

Toelichting

Buitengebied Lingewaard, 't Hof 4, Gendt

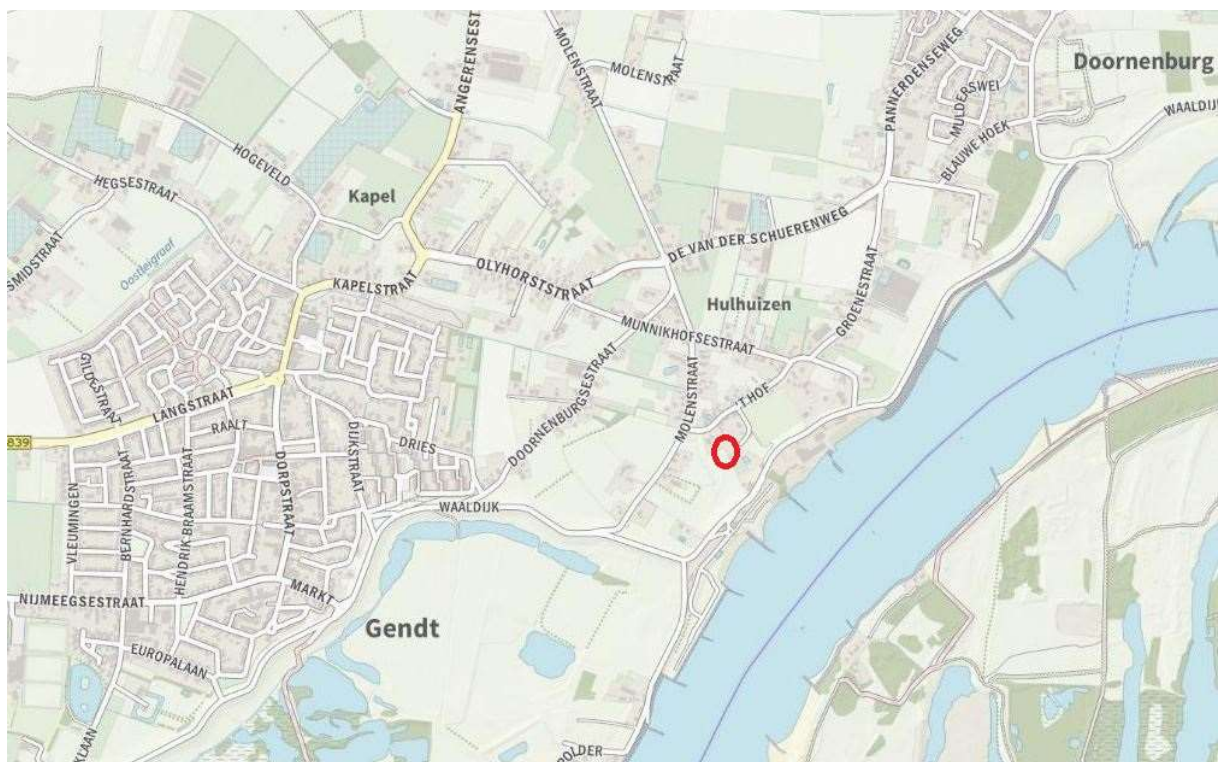
IMRO-idn:	NL.IMRO.1705.288-VG01
planstatus:	definitief
datum:	maart 2023

Inhoud

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Locatie	5
1.3	Geldend bestemmingsplan.....	6
1.4	Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2	Gebiedsvisie.....	8
2.1	Ruimtelijke structuur, bestaande situatie	8
2.2	Toekomstige situatie	11
Hoofdstuk 3	Beleid.....	14
3.1	Rijksbeleid.....	14
3.2	Provinciaal beleid	15
3.3	Beleid gemeente Lingewaard	17
Hoofdstuk 4	Milieu- en omgevingsaspecten.....	19
4.1	Algemeen.....	19
4.2	Bedrijven en milieuzonering.....	19
4.3	Veehouderijen en gezondheid omwonenden.....	20
4.4	Bodem	22
4.5	Geluid	22
4.5.1	Wegverkeerslawaaï	22
4.5.2	Industrielawaai	23
4.6	Luchtkwaliteit	25
4.7	Externe veiligheid	26
4.8	Waterparagraaf	28
4.9	Ecologie	30
4.9.1	Soortenbescherming en gebiedsbescherming algemeen	30
4.9.2	Gebiedsbescherming – stikstof	31
4.10	Cultuurhistorie & archeologie	33
4.10.1	Cultuurhistorie.....	33
4.10.2	Archeologie.....	33
4.11	Verkeer en parkeren.....	34
Hoofdstuk 5	Juridische opzet	35
5.1	Inleiding	35
5.2	Algemene opbouw van de regels	35

5.3	Dit bestemmingsplan – wijzigingsplan	37
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	38
6.1	Economische uitvoerbaarheid.....	38
6.2	Overleg en inspraak.....	38
Bijlagen bij de toelichting		39
Bijlage 1	akoestisch onderzoek geluidbelasting industrie	39
Bijlage 2	milieukundig bodemonderzoek.....	39
Bijlage 3	watertoets	39
Bijlage 4	quicksan flora en fauna.....	39
Bijlage 5	stikstof emissie	39
Bijlage 6	archeologisch onderzoek.....	39
Bijlage 7	advies VGGM	39
Bijlage 8	nota van zienswijzen	39

Overzichtskaart



Globale ligging van de locatie, bron: PDOK – publieke dienstverlening op kaart

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Ten zuiden van 't Hof 4 in Gendt lag een agrarisch bedrijf, dit agrarische bedrijf is beëindigd. Het doel van dit wijzigingsplan is om de bouw van een woning op deze locatie mogelijk te maken. Op 16 november 2015 heeft het college van b&w van de gemeente Lingewaard in principe ingestemd om medewerking te verlenen aan de functieverandering op deze locatie.

Ten behoeve van de ontwikkeling is een inrichtingsplan gemaakt, voor het erf van het bestaande woonhuis 't Hof 4 en een nieuw te bouwen woonhuis op de locatie van het voormalige agrarische bouwvlak.

Het plan is in strijd met het bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard' en de daarop volgende herzieningen. Om deze ontwikkeling planologisch mogelijk te maken, dient voor het plangebied het bestemmingsplan te worden gewijzigd.

Het plan kan met een wijzigingsplan mogelijk worden gemaakt. Dit op grond van de wijzigingsmogelijkheid als opgenomen in artikel 5.7.4, van de 1^e herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Lingewaard. In dit artikel is onder andere opgenomen dat een extra woning kan worden gebouwd ter compensatie van minimaal 750m² sloop van voormalige bedrijfsgebouwen.

Met dit plan wordt de bouw van één woning mogelijk gemaakt ter plekke van de voormalige varkensstallen. De voormalige varkensstallen met een oppervlakte van meer ca. 850m² zijn gesloopt. Een groot deel van het plangebied wordt gewijzigd naar wonen, een deel behoudt de agrarische bestemming, echter zonder bouwmogelijkheden.

1.2 Locatie

De locatie ligt in de buurtschap Hulhuizen ten oosten van het dorp Gendt. Het ligt ten zuiden van de straat 't Hof, min of meer achter de woningen 't Hof 6 en 't Hof 10.

Het plangebied is bereikbaar via een eigen weg welke tussen 't Hof 16a en 't Hof 22 is aangesloten op de openbare weg. Deze eigen weg loopt ook langs een sportveld. Deze weg wordt gebruikt voor de bestaande woning 't Hof 4 en is ook bedoeld voor de nieuw te bouwen woning.

In de directe omgeving van het plangebied staan met name vrijstaande woonhuizen. Het betreft met name lintbebouwing. Het landschap wordt bepaald door landerijen met agrarisch gebruik.

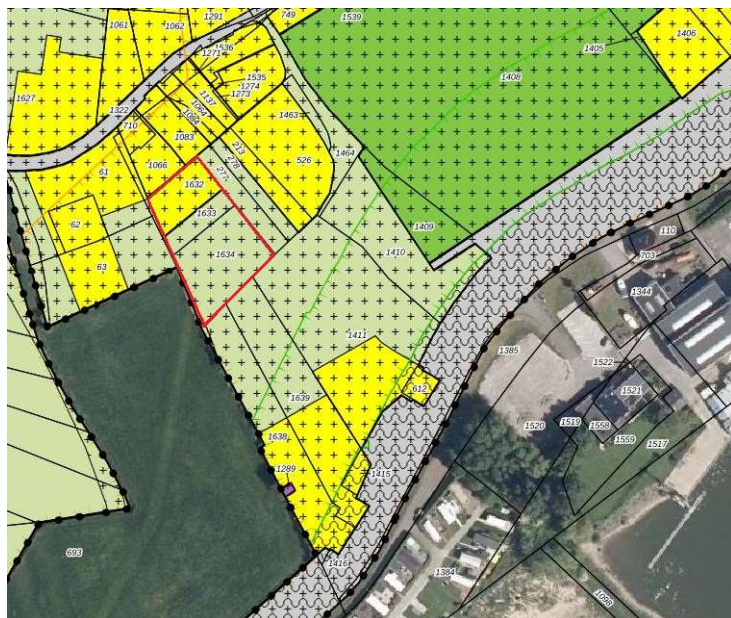
Het plangebied betreft de kadastrale percelen GEN – B – nummers 1632, 1633 en 1634. De totale oppervlakte is 1.961m².



luchtfoto omgeving met globale aanduiding van de locatie, bron: pdok

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor deze locatie is het geldende bestemmingsplan het plan Buitengebied Lingewaard, vastgesteld op 31 oktober 2013 en de daarop volgende herzieningen. In dit plan is voor de locatie opgenomen de bestemmingen wonen en agrarisch met waarden – Dijkzone, de dubbelbestemming waarde – archeologie 4 en de gebiedsaanduiding geluidzone – industrie.



- Enkelbestemming**
Wonen
- Enkelbestemming**
Agrarisch met waarden - Dijkzone
- Dubbelbestemming**
Waarde - Archeologie 4
- Gebiedsaanduiding**
geluidzone - industrie

Verbeelding bestemmingsplan met aanduiding van de locatie en de legenda, bron: ruimtelijkeplannen.nl

1.4 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing 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 bodem en archeologie.
- In hoofdstuk 5 tenslotte komen de economische uitvoerbaarheid en het gevoerde overleg aan de orde.

Hoofdstuk 2 Gebiedsvisie

2.1 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 vestigde 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.

Op de oude topografische kaarten is zichtbaar dat het plangebied een lange historie heeft. Al in 1875 is sprake van bebouwing, zowel op de plek van het huidige woonhuis 't Hof 4 als op het voormalige agrarische bedrijf.

Bijzonder is dat de huidige toegangsweg, wat in de huidige situatie het karakter heeft van een ondergeschikte weg, in het verleden een doorgaande weg naar de dijk is geweest. Dit is op de kaarten van 1875 en 1925 duidelijk zichtbaar, en ook op de kaart van 1975 nog. Eerst later verdwijnt de doorsteek naar de dijk.

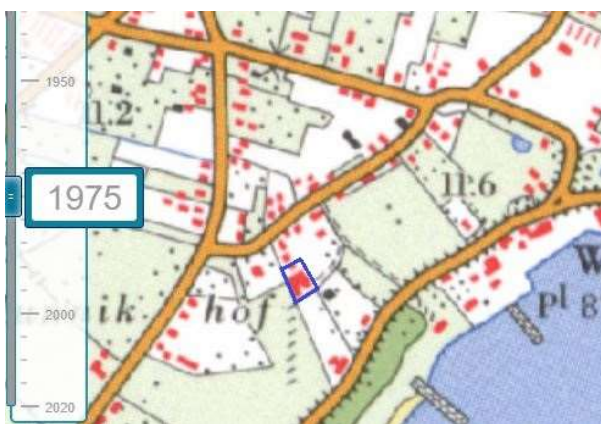
Op onderstaande kaarten is het plangebied in blauw aangegeven:



topografische kaart 1875 bron: topotijdreis – kadaster



topografische kaart 1925



topografische kaart 1975



topografische kaart 2000

Ruimtelijke structuur

De bestaande bebouwing in de omgeving van het plangebied is van verschillende soorten en typen bebouwing. Het zijn in hoofdzaak vrijstaande woningen.

Langs de straat 't Hof staan de woningen dicht op de straat en kort op elkaar. Het geeft het beeld van de oude kern Hulhuizen.

Bij de omliggende straten ligt de bebouwing aanzienlijk ruimer, zoals meer gebruikelijk is in het buitengebied.



straatbeeld 't Hof, bron streetview

Bestaande situatie plangebied

In het plangebied staat een woonhuis, de opstallen van het agrarische bedrijf zijn inmiddels gesloopt, dit waren varkensstallen. Op dit moment is het braakliggend terrein.



foto's van de voormalige stallen



foto voormalige stallen vanaf de eigen weg

De woning 't Hof 4 is een vrijstaande woning met een relatief lage goot, de kap begint bij de 2^e bouwlaag.



zicht vanuit het weiland aan de westzijde op de voormalige varkensstallen en de woning 't Hof 4



luchtfoto jaar 2018 van het plangebied en omgeving met aanduiding van het plangebied, bron: Topotijdreis

2.2 Toekomstige situatie

De locatie maakt onderdeel uit van het buitengebied, aan de rand van het buurtschap Hulhuizen. Op de plek van het plangebied ligt de bebouwing enigszins achter elkaar, met een eigen weg ontsloten vanaf de openbare weg.

Het bouwplan behelst de bouw van een nieuwe woning op de plaats van de voormalige agrarische bebouwing. Een deel van het voormalige agrarische perceel wordt toegevoegd aan de bestaande woning 't Hof 4.

Voor het plangebied is een inrichtingsplan opgesteld, deze is als bijlage aan de regels gevoegd, zie bijlage 2 bij de regels. Door de toevoeging aan de regels wordt het inrichtingsplan geborgd.

Het inrichtingsplan heeft als uitgangspunt dat de nieuwe woning met bijgebouw en het bijgebouw voor de bestaande woning 't Hof 4 landschappelijk goed worden ingepast. Met enige afstand tussen de bouwwerken en toevoeging van groenstructuren.

Langs de westelijke rand van het perceel komt een haag van streekeigen soort, bijvoorbeeld meidoorn, hazelaar, sleedoorn of een ligusterhaag. Haaks op de haag wordt een knotwilghaag aangeplant en enkele solitaire bomen krijgen een plek.

Verkeer, toegangsinrit en parkeren

De toegang blijft gelijk aan de huidige situatie via een eigen weg ten noorden van het plangebied. Het voormalige agrarische bedrijf en de bestaande woning 't Hof 4 waren op deze wijze ontsloten en dit blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd. Een deel van de grond is in eigen bezit, met de andere grondeigenaren zijn afspraken over deze toegangsweg.

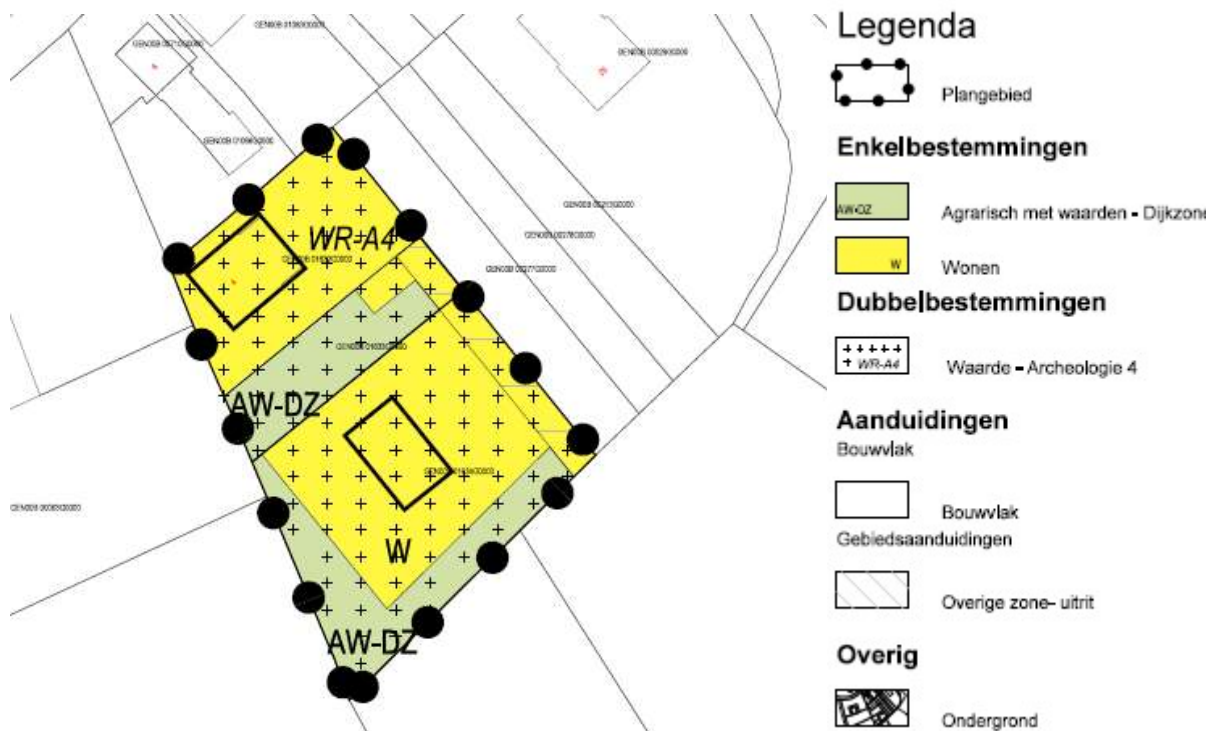
Het parkeren wordt op eigen terrein gedaan, de beide percelen hebben hiervoor voldoende ruimte. Daarnaast heeft de openbare weg 't Hof een nauwe structuur. Parkeren langs deze openbare weg is niet toegestaan en ook niet gewenst vanwege de beperkte ruimte. In paragraaf 4.10 van deze toelichting wordt hier nader op ingegaan en daarnaast is het parkeren op eigen terrein in de regels van dit plan geborgd.

Wijzigingsplan, regels en verbeelding

De nieuwe woning past niet in het vigerende bestemmingsplan, het bestemmingsplan dient hiervoor te worden gewijzigd.

De bestemming van een groot deel van het plangebied wordt gewijzigd van 'Agrarisch met waarden – Dijkzone' naar 'Wonen', een klein deel blijft de bestemming 'Agrarisch met waarden – Dijkzone' behouden. Doordat op de grond met agrarische bestemming geen bouwwerken zijn toegestaan, wordt de openheid van het gebied geborgd.

Voor de woning is een bouwvlak opgenomen, zodat de positie van de woning vastligt.



uitsnede van de verbeelding en legenda.

In de regels voor de nieuwe woning is aangesloten op de standaardregels van de gemeente Lingewaard voor woningen in het buitengebied. Dat is een woning met een inhoud van maximaal 850m³ en maximaal 75m² aan bijgebouwen buiten het bouwvlak, binnen de bestemming 'Wonen'.

Voor de nieuwe woning geldt wel een lagere goot- en bouwhoogte dan de standaardregels van de gemeente Lingewaard voor woningen in het buitengebied. De standaardregels gaan uit van een goothoogte van 6m en een bouwhoogte van maximaal 10m. Voor de nieuwe woning in het zuidelijke bouwvlak is de goothoogte maximaal 3,5m en de bouwhoogte maximaal 9m.

In de regels zijn voorwaardelijke verplichtingen opgenomen waarmee het inrichtingsplan en het realiseren van parkeerplaatsen op eigen terrein worden geborgd.

Hoofdstuk 3 Beleid

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

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur (Natuurnetwerk Nederland), Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Toetsing van het plan:

Het plan betreft globaal een wijziging van bestemming van agrarisch naar wonen en de toevoeging van één woonhuis. Dit plan raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het bepaalde in de SVIR en het Barro.

Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 tweede lid)

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.

Toetsing van het plan aan de ladder:

De toevoeging op grond van het voorliggende wijzigingsplan betreft 1 woning, 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 ontsloten op de bestaande wegenstructuur.

Conclusie

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie en -verordening Gelderland

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld. Sinds 1 maart 2019 is deze Omgevingsvisie van kracht. De provincie heeft in de Omgevingsvisie een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal gesteld.

- Gezond en veilig. Dat is een gezonde leefomgeving, schone en frisse lucht, een schoon milieu, een niet vervuilde bodem, voldoende schoon en veilig (drink)water, bescherming van flora en fauna. Dat is voorbereid zijn op klimaatverandering, zoals hitte, droogte, bosbranden en overstromingen. En aandacht hebben voor verkeersveiligheid en veilige bedrijvigheid.
- Schoon en welvarend. Dat is een dynamisch, duurzaam en aantrekkelijk woon-, werk- en ondernemersklimaat, goed bereikbaar en met een goed functionerende arbeidsmarkt en dito kennis- en onderwijsinstellingen. Maar ook het tegengaan van schadelijke uitstoot, afval en uitputting van grondstoffen. En investeren in nieuwe, alternatieve vormen van energie.

Onderdeel van de Omgevingsvisie zijn diverse thematische visieschetsen met de thema's: energietransitie: van fossiel naar duurzaam; klimaatadaptie: omgaan met veranderend weer; circulaire economie: sluiten van kringlopen; biodiversiteit: werken met de natuur; bereikbaarheid: duurzaam verbonden; vestigingsklimaat: een krachtige, duurzame topregio; woon-en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam.

De Omgevingsvisie bevat de strategische ambities voor de lange termijn. De Omgevingsverordening 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 dus beleidsneutraal. De laatst vastgestelde

omgevingsverordening is van december 2018, met daarna diverse actualisaties, de laatste betreft het actualisatieplan 7, vastgesteld op 31 maart 2021.

Toetsing van het plan aan de omgevingsvisie en -verordening Gelderland

Uit raadpleging van de digitale kaarten van de Omgevingsvisie en -verordening Gelderland blijkt dat voor het plangebied relevant zijn:

- Glastuinbouw: op grond van artikel 2.23 tot en met 2.25 van de omgevingsverordening is geen uitbreiding, nieuwvestiging of hervestiging van glastuinbouw mogelijk. In het plangebied is geen sprake van glastuinbouw, of een voornemen daartoe.



Regels Glastuinbouw Omgevingsverordening Gelderland, bron: ruimtelijkeplannen.nl

- de begrenzing van de Romeinse Limes valt als onderdeel van het thema Erfgoed. Op grond van de artikelen 2.59 en 2.60 zijn geen activiteiten mogelijk in een gebied welke valt binnen de kernkwaliteiten van de Romeinse Limes als forten, burgerlijke nederzettingen, etc. In het plangebied is geen sprake van dergelijke Romeinse kernkwaliteiten.



Regels Erfgoed Omgevingsverordening Gelderland, bron: ruimtelijkeplannen.nl

Conclusie

Het plan is passend binnen de provinciale kaders.

3.3 Beleid gemeente Lingewaard

Bestemmingsplan Buitengebied Lingewaard

Op 16 november 2015 heeft het college van b&w ingestemd met de planontwikkeling op deze locatie. Deze instemming is gedaan op basis van het functieveranderingsbeleid. Dit beleid is opgenomen in het bestemmingsplan ‘Buitengebied Lingewaard’, artikel 5.7.4:

5.7.4 Extra woningen bij sloop van bedrijfsbebouwing

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

- a. de wijzigingsbevoegdheid is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw';
- b. er wordt een passend bestemmingsvlak Wonen toegekend; voor de overige gronden geldt dat de aanduiding 'bouwvlak' wordt verwijderd;
- c. ter compensatie van de sloop van minimaal 750 m² tot 1.500 m² voormalige bedrijfsbebouwing en/of bijgebouwen bij de bedrijfswoning, niet zijnde karakteristieke bebouwing, mogen worden opgericht:
 1. één woning in één bestaand gebouw of
 2. één woning in een nieuw gebouw;
- d. ter compensatie van de sloop van minimaal 1.500 m² voormalige bedrijfsbebouwing en/of bijgebouwen bij de bedrijfswoning, mogen worden opgericht:
 1. maximaal twee woningen in één bestaand bedrijfsgebouw of bijgebouw of
 2. één woning in één bestaand bedrijfsgebouw of bijgebouw en maximaal één woningen in één nieuw woongebouw of
 3. maximaal twee woningen in één nieuw woongebouw of
 4. maximaal twee nieuwe vrijstaande woningen
- e. in aanvulling op het bepaalde onder a en b geldt dat de gesloopte oppervlakte ook geheel of gedeeltelijk afkomstig kan zijn van gronden, gelegen binnen de bestemming Agrarisch - Komgronden;
- f. alle overtollige agrarische bedrijfsgebouwen dienen gesloopt te worden met uitzondering van de karakteristieke bedrijfsgebouwen;
- g. de oppervlakte van te slopen bedrijfsgebouwen tellen uitsluitend mee voor de oppervlakte zoals bedoeld in het bepaalde onder a en b voor zover deze gebouwen gedurende minimaal drie jaren agrarisch in gebruik zijn geweest;
- h. de oppervlakte van de nieuw te bouwen woongebouwen en/of woningen bedraagt maximaal 50% van de gesloopte oppervlakte;
- i. de nieuw te realiseren woningen mogen een inhoud hebben van minimaal 400 m³ en maximaal 1.100 m³;
- j. bijgebouwen bij de nieuw te realiseren woningen voldoen aan de volgende kenmerken:
 1. oppervlakte maximaal 75 m² per woning;
 2. gebouwd op maximaal 25 m afstand van de nieuw te realiseren woning;
 3. indien er meerdere nieuwe woningen worden gerealiseerd, dienen de bijgebouwen bij voorkeur in één gebouw te worden ondergebracht;
- k. oppervlakte bijgebouw voormalige bedrijfswoning bedraagt maximaal 75 m², dan wel de bestaande grotere oppervlakte;
- l. parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;
- m. er sprake is van een landschappelijke inpassing en versterking van de ruimtelijke structuur, waartoe een landschapsplan dient te worden opgesteld.

In de eerste herziening – vastgesteld op 18 mei 2017 – van dit bestemmingsplan Buitengebied Lingewaard, zijn bovenstaande regels aangevuld met sub n en o:

- n. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- o. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

De gesloopte stallen hadden een omvang van ca. 850m², hiermee wordt voldaan aan de compensatie-eis in bovenstaande regels van minimaal 750m² voormalige bedrijfsbebouwing.

Voorwaarde voor medewerking is de daadwerkelijke sloop van alle – voormalige – bedrijfsgebouwen op de betreffende locatie. Deze sloop heeft hier al plaats gevonden, op grond daarvan hoeft dat niet meer nader te worden vastgelegd in de regels van het wijzigingsplan of in een overeenkomst.

Voor de inpassing in het landschap is een inrichtingsplan opgesteld, zie bijlage 2 van de regels. De inpassing is als voorwaardelijke verplichting geborgd in de regels. Voor de nieuwe woning is een bouwvlak opgenomen, zodat de positie van de nieuwe woning op het kavel vastligt.

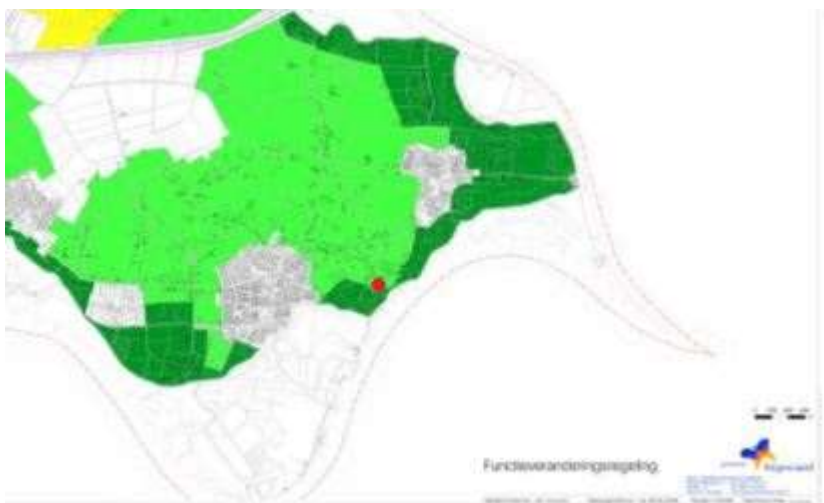
Ook aan de andere voorwaarden wordt voldaan.

Het plan voldoet aan de regels van het functieveranderingsbeleid als opgenomen in de vigerende regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard'.

Functieveranderingsregeling

De gemeente Lingewaard heeft beleid voor functieverandering in het buitengebied vastgelegd in de nota 'actualisatie Toepassing functieverandering in het buitengebied' van januari 2019.

De locatie ligt juist in het gebied waar volgens het beleid van de gemeente functieverandering met toevoeging van woningen kan worden toegepast, mits aan de voorwaarden wordt voldaan. Zie ook onderstaand kaartje met de lichtgroene zone.



kaartje nota functieverandering in het buitengebied - pag. 5, de rode punt is het plangebied

De principemedewerking dateert uit 2015, dit was vóór de actualisatie van het functieveranderingsbeleid. Op grond daarvan is niet nader getoetst aan het gewijzigde beleid van 2019.

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

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te 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.

Wat betreft de aanbevolen afstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009 van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG richtlijn) geraadpleegd. Bedrijfstypes zijn hierin opgenomen op basis van de standaardbedrijfsindeling van het CBS.

In de richtlijn worden richtafstanden voor zowel het omgevingstype 'gemengd gebied' als 'rustige woonwijk' aanbevolen. Gemengde gebieden betreffen 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. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide bestemmingsvlak voor een bedrijfsmatige activiteit tot aan het bouwvlak voor woningen of andere kwetsbare objecten.

Het plan behelst het mogelijk maken van 1 nieuw woonhuis. Er is sprake van een toevoeging van een milieugevoelige functie wonen.

Bedrijven in de omgeving

De locatie ligt in het buitengebied van de gemeente Lingewaard. In een ruime omgeving is uitsluitend sprake van bedrijvigheid van scheepswerven aan de Waalbandijk in het buitengebied van Gendt ten zuidoosten van het plangebied. De meest nabije scheepswerf ligt hemelsbreed op ca. 175 meter. Deze scheepswerven zijn opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitendijks gebied 2005', vastgesteld op 10 november 2005. In dit bestemmingsplan zijn de werven specifiek als scheepswerf aangemerkt, zonder verder milieucategorie.

Op de scheepswerven is sprake van metaalbewerking. Voor de aspecten geur, stof en gevaar is de afstand tot het plangebied ruim voldoende. Voor het aspect geluid is in het vigerende bestemmingsplan een geluidszonering opgenomen. Voor dit aspect is onderzoek gedaan, hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.4.2 van deze toelichting.

Ten noordoosten van het plangebied liggen sportvelden, met adres Munnikhofsestraat 22a Gendt. Hemelsbreed liggen de velden op ca. 60m afstand van het plangebied. De in aanmerking te nemen richtafstand voor veldsportcomplexen is volgens de VNG-richtlijn 50 meter op grond van geluid. Daar wordt aan voldaan, de sportvelden leveren geen probleem op voor dit plan.

Daarnaast heeft de gemeente Lingewaard een bestemmingsplan in voorbereiding waarbij een groot deel van het sportcomplex wordt gewijzigd naar de bestemming agrarisch – 3^e herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Lingewaard, publicatie van het ontwerpplan op 29 december 2021. Indien deze 3^e herziening ongewijzigd wordt vastgesteld, dan wordt de afstand van het plangebied tot de resterende sportvelden ruim 180m hemelsbreed.

4.3 Veehouderijen en gezondheid omwonenden

In het kader van het programma Veehouderijen en Gezondheid Omwonenden (hierna VGO) zijn onderzoeken uitgevoerd naar de gezondheid van mensen die in de nabijheid van veehouderijen wonen.

Naar aanleiding van deze VGO-onderzoeken zijn er consistente aanwijzingen dat er een grotere kans is op longontsteking binnen zone rondom geitenhouderijen. Het verband wordt verondersteld causaal te zijn. Er wordt nog volgonderzoek uitgevoerd (VGO-III). De resultaten hiervan worden in 2024 verwacht.

De RIVM heeft in het rapport GGD-richtlijn medische milieukunde 2020 handvatten opgenomen voor de GGD's, zodat op een uniforme wijze kan worden geadviseerd bij uitbreiding van veehouderijen en bij gebiedsontwikkelingen nabij veehouderijen.

De GGD hanteert twee uitgangspunten bij zijn adviezen. De eerste is voorzorg: wees terughoudend met het realiseren van gevoelige bestemmingen en veehouderijen binnen 250 meter van elkaar (bij geitenhouderijen binnen 2 kilometer). Gevoelige bestemmingen zijn bijvoorbeeld woningen, scholen, en ziekenhuizen. Het tweede uitgangspunt is het streven om de uitstoot van geur, stof, endotoxinen (kleine stukjes bacteriën) en ammoniak van veehouderijen te verminderen.

Het uitgangspunt 'voorzorg' heeft invloed op ruimtelijke ontwikkelingen in de nabijheid van veehouderijen. Dit geldt gezien de geadviseerde afstandsnorm, met name als er ontwikkelingen in de nabijheid van geitenhouderijen worden voorzien.

In de richtlijn is het volgende opgenomen:

Uitgangspunten GGD-advisering

De GGD hanteert in de advisering twee belangrijke uitgangspunten:

1. Voorzorg. De gezondheid dient meegewogen te worden bij nieuwe ontwikkelingen in de veehouderij. Vanwege aanwijzingen dat omwonenden gezondheidseffecten kunnen ondervinden van veehouderijen, hanteert de GGD een afstandscriterium (zie verder bij advies op maat).

2. Emissiereductie. De GGD vindt dat vanuit het oogpunt van gezondheid veehouderijen moeten streven naar vermindering van de emissie van geur, stof, endotoxinen en ammoniak. Blootstelling aan deze agentia kan leiden tot gezondheidsproblemen. De GGD adviseert gemeenten om samen met ondernemers na te gaan of alle mogelijke moeite is gedaan om emissies zo laag mogelijk te houden.

Bron: GGD-richtlijn medische milieukunde Veehouderij en Gezondheid, RIVM-rapport 2020-0092

Geitenhouderijen in de omgeving van het plangebied

Het plangebied ligt op een afstand van circa 1.160 meter ten zuidoosten van een geitenhouderij, de geitenhouderij is gevestigd op de locatie Angerensestraat 38 te Gendt.



luchtfoto met afstand hemelsbreed tussen de geitenhouderij en het plangebied, bron luchtfoto: ruimtelijkeplannen.nl

In het plangebied komt de mogelijkheid voor de bouw van een nieuwe woning, naast de al bestaande woning. Deze woning is een vrijstaande, eengezinswoning, niet bedoeld voor een specifieke kwetsbare groep als bijvoorbeeld ouderen.

Afweging belangen

De nieuwe woning ligt binnen het aandachtsgebied van 2 km voor geitenhouderijen, maar de afstand is ruim met ca. 1,16km hemelsbreed. Tussen de geitenhouderij en de beoogde nieuwe woning liggen diverse andere, bestaande woningen welke meer in de nabijheid van de geitenhouderij liggen.

De nieuwe woning is een eengezinswoning, en is niet bedoeld voor een kwetsbare groep als bijvoorbeeld ouderen. Er bestaat een grote behoefte aan de bouw van woningen, er wordt veel gewicht toegekend aan het bouwen van woningen.

In een afweging van de belangen kan worden gesteld dat gezien de ligging van het plangebied ten opzichte van de geitenhouderij, qua afstand en windrichting, de toevoeging van een extra woning acceptabel is.

4.4 Bodem

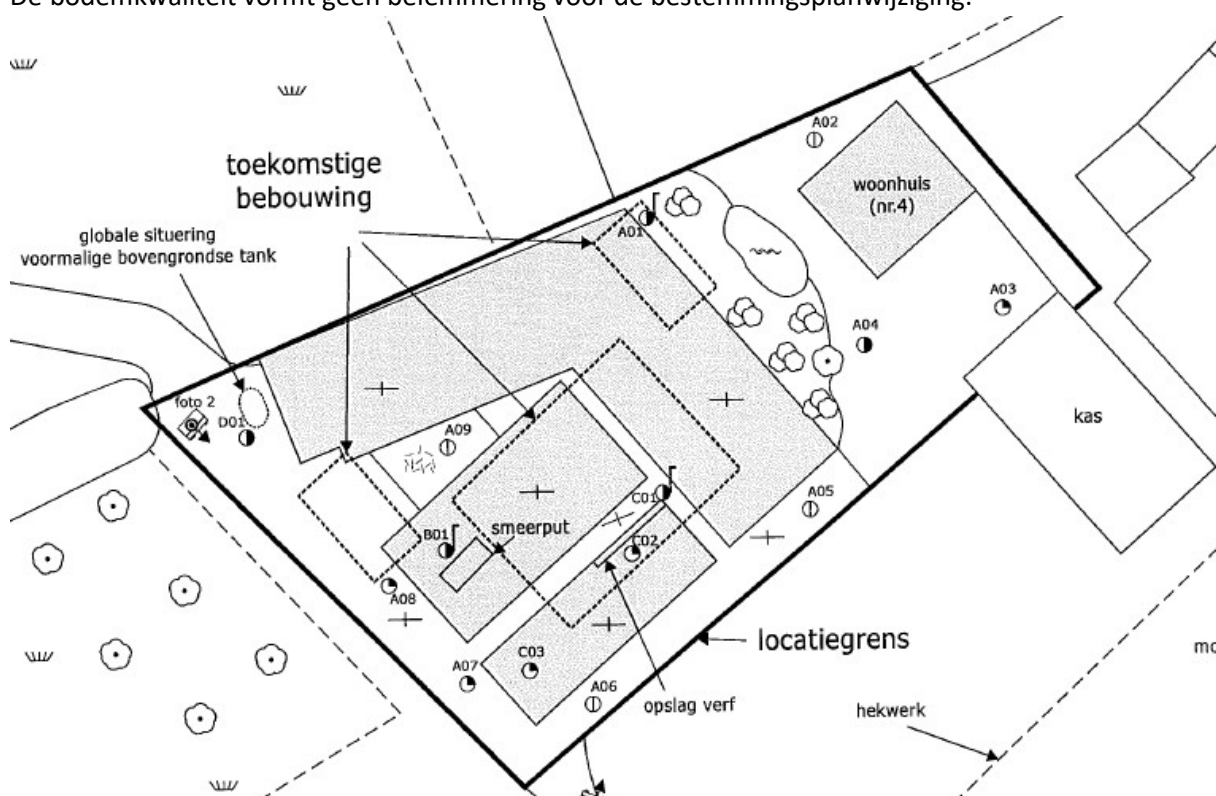
Voor de ontwikkeling is in 2007 een verkennend milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd (Econsultancy, 07055371, d.d. 25 juli 2007) en in het jaar 2020 een actualisatie van dit onderzoek (Econsultancy, 11454.001/D1, d.d. 29 januari 2020), beiden zie bijlage 2.

In 2007 is de gehele locatie onderzocht, inclusief het woonhuis 't Hof 4. Het milieukundige bodemonderzoek van 2020 betrof een actualisatie, na sloop van de varkensstallen. Tijdens het onderzoek van 2007 waren geen noemenswaardige verontreinigingen aangetroffen. Nadien heeft sloop van asbesthoudende bebouwing plaatsgevonden. In 2007 zijn de bovengrond, ondergrond en het grondwater onderzocht, in 2020 de bovengrond.

In het onderzoek van 2007 en 2020 zijn lichte verontreinigingen aangetroffen met zware metalen, EOX en PAK. In het grondwater liggen de gehalten beneden de streefwaarden. Zintuiglijk is geen asbest in de bodem aangetroffen. Er is geen nader onderzoek nodig.

Conclusie

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de bestemmingsplanwijziging.



overzicht van de onderzoekspunten, bodemonderzoek 2007, zie bijlage 2

4.5 Geluid

In deze paragraaf wordt eerst ingegaan op het aspect wegverkeerslawaaï en vervolgens op het aspect industrielawaai.

4.5.1 Wegverkeerslawaaï

Wonen is een geluidsgevoelige functie ingevolge de Wet geluidhinder.

In de Wet geluidhinder (Wgh, art. 74 lid 1) is bepaald dat elke weg van rechtswege een zone heeft, dit is het akoestisch aandachtsgebied. Indien de zone van de weg een overlap kent met het

plangebied, is een akoestisch onderzoek noodzakelijk indien de bouw van geluidgevoelige bebouwing als een woonhuis mogelijk wordt gemaakt.

De breedte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de status van de weg, buiten of binnen de bebouwde kom. Uitzondering hierop zijn wegen waarvoor een 30km zone geldt en wegen die als woonerf zijn aangeduid. Hiervan is ter plekke van 't Hof geen sprake van.

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 gemeente Lingewaard heeft op grond van 'Nota geluidsbeleid gemeente Lingewaard' in 2007 beleid vastgesteld ten aanzien van wegverkeerslawaaï en industrielawaai. Voor het onderdeel industrielawaai wordt verwezen naar paragraaf 4.4.2 hieronder.

Voor het wegverkeerslawaaï heeft de gemeente de ambitieniveaus vastgelegd, voor het buitengebied geldt een gebiedstypering rustig tot redelijk rustig, met de geluidniveaus 38 – 43 dB en een bovengrens van 43 – 48 dB.

De in aanmerking te nemen wegen zijn 't Hof, de Molenstraat en de Waaldijk. Dit zijn wegen in het buitengebied met een relatief smal wegprofiel. Op de wegen 't Hof en de Molenstraat geldt een beperking van de snelheid tot 60km per uur. Al deze wegen kennen lage verkeersintensiteiten. Daarnaast komt de nieuwe woning op ca. 70 meter afstand van de meest nabij openbare weg en ligt ten opzichte van de omringende wegen achter bestaande bebouwing.

Op grond hiervan is de verwachting dat voldaan wordt aan het ambitieniveau van de gemeente.

Conclusie

Het aspect wegverkeerslawaaï vormt geen belemmering voor het plan.

4.5.2 Industrielawaai

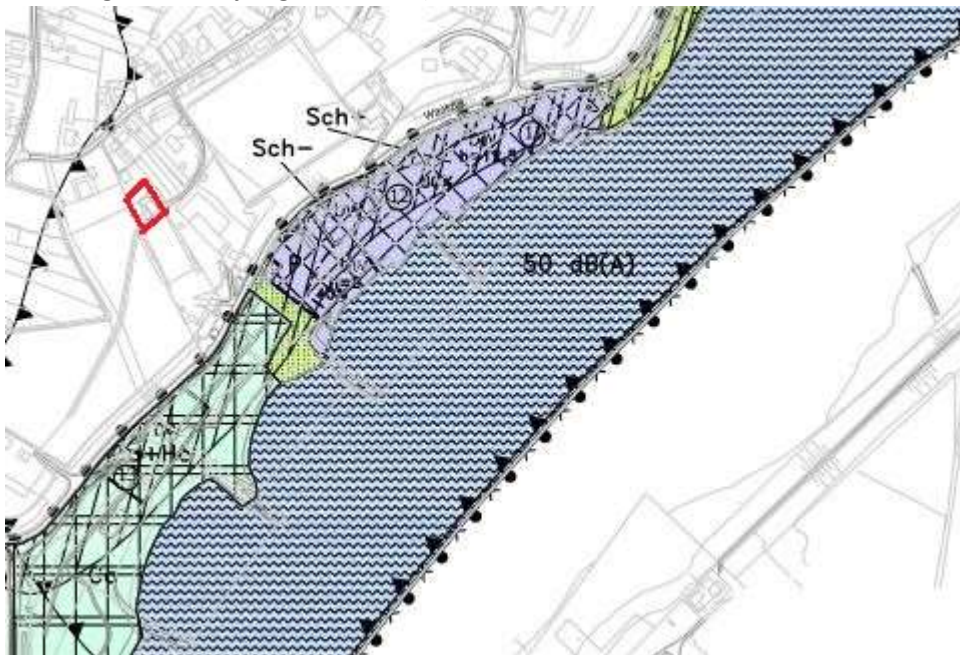
Voor het aspect industrielawaai is in het vigerende bestemmingsplan een geluidszonering opgenomen. Dit houdt in dat binnen deze zonering geen nieuwe woningen kunnen worden gebouwd, behoudens instemming van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente. Het plangebied ligt in deze zonering. Ten behoeve van het plan is voor dit aspect een geluidsonderzoek gedaan, zie bijlage 1 bij deze toelichting.

Het toetsingskader is tweeledig en volgt uit de Wet geluidhinder en de Wet ruimtelijke ordening. Bij deze laatste speelt ook het geluidbeleid van de gemeente Lingewaard en de VNG-publicatie 'bedrijven en milieuzonering' en rol. Volgens de Wet geluidhinder moeten nieuw te bouwen woningen in de zone van een geluidgezoneerd industrieterrein voldoen aan de voorkeurswaarde van 50dB(A) etmaalwaarde.

Volgens de Wet ruimtelijke ordening moet sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. Hiervan is sprake wanneer:

1. Bij de nieuw te bouwen woning een goed woon- en leefklimaat heerst, ondanks de mogelijke hinder als gevolg van omliggende bedrijven (toetsingskader volgt uit de VNG-publicatie en het gemeentelijke geluidbeleid), en

2. Bedrijven in de omgeving van de nieuw te bouwen woning niet worden belemmerd in de bedrijfsvoering omdat zij niet meer kunnen voldoen aan de geldende grenswaarden voor geluid die volgt uit de milieuwetgeving (toetsingskader volgt uit de Wet geluidhinder en het gemeentelijke geluidbeleid).



fragment verbeelding bestemmingsplan Buitendijks gebied 2005, met aanduiding plangebied in rood



afbeelding uit het geluidonderzoek, zie bijlage 1. Rechtsonder aan de Waal zijn de scheepswerven zichtbaar

Het geluidonderzoek is gedaan op basis van de bestaande vergunningen van de scheepswerven. Bij het vaststellen van de geluidbelasting is gebruik gemaakt van het rekenmodel dat door de zonebeheerder ter beschikking is gesteld en is verstrekt door de Omgevingsdienst Regio Arnhem (ODRA). De uitkomst van het onderzoek is dat de geluidbelasting voor de nieuw te bouwen woning op basis van het langtijdgemiddeld geluidniveau 46 dB(A) bedraagt.

Het maximale geluidsniveau is berekend op 61 dB(A) in de dagperiode. Dit maximale geluidsniveau voldoet aan de toelaatbare waarde van de Handreiking Industrielawaai en Vergunningverlening van 70 dB(A) in de dagperiode.

De inrichting is uitsluitend in werking in de dagperiode, er zijn geen berekeningen gemaakt voor de nachtperiode.

In het gemeentelijke geluidsbeleid is een ambitieniveau opgenomen van 45db(A) voor Industrielawaai in het buitengebied. In de VNG-publicatie geldt voor een rustige woonwijk als norm eveneens een norm opgenomen van 45dB(A). Aan deze beide normen wordt hier (net) niet aan voldaan met een geluidbelasting van 46dB(A) etmaalwaarde.

In het voorliggende geval is de hogere geluidbelasting acceptabel in relatie tot het gemeentelijke beleid omdat de overschrijding beperkt is en op grond van het inrichtingsplan beplanting moet worden aangebracht en onderhouden. Dit zorgt voor geluiddemping waarbij in het rekenmodel van de geluidbelasting geen rekening wordt gehouden.

Voor wat betreft de norm van de VNG-publicatie kan gemotiveerd worden onderbouwd dat de omgeving geen rustige woonwijk betreft maar een meer gemengd gebied met onder andere een sportterrein en de bedrijvigheid in de omgeving. Op grond daarvan kan worden aangesloten bij de norm van 50dB(A) etmaalwaarde. Daar valt de berekende geluidbelasting binnen.

Conclusie

Het plan voegt een nieuwe milieugevoelige functie toe aan de locatie, en heeft daarmee potentieel invloed op de milieucontour van bestaande bedrijven aan de Waalbandijk, specifiek met betrekking tot het aspect Industrielawaai. Op grond van het geluidsonderzoek kan worden geconcludeerd dat het Industrielawaai ter plekke van het plangebied voldoet aan de voorkeurswaarde voor geluid en vice versa, de bestaande bedrijven niet nadelig worden beïnvloed door de planontwikkeling.

4.6 Luchtkwaliteit

Algemeen

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:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt - al dan niet per saldo - niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van een stof;
- d. 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.

Conclusie

Dit plan voldoet blijft ruim onder de norm NIBM met de bouw van één nieuwe woning en draagt op grond daarvan niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Nadere toetsing is volgens de Regeling NIBM niet noodzakelijk.

4.7 Externe veiligheid

Onder externe veiligheid wordt verstaan het beheersen van risico's die voortvloeien uit de opslag, productie, het gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen.

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

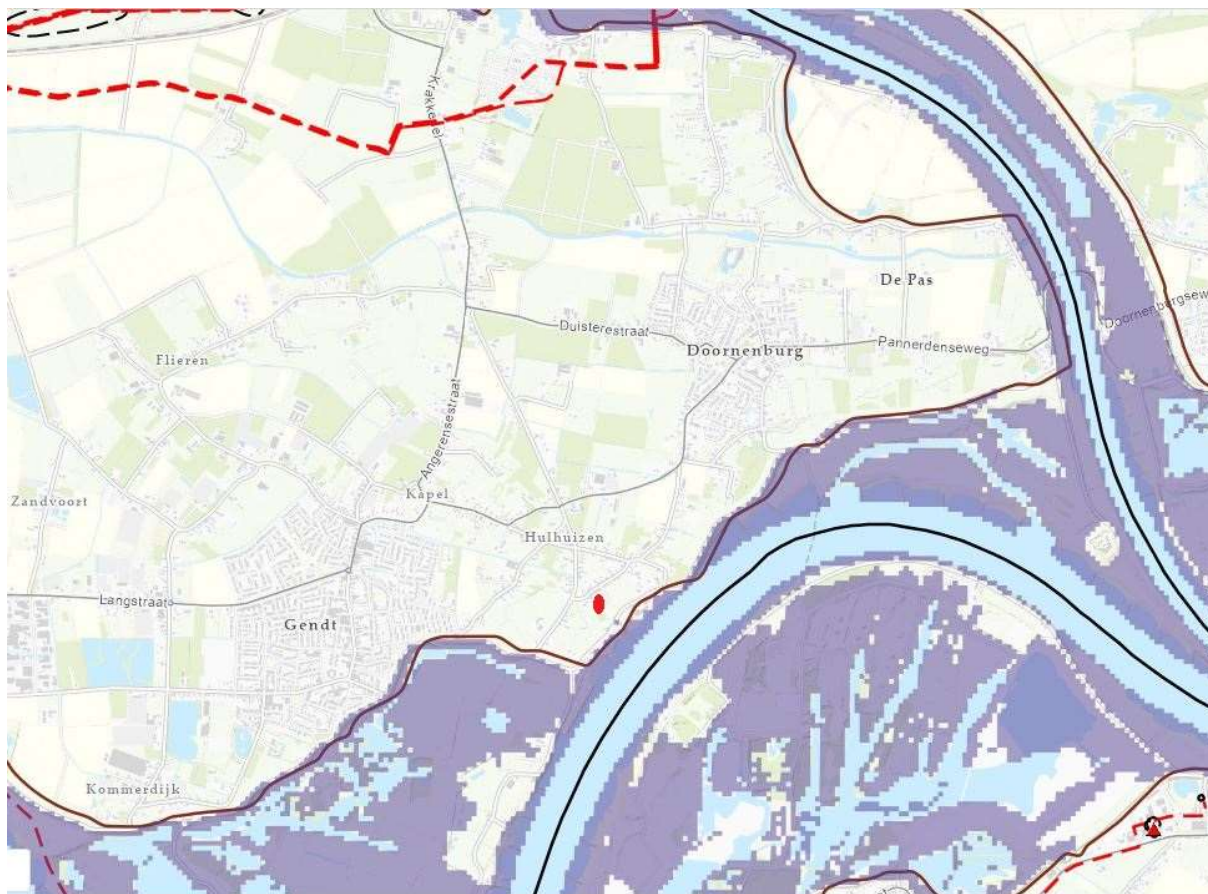
Het plaatsgebonden risico heeft tot doel om hetzelfde minimale beschermingsniveau te bieden voor iedere burger in Nederland. Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt 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.



Uitsnede risicokaart plangebied + omgeving (bron: risicokaart.nl, geraadpleegd d.d. 14 juli 2021)

Op bovenstaande kaart zijn de risicovolle inrichtingen in een ruime straal rond de planlocatie aangegeven.

In een ruime omgeving zijn geen directe risicovolle inrichtingen aanwezig met een extern veiligheidsrisico. Aan de noordzijde op ca. 2,5km afstand hemelsbreed liggen ondergrondse transportleidingen van de Gasunie. Op ca. 3 km ten zuidoosten van het plangebied aan de overzijde van de Waal is een tankstation.

Wel liggen op ongeveer 3.000 meter ten noordwesten van het plan de Betuweroute en de toekomstige snelweg A15. En op ongeveer 250 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.

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.

Advies VGGM

De Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden (VGGM) heeft een advies uitgebracht over dit plan in relatie tot gezondheid, (externe) veiligheid en de mogelijkheden voor rampenbestrijding en zelfredzaamheid, zie bijlage 7 van deze toelichting.

In het kader van de verantwoording groepsrisico ziet VGGM geen aanleiding om aanvullend te adviseren over rampenbestrijding en zelfredzaamheid. Volstaan kan worden met een standaard verantwoording groepsrisico.

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.

4.8 Waterparagraaf

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).

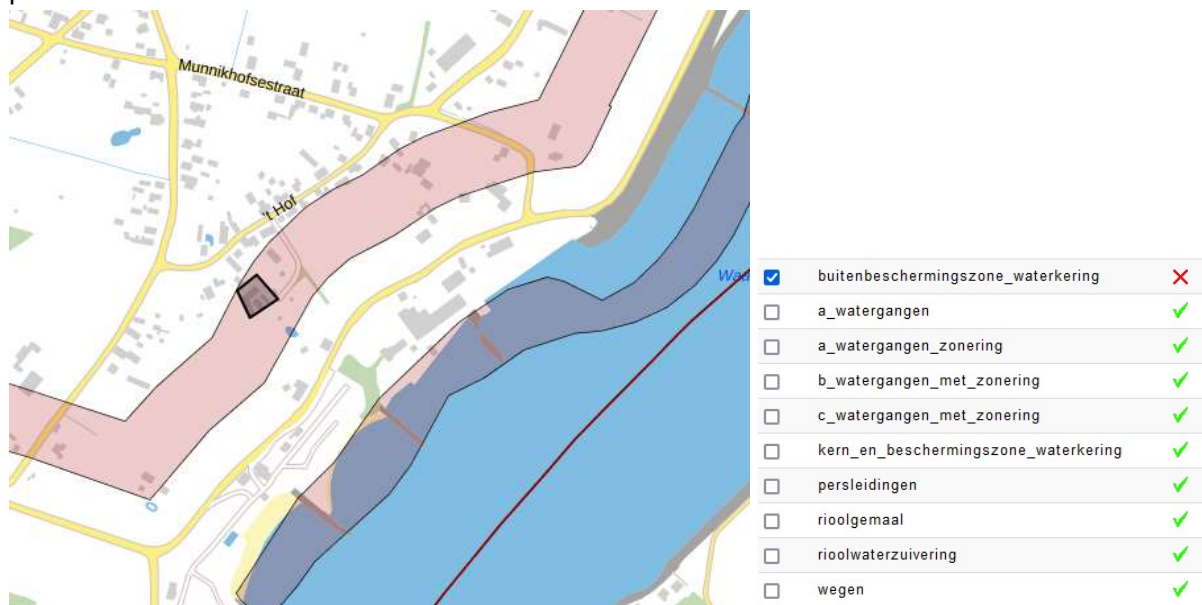
Bij alle bouwplannen dient gestreefd te worden naar een scheiding van vuil water en (schoon) regenwater (afkoppeling). Bij de inrichting, het bouwen en het beheer worden zo min mogelijk vervuilende stoffen toegevoegd aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem.

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 1.500 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 3 bij deze toelichting.

De verharding van de varkensstallen was ca. 850m², exclusief overige erfverharding. Voor de nieuwbouw van de woning wordt een verharding voorzien van max. ca. 200m². Dit betekent een afname van de verharding.

Het plangebied ligt in de buitenbeschermingszone van de waterkering van de Waal, in deze zone is bebouwing mogelijk. Met het waterschap is de watertoets afgestemd, zij kunnen zich vinden in het plan.



kaart digitale watertoets met aanduiding plangebied en de buitenbeschermingszone

Bodemopbouw

In juni 2007 is een geohydrologisch onderzoek verricht. Hierbij zijn 14 boringen tot ca. 4,0m -mv uitgevoerd. Op basis van de uitgevoerde boringen is de bodemopbouw als volgt:

- tot 0,20-1,00m -mv: matig fijn zandpakket, sterk siltig, matig humeus
- van 0,20-1,00m -mv tot 2,00m -mv: klei, zwak tot matig zandig, zwak humeus
- van 2,00 – 4,00m -mv: matig grof zandpakket, zwak tot matig grindig

Afvalwatersysteem

Ten oosten van het plangebied, op het perceel achter 't Hof 22, is een vrijverval riolering aanwezig voor het afvalwater (vuilwater), de nieuwe woning kan hier op worden aangesloten. Hiertoe moet

het nieuwe riool worden aangelegd via percelen in eigendom van derden, zij hebben toestemming gegeven voor de aanleg van de huisaansluiting van de nieuwe woning via hun perceel. De kosten voor de aanleg zijn voor de initiatiefnemer.

Het hemelwater (schoon water) mag hier niet op worden aangesloten. Dit dient te worden geïnfiltreerd in de ondergrond op het eigen terrein.

Grondwater

Op grond van het beleid van de gemeente Lingewaard dient het vloerpeil van de nieuwe woningen tenminste 30cm hoger te liggen dan de as van de weg ter plaatse. Daarnaast is een eis dat het vloerpeil ook minimaal 1,00 meter boven de GHG (gemiddeld hoogste grondwaterstand) wordt aangelegd. In de omgevingsvergunning aanvragen voor de bouw van de nieuwe woning moet worden aangegeven dat het vloerpeil aan beide eisen voldoet.

Voor het plangebied is de GHG van 10,80m + NAP de maatgevende grondwaterstand, zodat het vloerpeil tenminste op 11,80m + NAP dient te worden aangelegd. De ligging van het plangebied is ca. 11,70m +NAP, de bouwlocatie dient beperkt te worden opgehoogd.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor het plan.

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.

Activiteiten die mogelijk negatieve gevolgen kunnen hebben voor de natuurwaarden mogen niet plaats vinden zonder vergunning. Verder is iedereen verplicht zorgvuldig om te gaan met natuurgebieden, de zogenaamde zorgplicht.

De Wet natuurbescherming beschermt een groot aantal in het wild levende planten- en diersoorten, ook buiten beschermde natuurgebieden. Op grond van de wet is het verboden beschermde planten te vernielen of te beschadigen, beschermde dieren te verstoren, verwonden of te doden. Daarnaast is het verboden rust- en verblijfplaatsen van beschermde diersoorten te beschadigen, weg te nemen of te vernielen. Ontheffing van deze regels is onder voorwaarde mogelijk.

Naast de wettelijke verbodsbepalingen is er altijd sprake van een algemene zorgplicht. Iedereen dient voldoende zorg in acht te nemen voor dieren, planten en hun leefomgeving. Dit houdt onder andere in dat handelingen worden nagelaten die negatieve gevolgen hebben voor soorten of dat maatregelen worden getroffen om negatieve gevolgen te voorkomen.

4.9.1 Soortenbescherming en gebiedsbescherming algemeen

Voor het initiatief is een quickscan flora en fauna uitgevoerd, zie bijlage 4. Het doel van een quickscan is om te onderzoeken of er vanuit de Wet natuurbescherming beperkingen zijn voor de voorgenomen werkzaamheden en ontwikkelingen op deze locatie.

Soorten bescherming

Het plangebied is ongeschikt als broedgebied voor vogels met jaarrond beschermde nesten. Door eht ontwikkelen van het perceel gat geen foerageergebied verloren dat essentieel is voor de functionaliteit van een jaarrond beschermde nestplaats buiten het plangebied.

Er zijn geen aanwijzingen van gebruik van het perceel door grondgebonden zoogdieren. Mogelijk

wordt het perceel wel gebruikt door algemene soorten als muizen, spitsmuizen, egel en konijn. Voor die soorten geldt in Gelderland een algehele vrijstelling.

Het perceel is niet geschikt als voortplantingsplaats of rustplaats van vleermuizen. Wel kan het gebruikt worden als foerageergebied, maar in de omgeving ligt veel geschikt foerageergebied. De naastliggende singel van bomen en struiken is ongeschikt als voortplantingsplaats of rustplaats van vleermuizen.

Voor reptielen lijkt het plangebied als voortplantingsplaats of rustplaats ongeschikt. Een negatief effect op beschermde reptielen of amfibieën is zo goed als uit te sluiten.

Omdat oppervlaktewater binnen het plangebied ontbreekt is de aanwezigheid van (beschermde) vissen uitgesloten. Het perceel is ongeschikt voor ongewervelden.

Het plangebied bestaat uit ruig grasland en lijkt voor beschermde plantensoorten ongeschikt. Er zijn tijdens het veldbezoek geen beschermde plantensoorten aangetroffen.

Gebiedsbescherming algemeen

Het plangebied ligt niet binnen het Gelders Natuurnetwerk of de Groene Ontwikkelingszone. Het gebied van de Rijntakken ligt op ca. 140m hemelsbreed afstand. Er worden als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling geen negatieve effecten verwacht op soorten waarvoor dit Natura 2000-gebied is aangewezen.



Gelders Natuurnetwerk in de omgeving van het plangebied

Conclusie

Het plan is aanvaardbaar op grond van flora en fauna en gebiedsbescherming in het algemeen.

4.9.2 Gebiedsbescherming – stikstof

Het Programma Aanpak Stikstof (PAS) werd als basis gebruikt voor de onderbouwing van effecten van stikstofuitstoot op beschermde natuurgebieden als gevolg van nieuwe activiteiten. Op 29 mei 2019 is door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State de uitspraak gedaan dat de PAS niet mag worden gebruikt als basis voor toestemming van activiteiten, uitspraken ECLI:NL:RVS:2019:1603 en ECLI:NL:RVS:2019:1604. Dit naar aanleiding van een oordeel van het

Europese Hof van november 2018 dat de positieve gevolgen van maatregelen op vooraf moeten vaststaan. De PAS voldoet niet aan deze voorwaarde. Op grond van deze uitspraken dient in te worden gegaan op de effecten op relevante natuurgebieden als gevolg van de beoogde ontwikkeling. Vooruitlopend op nadere regelgeving dient te worden aangetoond dat er geen sprake is van stikstof effecten op beschermde natuurgebieden.

Op 9 maart 2021 had de Eerste Kamer de nieuwe stikstofwet 'Stikstofreductie en natuurverbetering' aangenomen, nadat eerder de Tweede Kamer met deze wet had ingestemd. De wet regelde een gedeeltelijk vrijstelling van de Natura 2000 vergunningsplicht.

Op 2 november 2022 heeft de Raad van State, afdeling bestuursrecht, echter geoordeeld dat een bouwvrijstelling voor stikstof niet voldoet aan het Europese natuurbeschermingsrecht. Op grond daarvan dient vanaf deze datum ook de bouwfase in ogenschouw te worden genomen voor de mogelijk uitstoot van stikstof op Natura 2000-gebieden.

Deze uitspraak van de Raad van State is geweest ná de ter visie legging van het ontwerp-bestemmingsplan en vóór de vaststelling door de gemeenteraad van dit bestemmingsplan. Op grond daarvan is voor het vast te stellen plan dit onderzoek aangepast en ook de bouwfase in ogenschouw genomen.

Voor het plan is een berekening gemaakt van de stikstofdepositie, zie bijlage 5. Het natuurgebied Rijntakken op ca. 500m afstand hemelsbreed is het meest nabije natuurgebied.

Er is een berekening gemaakt voor de aanlegfase, de bouwfase van de woning en de gebruiksfase, nadat de woning is gebouwd en wordt bewoond.

Er is geen berekening gemaakt voor de beperking van de uitstoot door beëindiging van de varkenshouderij.

Voor beide fasen is geen sprake van stikstofemissie op het natuurgebied. Bij de aanlegfase is daarbij uitgegaan van inzet van nieuw materieel welke een beperkte uitstoot van stikstof hebben ten opzichte van ouder materieel. Daarnaast neemt de beschikbaarheid van elektrisch materieel toe, zodat uitgegaan is van inzet van een elektrische mobiele kraan en een elektrische hoogwerker. Het andere mobiele materieel is nog met verbrandingsmotor berekend.

Indien het uiteindelijke bouwplan afwijkt qua inzet van bouw materieel, dan dient mogelijk in de fase van de aanvraag van de omgevingsvergunning een nieuwe berekening te worden gemaakt. Daarbij kan worden aangemerkt dat sprake is van voortschrijdende ontwikkelingen in elektrisch materieel en er desgewenst mogelijkheden zijn voor inzet van prefab bouwtechnieken.

Conclusie

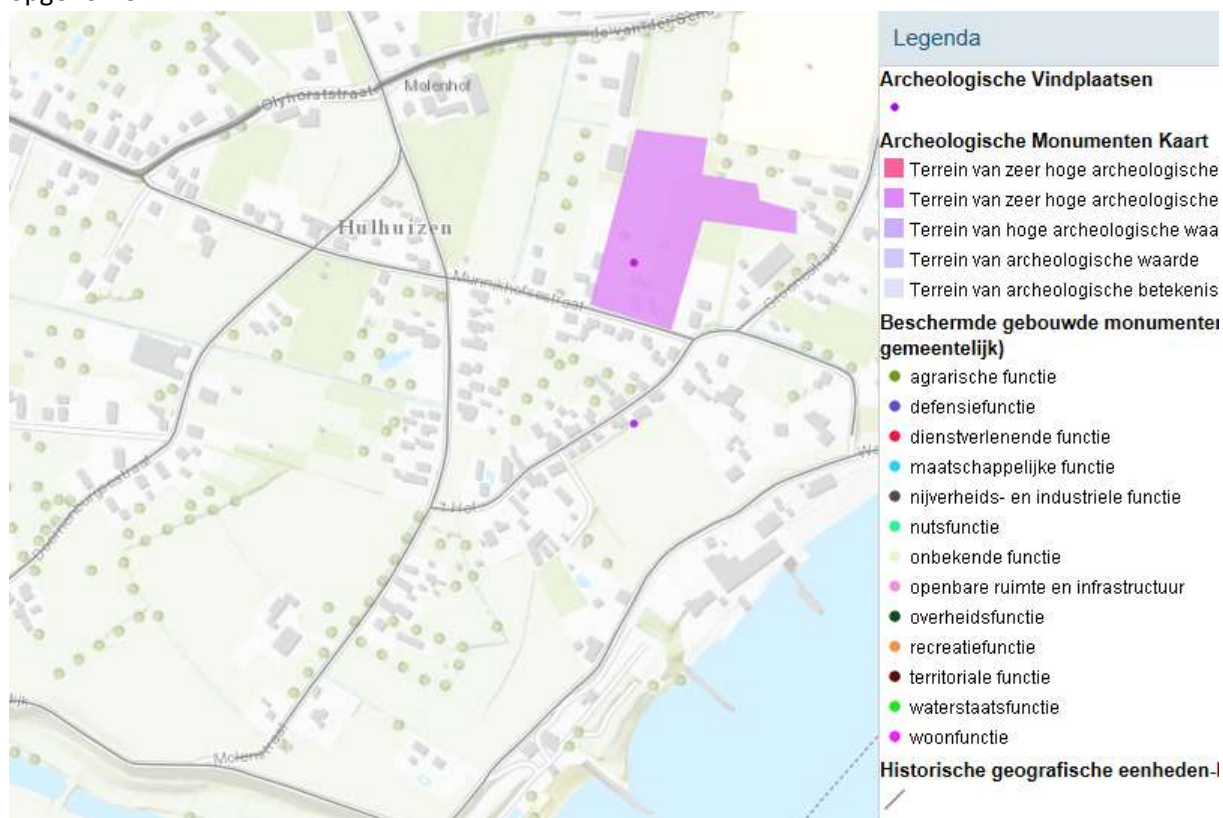
Voor de aanlegfase en de gebruiksfase is geen sprake van stikstofemissie op het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied (Rijntakken). Het plan voldoet aan de regelgeving omtrent stikstofemissie.

4.10 Cultuurhistorie & archeologie

4.10.1 Cultuurhistorie

In hoofdstuk 2 van deze toelichting is kort ingegaan op de historie van de gebouwde omgeving op de planlocatie. Het plangebied en omgeving is al lange tijd in gebruik.

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



uitsnede historische waardenkaart, bron: Provincie Gelderland

Het gebied is het landschap rivierengebied, type belvoirgebied, bestaande uit oude ontginningen op afwisselend nat-droge stroomruggen.

In het plangebied zijn geen cultuurhistorische elementen aanwezig, de voormalige varkensstallen hadden als opstal geen cultuurhistorische waarde.

4.10.2 Archeologie

Het bestemmingsplan “Buitengebied Lingewaard” bevat een beschermende regeling voor archeologische verwachte en aanwezige waarden. Het plangebied is gelegen binnen de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 4’. Dit is voor gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Hierin is bepaald dat de aanvrager voor het bouwen van een bouwwerk groter dan 100 m2 een rapport dient te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate zijn vastgesteld.

Ten behoeve van dit plan is archeologisch onderzoek gedaan, zie het rapport in bijlage 6. Dit onderzoek betrof een bureauonderzoek en een booronderzoek. Op grond van dit onderzoek is geconcludeerd dat het niet volledig uit te sluiten is dat binnen het onderzochte gebied

archeologische resten voorkomen. Omdat de verstoringsdiepte en oppervlak enigszins beperkt blijven, werd geadviseerd om in het plangebied tijdens het afschuiven van de bouwvoor in een archeologische begeleiding te voorzien. Als gevolg van omstandigheden is de sloop van de opstallen gedaan zonder archeologische begeleiding.

Op grond van deze gewijzigde situatie is afstemming geweest met de regioarcheoloog als bevoegd gezag. De voltooide sloop geeft geen aanleiding om de archeologische bescherming van het plangebied te laten vervallen. Voorafgaand aan de bouw dient archeologisch onderzoek te worden gedaan. Dit kan een volledig archeologisch onderzoek zijn, danwel de begeleiding van het graafwerk voor de bouw van de woning door de regioarcheoloog. Dit is mede afhankelijk van het bouwplan van de woning. Ter bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische waarden is op de verbeelding en in de regels de archeologische bescherming gehandhaafd.

Conclusie

De archeologische bescherming van het plangebied blijft gehandhaafd, dit is opgenomen op de verbeelding en in de regels. Voorafgaand of tijdens het uitgraven van de bouwput dient archeologisch onderzoek te worden gedaan.

4.11 Verkeer en parkeren

Verkeer

Als gevolg van de toevoeging van een woning zal het aantal verkeersbewegingen ter plekke van de openbare weg 't Hof iets toenemen ten opzicht van de huidige situatie, dit zal echter zeer beperkt zijn.

Toegang

Het perceel is bereikbaar via een eigen weg, deze start aan de openbare weg 't Hof tussen de woningen met de huisnummers 16a en 22. Deze inrit ligt hier al van oudsher, op historisch kaartmateriaal is de weg herkenbaar. De bestaande woning 't Hof 4 wordt voor wat betreft autoverkeer eveneens op deze wijze ontsloten.

Met de aanliggende grondeigenaren zijn afspraken over het gebruik van deze inrit. Doordat deze situatie reeds lang bestaat, is daarnaast sprake van erfdiensbaarheid die door verjaring is ontstaan.

Parkeren

Het parkeren dient te worden gedaan op eigen terrein, conform het beleid van de gemeente Lingewaard. Het aantal benodigde parkeerplaatsen is tenminste 2 per woning. Op het perceel voor de nieuwe woning is voldoende ruimte beschikbaar voor deze parkeerplaatsen.

De bestaande woning 't Hof 4 parkeert op eigen terrein, ook daar is ruim voldoende plaats.

Hoofdstuk 5 Juridische opzet

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan of wijzigingsplan 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.
- **Voorwaardelijke verplichtingen**
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 – wijzigingsplan

Dit bestemmingsplan is een wijzigingsplan. Het is een wijziging op het moederplan 'Buitengebied Lingewaard' en daaropvolgende herzieningen. Het wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het wijzigingsplan. 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 wijzigingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het wijzigingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het wijzigingsplan.

Agrarisch met waarden – Dijkzone (artikel 3)

Een deel van de locatie behoudt de agrarische bestemming. In dit deel van het plangebied zijn geen rechtstreekse bouw mogelijkheden. Door een deel van de locatie deze bestemming te geven wordt het landschappelijke inrichtingsplan mede geborgd.

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 9 meter met een goothoogte van maximaal 3,5 meter. Voor de bijgebouwen geldt een maximale bouwhoogte van 5 meter en een goothoogte van 3 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.

In dit artikel is de realisatie van het inrichtingsplan als voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Waarde – archeologie 4 (artikel 5)

Voor het plangebied blijft de bestaande archeologische dubbelbestemming gehandhaafd. De dubbelbestemming is gebaseerd op een hoge archeologische verwachtingswaarde. Ter bescherming van de aanwezige archeologische waarden in de ondergrond van het plangebied zijn regels opgenomen. Bij een aanvraag voor een bouwwerk of werkzaamheden groter dan 100m² dient archeologisch onderzoek te worden gedaan en kan het bevoegde gezag nadere voorschriften opleggen.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het perceel is eigendom van de initiatiefnemers, alle plankosten en de onderzoeken zijn voor rekening van de initiatiefnemers. De ontwikkelingskosten komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Met betrekking tot het kostenverhaal zal de gemeente voorafgaand aan de planologische procedure met de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst afsluiten. Voor de gemeente zijn geen andere kosten verbonden aan dit plan, waardoor het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk is.

Met de initiatiefnemer wordt een planschade overeenkomst gesloten waarin wordt verklaard dat de mogelijke planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt.

De economische uitvoerbaarheid is hiermee aangetoond.

6.2 Overleg en inspraak

Door de initiatiefnemer zijn de omwonenden geïnformeerd over het plan, specifiek de aanwonenden aan de ontsluiting.

Voor de wijzigingsplanprocedure is de uitgebreide procedure van toepassing conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Onderdeel daarvan is dat het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken voor een ieder ter visie is gelegd, van 9 juni 2022 tot en met 20 juli 2022.

Gedurende deze periode is één formele zienswijze ingediend en daarnaast een informele reactie ingediend. In de 'Reactienota Zienswijzen' – zie bijlage 8 – zijn deze reacties samengevat en beantwoordt.

De ingediende zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de volgende onderdelen:

- Toelichting:
 - De passage in paragraaf 1.2 over het wandelpad langs perceel 't Hof 6 is verwijderd.
 - De passage in paragraaf 4.11 over de verkeersbewegingen is aangepast.
 - Paragraaf 4.9.2 gebiedsbescherming – stikstof is aangepast
- Regels: De bijlage inrichtingsplan is vervangen door een aangepast inrichtingsplan waarin beplanting aan de zijde van het perceel van de indiener van de zienswijze is komen te vervallen.

De ingediende informele reactie gaf aanleiding tot aanpassing van de bijlage inrichtingsplan. De landschappelijke inpassing op het perceel van indiener/mede-initiatiefnemer 't Hof 4 is vervallen.

Daarnaast is paragraaf 4.9.2 gebiedsbescherming – stikstof aangepast naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State van 2 november 2022 waarbij de bouwvrijstelling is komen te vervallen.

Deze aanpassingen zijn doorgevoerd in het voorliggende definitieve bestemmingsplan.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 akoestisch onderzoek geluidbelasting industrie

Wensink akoestiek & milieu, d.d. 17 november 2014

Bijlage 2 milieukundig bodemonderzoek

Econsultancy, 11454.001/D1, d.d. 29 januari 2020
actualiserend milieukundig bodemonderzoek

Bijlage 3 watertoets

Waterschap Rivierenland, 20210714-9-27147, d.d. 14 juli 2021

Bijlage 4 quickscan flora en fauna

Buiting Advies, 2021-175, d.d. november 2021

Bijlage 5 stikstof emissie

Oosterhout Architecten + adviseurs, 20.113, d.d. 20 maart 2023
Aerius calculatie gebruiksfase, d.d. 20 maart 2023

Bijlage 6 archeologisch onderzoek

ADC ArcheoProjecten, 1049, d.d. augustus 2008

Bijlage 7 advies VGGM

advies Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden, d.d. 8 september 2021

Bijlage 8 nota van zienswijzen

Reactienota Zienswijzen wijzigingsplan “Buitengebied Lingewaard, 't Hof 4, Gendt”,
gemeente Lingewaard