingediend door: Maarten Koopman Pouderoyen Compagnons

Accountmanager Lingewaard
Frank Jongbloed
0344-649324, f.jongbloed@wsrl.nl

© Digitale Watertoets - www.dewatertoets.nl Dit document is gegenereerd via de website <http://www.dewatertoets.nl/> op basis van door u ingevulde gegevens. U bent akkoord gegaan met de door u ingevulde gegevens. Dit digitale advies heeft een geldigheid van 2 jaar.

De WaterToets 2014

datum 18-9-2015
dossiercode 20150918-9-11594

Samenvatting

In deze paragraaf worden puntgewijs de resultaten van de toetsing samengevat.

Tekenen:

Heeft u een toetslaag geraakt?

nee

In welke gemeente ligt het plangebied?

Lingewaard

Vragen:

Gaat het plan uitsluitend over functiewijziging van bestaande bebouwing zonder fysieke aanpassing van bebouwing en ruimte?
ja

Afbeeldingen:

Niet van toepassing voor dit advies.

De WaterToets 2014