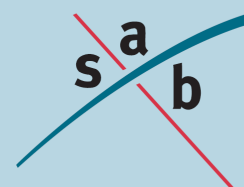


Bestemmingsplan

Gendt, Olyhorststraat 37

Gemeente Lingewaard

Datum: 1 februari 2012
Projectnummer: 100692.01
ID: NL.IMRO.1705.40-OH01



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Geldend plan	4
2	Planbeschrijving	6
2.1	Inleiding	6
2.2	Huidige situatie	6
2.3	Nieuwe situatie	8
3	Beleidskader	13
3.1	Rijksbeleid	13
3.2	Provinciaal beleid	13
3.3	Regionaal beleid	15
3.4	Gemeentelijk beleid	17
3.5	Conclusie	20
4	Onderzoek en verantwoording	21
4.1	Bodem	21
4.2	Bedrijven en milieuzonering	21
4.3	Archeologische en cultuurhistorische waarden	23
4.4	Externe veiligheid	25
4.5	Flora en fauna	26
4.6	Geluid	29
4.7	Geur	30
4.8	Luchtkwaliteit	32
4.9	Verkeer en parkeren	33
4.10	Waterhuishouding	35
5	Juridische planopzet	38
5.1	Algemeen	38
5.2	Dit bestemmingsplan	39
6	Economische uitvoerbaarheid	41
7	Procedure	42

Separate bijlagen

Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2: Archeologisch onderzoek

Bijlage 3: Quick scan flora en fauna

Bijlage 4: Akoestisch onderzoek

Bijlage 5: Advies milieu Munnikhofsestraat 9 Gendt

Bijlage 6: Aanvulling op milieuadvies, gemeente Lingewaard

Bijlage 7: Responsenota zienswijzen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De eigenaar van het perceel Olyhorststraat 37 te Gendt heeft in augustus 2008 een verzoek om functieverandering bij de gemeente Lingewaard ingediend. Op dit perceel was een agrarisch bedrijf aanwezig ten behoeve van het houden van varkens en fruitteelt. Vooral door de op handen zijnde wijziging van de regelgeving ten aanzien van het houden van varkens is de initiatiefnemer gestopt met het houden van varkens en is de bedrijfsvoering uitsluitend gericht op fruitteelt. In het kader van de functieverandering bestaat het voornemen om drie varkensstallen en een bouwvallige leegstaande woning (plaatselijk bekend Molenstraat 34), gelegen op de hoek Olyhorststraat/ Molenstraat te slopen en twee woonzorggebouwen, ten behoeve van meervoudig gehandicapten, terug te bouwen.

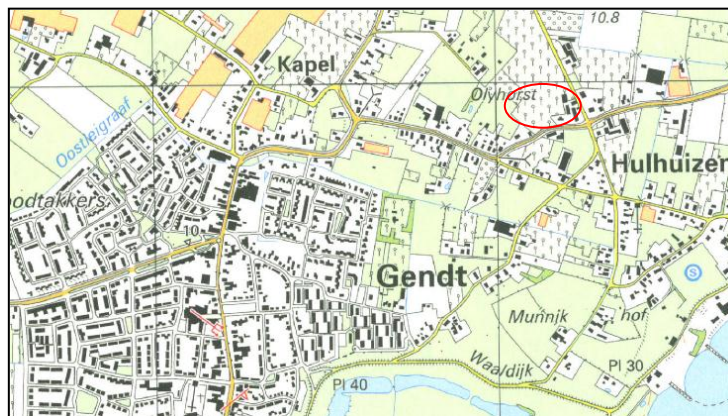
De twee woonzorggebouwen zijn voorzien in het westen van het perceel Olyhorststraat 37. Deze planontwikkeling is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. De gemeente is voornemens om planologisch medewerking te verlenen aan het initiatief. Hierbij worden ook de bouw mogelijkheden ter plaatse van de te slopen opstallen planologisch gewijzigd. Met onderhavig bestemmingsplan wordt het initiatief juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de Olyhorststraat 37 te Gendt, iets ten noordoosten van deze kern. Binnen het plangebied vinden twee ontwikkelingen plaats. Enerzijds betreft het de ontwikkeling van twee woonzorggebouwen (plandeel woonzorggebouwen) en anderzijds betreft het de herbestemming van het bestaande agrarisch perceel Olyhorststraat 37 (plandeel agrarisch perceel).

De Olyhorststraat is de verbindingsweg tussen Gendt en Doornenburg. Langs de Olyhorststraat ligt lintbebouwing die vooral bestaat uit kleinschalige (voormalige) boerderijen. Ten noorden van het plangebied ligt agrarisch gebied. De Olyhorststraat vormt de zuidelijke grens van het plangebied.

Op de navolgende afbeeldingen is de ligging van het plangebied weergegeven. Voor een gedetailleerde begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding, behorende bij dit bestemmingsplan.



Globale ligging plangebied in de kern Gendt bron: Topografische atlas



Globale ligging en begrenzing (rood kader) van het plangebied

bron: Google Earth

1.3 Geldend plan

1.3.1 Geldend bestemmingsplan

In het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied" is aan de gronden in het plangebied de bestemming "Agrarisch gebied" toegekend. Het plandeel voor de woonzorggebouwen heeft hier de nadere aanduiding 'hg', op grond waarvan hulpgebouwen zijn toegestaan. Het plandeel van het agrarisch bedrijf heeft hier de nadere aanduiding Ai, wat betekent dat de uitoefening van een agrarisch bedrijf in de vorm van intensieve veehouderij is toegestaan.

1.3.2 *Afwijking van het geldende bestemmingsplan*

Het plangebied heeft de bestemming “Agrarisch gebied”. In het plandeel voor de woonzorggebouwen is het realiseren van 2 woonzorggebouwen niet toegestaan. Het plan is hiermee in strijd met het geldende bestemmingsplan.

Voor het plandeel van het bestaande agrarisch bedrijf geldt dat de bebouwingsmogelijkheden planologisch moeten worden teruggebracht. Het bestaande bedrijf wordt voortgezet. Middels een bestemmingsplanherziening wordt de voorgenomen ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

2 Planbeschrijving

2.1 Inleiding

Het voorgenomen initiatief bestaat uit twee onderdelen. Op de eerste plaats betreft het de ontwikkeling van 2 woonzorggebouwen op het perceel Olyhorststraat 37. Deze nieuwe woonzorggebouwen kunnen op het perceel, kadastraal bekend gemeente Gendt, sectie B, nummer 4288, gerealiseerd worden. Een gedeelte van de bestaande boomgaard maakt hiervoor plaats, waarbij een deel in het zuidwesten behouden blijft ten behoeve van hobbymatig gebruik bij de woonzorggebouwen.

Op de tweede plaats betreft het de sloop van bestaande agrarische bedrijfsgebouwen op het perceel ten behoeve van de nieuwbouw. Ter plaatse van de te slopen bebouwing blijkt sprake van een agrarisch bedrijf, waarbij de boomgaard wordt uitgebreid.

In dit hoofdstuk is, naast de huidige situatie, de stedenbouwkundige schets en het bouwplan beschreven.

2.2 Huidige situatie

2.2.1 Structuur van de omgeving

Bebouwingsstructuur

De stedenbouwkundige structuur van Gendt bestaat uit linten in oost-west en in noord-zuid richting. De Olyhorststraat is een verbindingsweg tussen de kernen Gendt en Doornenburg. Deze weg maakt onderdeel uit van een verbindingroute tussen de kernen op de oeverwal langs de rivier de Waal. Kenmerkend voor deze route is dat hij evenwijdig aan de uiterwaarden en/of de rivier ligt. De Olyhorststraat ligt ten noorden van het dorp Gendt. Langs de weg is lintbebouwing gesitueerd. Deze lintbebouwing bestaat met name uit kleinschalige boerderijen. De lintbebouwing heeft een licht verspringende rooilijn. De afstand tussen de bebouwing wisselt. Op enkele plekken is het achterliggende landschap tussen de bebouwing door zichtbaar. De bebouwing staat hoofdzakelijk haaks op de weg. Dit betekent dat de woningen met hun smalle zijde aan de lintweg liggen.

Groenstructuur

De Olyhorststraat ligt op een oeverwal. Het landschap is redelijk open. Op de oeverwal liggen verspreid in het landschap enkele fruitboomgaarden. Verder bestaat het gebied met name uit weiland. Ook liggen verspreid in het gebied enkele kassen. Langs de Olyhorststraat staan verspreid enkele bomen. Op enkele plaatsen is tussen de bebouwing door het landschap zichtbaar. Tussen de kavels in het landschap liggen op enkele plaatsen heggen of groensingels. De overgangen van de kavels naar de weg zijn groen en bestaan vaak uit een lage haag.

2.2.2 *Huidige situatie in het plangebied*

Ten noorden van onderhavige locatie zijn, net als in het plangebied, boomgaarden aanwezig. De woning ten oosten van onderhavig gebied betreft de bedrijfswoning van het agrarisch bedrijf op het resterende deel van het perceel Olyhorststraat 37. Het plangebied grenst in het zuiden aan de Olyhorststraat. Het perceel Olyhorststraat 33 en enkele agrarische percelen grenzen in westelijke zijde aan het plangebied.

De gronden in het plandeel voor de woonzorggebouwen zijn in gebruik als agrarische grond ten behoeve van fruitteelt. In dit plandeel is geen verharding en bebouwing aanwezig. De gronden in het plandeel van het bestaande agrarisch bedrijf zijn in gebruik voor dat agrarisch bedrijf. Er staan een bedrijfswoning en enkele agrarische opstallen.

De navolgende afbeeldingen geven een impressie van de huidige situatie in het plangebied en de omgeving daarvan.



Olyhorststraat met aan de rechterzijde het plangebied



Zicht op het plangebied vanaf de Olyhorststraat



Objecten ten westen van het plangebied

Bron: SAB Arnhem B.V., 2010



Woningen ten zuiden van het plangebied

2.3 Nieuwe situatie

2.3.1 Inleiding

De gronden in het plangebied behoren bij het bestaande agrarisch bedrijf Olyhorststraat 37. Naast de boomgaard in onderhavig gebied heeft dit bedrijf de noordoostelijk gelegen boomgaarden in gebruik. Bij het agrarisch bedrijf worden de agrarische activiteiten in de vorm van het houden van varkens gestaakt.

De voorgenomen nieuwbouw bestaat uit twee woonzorggebouwen. Ten behoeve van de landschappelijke inpassing van de voorgenomen ontwikkeling is door het Gelders Genootschap de notitie "Uitgangspunten en Randvoorwaarden erftransformatie Olyhorststraat 37 te Gendt gemeente Lingewaard" opgesteld. Vervolgens is een stedenbouwkundige schets en een bouwplan voor de twee woonzorggebouwen opgesteld. Ten behoeve van de nieuwbouw wordt een aantal agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt. De bestaande bedrijfswoning Olyhorststraat 37 en een bestaande schuur blijven behouden. Ook worden de fruitteeltactiviteiten voortgezet.

In de navolgende paragrafen volgen een korte opgave van de te slopen bebouwing, de uitgangspunten en randvoorwaarden voor erftransformatie, de stedenbouwkundige schets en het bouwplan.

2.3.2 Opgave voor sloop gebouwen

Voor het plan wordt een aantal bedrijfsgebouwen gesloopt. Op de navolgende afbeelding is een afbeelding uit de notitie "Uitgangspunten en Randvoorwaarden erftransformatie Olyhorststraat 37 te Gendt gemeente Lingewaard" opgenomen. De bebouwing die gesloopt wordt, is op deze afbeelding aangeduid met een geel kader. De te handhaven bedrijfswoning en schuur zijn aangeduid met een blauw kader.



Weergave te slopen agrarische bebouwing in het plangebied (gele aanduiding)

De initiatiefnemer heeft aangegeven een oppervlakte van circa 1.225 m² aan bestaande agrarische bedrijfsbebouwing te slopen. Hiervoor worden twee nieuwe vrijstaande woonzorggebouwen teruggebouwd met een gezamenlijke oppervlakte van 680 m². De terug te bouwen oppervlakte van de nieuwe gebouwen en de bijbehorende bijgebouwen bedraagt iets meer dan 50% van de te slopen oppervlakte aan agrarische bedrijfsbebouwing.

2.3.3 *Uitgangspunten en randvoorwaarden voor erftransformatie*

Locatiekeuze

Voor de twee woonzorggebouwen zijn door de gemeente en initiatiefnemer verschillende locaties onderzocht. Landschappelijk gezien gaat de voorkeur uit naar terugbouw op het huidige erf. Nadeel is de beperkte ruimte door de voortzetting van de fruitteelttak en de verkeersveiligheid. De voorkeur van de initiatiefnemer ging uit naar een locatie aan de Molenstraat. Landschappelijk is dit de minste optie, omdat het niet past in het karakter van de Molenstraat qua bebouwing en openheid. Alternatieve locatie is onderhavig plangebied. In het plangebied is namelijk voldoende ruimte voor een goede opzet van het erf voor veiligheid en landschap en blijft ruimte voor doorzichten. Qua omvang van gebouwen en schaal van het erf sluit het aan op de erven met een meer agrarisch karakter ten oosten van het plangebied.

Landschap

Om de structuur van de oeverwallen te benadrukken is het belangrijk dat de afwisseling tussen bebouwing, open stukken, boomgaarden en weilanden behouden blijft. Doorkijkjes zijn belangrijk om het landschap te kunnen ervaren. Landschappelijke versterking kan worden ingezet. Door aanplant van hoogstamfruit en (doorn)hagen sluit het aan op de karakteristiek van de oeverwallen. Ook wegbeplanting is een karakteristiek voor de oeverwallen. Dit kan worden doorgezet. Het is niet gewenst de gebouwen verder naar achter te plaatsen. Dat past niet in de karakteristiek van de bebouwing in de omgeving.

Erfinrichting

Erven hebben een aantal kenmerken, onder andere: één hoofdoprit, gebouwen rond om een gezamenlijk erf, hiërarchie in de gebouwen waarbij er altijd één hoofdgebouw is. Bij een T-boerderij hoort een erf met agrarisch uitstraling. Voor het tweede woonzorggebouwen moet daarom gedacht worden aan een schuurachtig volume. De gebouwen verspringen van elkaar waarbij het hoofdgebouw naar voren staat. Bijgebouwen komen achter de gebouwen.

Aan de Olyhorststraat wordt ter hoogte van het zuidelijke woonzorggebouw een hoogstamboomgaard aangeplant. Vanaf het perceel Olyhorststraat 33 ontstaat zo meer uitzicht en wordt niet direct naast deze woning gebouwd. Met lage hagen wordt de tuin en de oprit omzoomd. De siertuin bevindt zich voor de T-boerderij. Het erf achter de woonzorggebouwen heeft een informele en open inrichting.

Op strategische plaatsen kan met bomen en struiken privacy worden gecreëerd. Schuttingen en andere dominante afscheidingen worden niet gebruikt. Het erf wordt zo min mogelijk verhard. Ook kan gebruik worden gemaakt van half verharding. Geparkeerd wordt er aan het einde van de oprit.

Gebouwen

De nieuwbouw bestaat uit twee woonzorggebouwen. Ieder woonzorggebouw bestaat uit een gezinswoning en een deel voor begeleid wonen. De twee onderdelen zijn onderling verbonden. De initiatiefnemer wil graag een T-boerderij, omdat de twee onderdelen daar goed in passen. Twee T-boerderijen kunnen wat betreft het beeld niet op één erf. Het tweede woonzorggebouw is daarom qua uitstraling ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

Referentiebeelden

De referentiebeelden uit de notitie “Uitgangspunten en Randvoorwaarden erftransformatie Olyhorststraat 37 te Gendt gemeente Lingewaard” geven inspiratie voor een woonzorggebouw met schuuruitstraling. De foto's zijn voorbeelden van bestaande schuren die verbouwd zijn tot woningen. Dit is ook toepasbaar op nieuwbouw. De twee bovenste referentiebeelden laten zien dat doormiddel van een open kopgevel veel licht naar binnen kan vallen. Toch heeft deze woning een schuurachtige uitstraling.

Linksonder is een voorbeeld waarbij de contouren in stand blijven en de zijgevel is opengewerkt. Rechtsonder laat zien hoe een deeldeur kan worden ongevormd tot een raam met openslaande deuren.



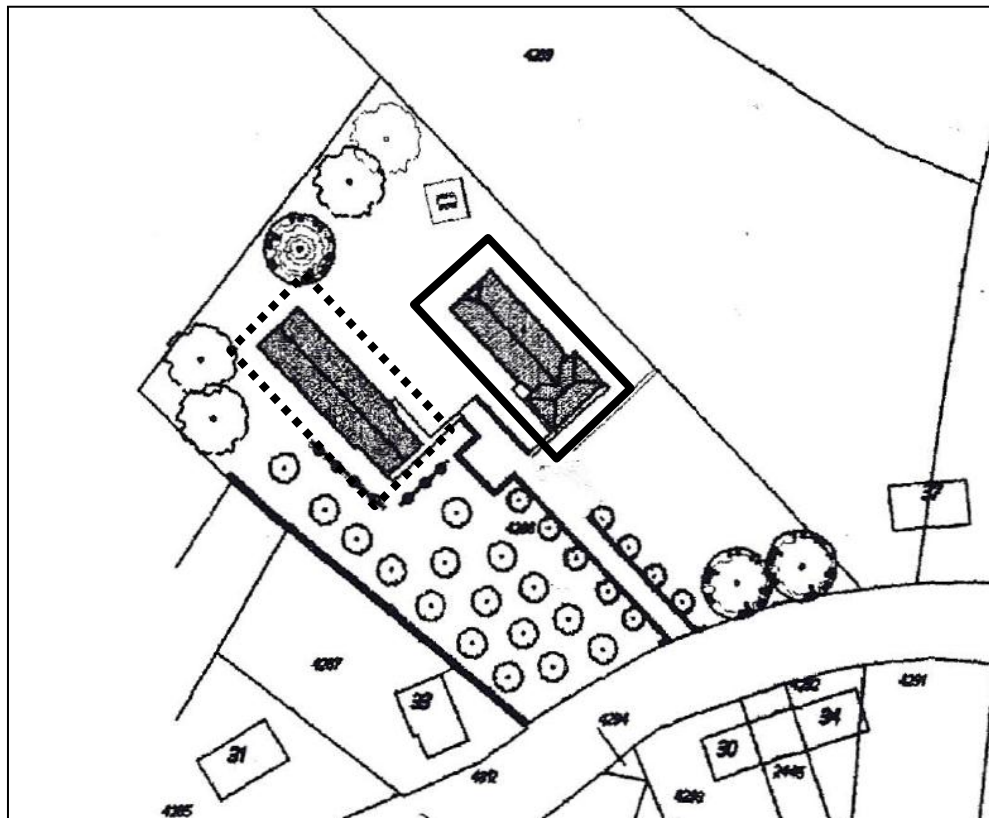
Referentiebeelden voor de twee woonzorggebouwen bron: Gelders Genootschap

2.3.4 Stedenbouwkundige schets en bouwplan

Stedenbouwkundige schets

Voor de ontwikkeling is een stedenbouwkundige schets opgesteld¹. De gebouwen in het plangebied bestaan uit twee gebouwen, waarvan het westelijk beoogde gebouw (aangeduid met een stippellijn op de navolgende afbeelding) in architectonische zin ondergeschikt is aan het oostelijk gelegen gebouw (aangeduid met een ondoorbroken lijn op de navolgende afbeelding)

Elk gebouw bestaat uit één eengezinswoning voor de gastouders en één deel begeleid wonen. De éengezinswoningen in beide gebouwen zijn beoogd aan de zuidzijde en daarmee georiënteerd op de Olyhorststraat. Het noordelijke deel van beide gebouwen bestaat uit 8 kamers (onzelfstandige woonruimten), een kantoor annex slaapwacht en gezamenlijke ruimten zoals een woonkamer, keuken en badkamer. Het tweede woonzorggebouw ligt achter de eengezinswoning van de T-boerderij. Voor beide woonzorggebouwen geldt dat de woning in het zuiden van de gebouwen zijn bestemd als bedrijfswoning en dat de resterende ruimten bestemd zijn voor begeleid wonen. De stedenbouwkundige schets is in de navolgende afbeelding opgenomen.



Stedenbouwkundige schets woonzorggebouwen

bron: Ton Burgers BNA

In het zuidwesten van het plangebied is een boomgaard aanwezig. Deze boomgaard betreft een deel van de huidige boomgaard. Hiermee wordt de bebouwing in het plangebied ten opzichte van de zuidwestelijk gelegen woningen op een landschappelijk verantwoorde wijze afgeschermd. Het parkeren is voorzien op eigen erf. Om de woonzorggebouwen ligt een tuin. Op de overgang van de tuin naar de weg en het landschap staat een lage haag met af en toe een solitaire boom.

¹ Ton Burgers BNA (22 juli 2010), bestektekening Olyhorststraat 73, Gendt

Bouwplan

De twee gebouwen hebben beide een enkelvoudige bouwmassa en een zadeldak. De woningen zijn op het erf gericht. De entree van de woning ligt dan ook aan het erf. Naar de weg toe heeft de T-boerderij een representatieve gevel. De navolgende afbeelding bevatten zijaanzichten van de twee woonzorggebouwen.



Aanzichten bebouwing T-boerderij

bron: Ton Burgers BNA

De oppervlakte van de T-boerderij bedraagt circa 340 m². Bij dit woonzorggebouw bestaat de reguliere woning uit twee bouwlagen met kap en het deel waar het begeleid wonen is voorzien bestaat uit één bouwlaag met kap. De reguliere woning heeft hierdoor een goot- en bouwhoogte van respectievelijk circa 6 m en 10,5 m. Het deel dat bestemd is voor begeleid wonen heeft een goot- en bouwhoogte van respectievelijk circa 3 m en 8,5 m.



Aanzichten ondergeschikt woonzorggebouw

bron: Ton Burgers BNA

Het westelijk gelegen woonzorggebouw heeft een oppervlakte van circa 340 m². De goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk circa 3 m en 8,5 m.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Nota Ruimte*

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het kabinet schept ruimte voor ontwikkeling, uitgaande van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' en verschuift het accent van het stellen van ruimtelijke beperkingen naar het stimuleren van gewenste ontwikkelingen. De Nota Ruimte ondersteunt gebiedsgerichte ontwikkeling, waarin alle betrokken partijen kunnen participeren. Het Rijk richt zijn aandacht vooral op de Nationale ruimtelijke hoofdstructuur. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om versterking van de dynamiek in de Nationale stedelijke netwerken en om waarborging van de kwaliteit van de ecologische hoofdstructuur en de Nationale landschappen.

De centrale doelstellingen van de Nota Ruimte zijn: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, de borging en ontwikkeling van belangrijke (inter-)nationale waarden en de borging van veiligheid.

3.1.2 *Toets plan*

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de Nationale ruimtelijke hoofdstructuur. Het specifieke ruimtelijk beleid van het rijk vormt geen toetsingskader waarmee in de planvorming rekening moet worden gehouden.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 *Streekplan Gelderland 2005*

Hoofdpijnen ruimtelijk beleid

Het ruimtelijk beleid van de provincie Gelderland tot 2015 is vastgelegd in het Streekplan Gelderland 2005. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het streekplan Gelderland 2005 de status van structuurvisie gekregen. Dat betekent dat de inhoud van het streekplan voor de provincie de basis blijft voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening. Hierbij heeft de provincie een tweeledige provinciale hoofdstructuur waarbij Gelderland enerzijds 'hoog dynamische' functies met een intensieve vorm van ruimtegebruik kent, zoals stedelijke functies en intensieve vormen van recreatie/leisure. Anderzijds kent de provincie 'laag dynamische' functies. Deze gebieden zijn kwetsbaar voor intensieve vormen van ruimtegebruik, zoals de ecologische hoofdstructuur, waardevolle open gebieden en ruimte voor water moet worden gecreëerd. Het provinciaal planologisch beleid is er op gericht deze gebieden te vrijwaren van intensieve gebruiksvormen en wordt ook het groenblauwe raamwerk genoemd.

Het multifunctioneel gebied beslaat het grootste deel van de provincie. Dit gebied omvat de steden, dorpen, buurtschappen buiten de provinciaal ruimtelijke hoofdstructuur, waardevolle landschappen en het multifunctioneel platteland. In het provinciaal planologisch beleid wordt op deze gebieden geen expliciete provinciale sturing gericht. Op de streekplankaart ligt het plangebied in het 'multifunctioneel platteland'.

De vitaliteit van het multifunctionele platteland wordt bevorderd door planologische beleidsvrijheid te geven aan gemeenten wat betreft de grondgebonden landbouw en nieuwe economische dragers voor vrijkomende agrarische bebouwing.

Functieverandering buitengebied

De provincie geeft wat betreft functieverandering van gebouwen in het buitengebied de voorkeur aan het vervullen van de behoefte aan landelijk wonen. Indien hergebruik van de aanwezige gebouwen niet mogelijk is, kan na sloop van alle bedrijfsgebouwen vervangende nieuwbouw plaatsvinden, met een omvang van maximaal 50% van de gesloopte bebouwing.

Vanwege ontwikkelingen in sectoren als land- en tuinbouw, zorg en defensie, verliezen in de komende periode veel (vooral agrarische) gebouwen en bouwpercelen in het buitengebied hun huidige functie, of hebben die functie al verloren. Ook zijn er agrariërs die hun agrarische gebouwen deels willen gebruiken voor niet-agrarische activiteiten. De provincie wil bevorderen dat deze gebouwen op een goede wijze kunnen worden (her)gebruikt.

Door functieverandering kan tegemoet worden gekomen aan de aanwezige behoefte aan wonen en werken in het buitengebied, zonder daarvoor extra bouwlocaties toe te voegen. De doelen van het provinciaal ruimtelijk beleid voor functieverandering van gebouwen in het buitengebied zijn de volgende:

- land- en tuinbouwbedrijven de mogelijkheid geven niet-agrarische nevenfuncties te vervullen;
- de behoefte aan landelijk wonen en in tweede instantie werken accommoderen in vrijgekomen gebouwen in het landelijk gebied. Hiermee kan een impuls worden gegeven aan de leefbaarheid en vitaliteit van het landelijk gebied;
- niet-agrarische bedrijvigheid die gebonden is aan de kwaliteiten en de functies van dat buitengebied ruimte bieden;
- verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door vrijgekomen gebouwen te hergebruiken en door per bouwperceel waar functieverandering plaatsvindt de resterende vrijgekomen gebouwen te slopen.

Met de verandering van de functie van gebouwen veranderen ook de 'eisen' die door bewoners en gebruikers aan de omgeving en publieke ruimte kunnen worden gesteld. Uitgangspunt is dat door de initiatiefnemer voor de functieverandering wordt bijgedragen aan de verbetering van de omgevingskwaliteit en publieke functies van het buitengebied, gerelateerd aan de locatie waar functieverandering aan de orde is.

Het bewerkstelligen van omgevingskwaliteit en verbetering van publieke voorzieningen kan op twee schaalniveaus worden bereikt. Zo is het binnen de vigerende wet- en regelgeving is het mogelijk om op gebiedsniveau (in de directe omgeving van en gekoppeld aan de locatie waar functieverandering aan de orde is) voorzieningen te treffen ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en daarvoor met een exploitatieovereenkomst een proportionele bijdrage van de initiatiefnemer overeen te komen.

Op locatieniveau kan de ruimtelijke kwaliteit worden verbeterd door sloop van overtollige bebouwing, verkleining van het bouwvlak en herbestemming van het vrijkomende deel met een 'groene' bestemming, maatregelen ter verbetering van de openbare toegankelijkheid van het buitengebied, maatregelen ter verbetering van de waterhuishouding en uitvoeringsmaatregelen als gevolg van een beeldkwaliteitsplan, waaronder groenvoorzieningen en realisering natuurelementen. Vereveningsbijdragen daaraan kunnen in natura of in financiële zin worden gerealiseerd.

Het provinciale beleid op gebied van functieverandering werkt door in het regionale en gemeentelijke beleid. In de volgende paragrafen wordt hier verder op ingegaan.

3.2.2 Toets plan

Voor de planontwikkeling wordt een aantal bestaande agrarische gebouwen gesloopt met een gezamenlijke oppervlakte van circa 1.225 m². Hiervoor worden twee nieuwe vrijstaande woonzorggebouwen teruggebouwd. Door de initiatiefnemer wordt bijgedragen aan de verbetering van de omgevingskwaliteit vanwege de sanering van de bebouwing en landschapsverbetering in en nabij het plangebied. Dit gebeurt door de landschappelijke inpassing van de nieuwbouw. De functieverandering draagt tevens bij aan een vitaal platteland. Er is tevens sprake van het behoud van agrarisch karakter vanwege het handhaven van de agrarische bedrijfswoning met bijbehorende activiteiten. Hierbij is echter wel sprake van sanering van bebouwing en een verbetering van het landschap. Het plan past daarmee binnen het provinciale beleid.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Notitie functieverandering buitengebied (2007)

In het Streekplan heeft de Provincie Gelderland generiek beleid opgenomen voor functieverandering van vrijkomende (agrarische) bebouwing (zie hiervoor paragraaf 3.2). Onderdeel daarvan is de mogelijkheid een regionale beleidsuitwerking te maken met betrekking tot de maatvoering. Voorwaarde hiervoor is dat per regio één regionale beleidsuitwerking wordt opgesteld voor de gehele regio. In het Regionaal Plan is dit al beperkt opgepakt. De opgenomen beleidsregels maken ruimere nevenfuncties en niet agrarische functies (tot 750 m²) mogelijk bij het recreatief routenetwerk en beperken de mogelijkheden in de gebieden voor grondgebonden landbouw en veehouderij. Ook is in het Regionaal Plan opgenomen dat een regionale beleidsuitwerking zal worden opgesteld, waarin deze beleidsregels zullen worden verwerkt. Zowel het Streekplan Gelderland als het Regionaal Plan bevatten beleid om op deze ontwikkeling in te spelen. In de notitie 'Functieverandering buitengebied' wordt dat regionaal uitgewerkt.

Gebiedstypen voor functieverandering

In de beleidsuitwerking wordt onderscheid gemaakt in verschillende deelgebieden en worden verschillende mogelijkheden geboden om de gewenste kwaliteitsverbetering te bereiken. Om te beoordelen of sprake is van verbetering van de kwaliteit, moet eerst een duidelijk beeld zijn van de typering van het gebied waarin de functieverandering zich afspeelt. Het gebiedstype is mede bepalend voor de aard en omvang van de functieverandering die wordt toegestaan, evenals voor de gewenste verevening.

Sloop en vervangende nieuwbouw

Functieverandering naar wonen is ook mogelijk door sloop van alle voormalige bedrijfsgebouwen en herbouw van een woongebouw. Uitgangspunt hierbij is dat één woongebouw of maximaal twee woongebouwen met meerdere wooneenheden wordt gerealiseerd ter grootte van maximaal 50% van de gesloopte bebouwing. Deze vorm van hergebruik is in alle gebiedstypen mogelijk. In veel gevallen kan het gewenst zijn bij sloop van alle voormalige bedrijfsgebouwen in plaats van één of twee woongebouwen één of twee vrijstaande woningen te realiseren. Het is mogelijk om bij sloop van minimaal 750 m² bedrijfsbebouwing één vrijstaande woning te realiseren in plaats van een woongebouw. Als van deze mogelijkheid gebruik wordt gemaakt, dient nadrukkelijk aandacht te worden besteed aan een proportionele invulling van de verevening. Ook is een goede inpassing van de nieuwe situatie in de omgeving belangrijk.

Verevening

In het regionale beleid worden de volgende vormen van verevening onderscheiden:

- sloop;
- verkleining bouwvlak / 'groene' herbestemming;
- behoud van karakteristieke/monumentale bebouwing;
- natuurontwikkeling;
- landschappelijke inpassing;
- verbetering infrastructuur;
- aanleg recreatieve voorzieningen;
- financiële bijdrage.

3.3.2 Toets plan

Voor het plan wordt circa 1.225 m² aan bestaande agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt. Hiervoor worden twee vrijstaande woonzorggebouwen teruggebouwd met een gezamenlijke oppervlakte van circa 680 m². De terug te bouwen oppervlakte bedraagt iets meer dan 50% van de te slopen oppervlakte aan agrarische opstallen. Bij onderhavige planontwikkeling vindt daarom verevening plaats op de volgende aspecten:

- sloop;
- verbetering infrastructuur;
- landschappelijke inpassing.

Toetsing hiervan vindt plaats op gemeentelijk niveau, in de volgende paragraaf wordt hierop verder ingegaan. Het plan is in overeenstemming met het regionale beleid voor functieverandering.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Plus

Op 13 mei 2004 is de Structuurvisie Plus vastgesteld. In deze structuurvisie zijn de kaders van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Lingewaard beschreven.

In de structuurvisie wordt geconstateerd dat het grondgebied van de gemeente Lingewaard is gevormd door de werking van rivieren. Daarbij onderscheidt de gemeente op hoofdlijnen een drietal deelgebieden: de uiterwaarden, de komgronden met daarin de Linge en de tussenliggende oeverwallen met daarop de dorpen. Het plangebied valt in het oeverwallengebied waar van oudsher verstedelijking en andere vormen van intensief grondgebruik concentreerden, aangezien het hier van nature 'hoog en droog' was.

De oeverwallen worden daardoor gekenmerkt door een mozaïek van ruimtes en functies; het fijnmazige landschap bestaat uit een aaneenschakeling van (voormalige) agrarische percelen, bebouwde erven en doorsneden met lanen, singels, watergangen en wegen. De verslechterde agrarische productieomstandigheden enerzijds, en de toenemende behoefte aan uitlooptmogelijkheden, ruimte voor sport, kleinschalige bedrijvigheid, bijzondere woonvormen etc. anderzijds, vormen aanleiding voor mening van agrarische en niet-agrarische functies in de kernrandzones.

Er is in het oeverwallenlandschap blijvend ruimte voor grondgebonden en kleinschalige landbouw en ook kansen voor agrarische nevenactiviteiten moeten worden aangegrepen. Verpaupering van delen van het buitengebied dient voorkomen te worden door zogenaamde 'warme' sanering. Dit is bijvoorbeeld het mogelijk maken van exclusieve en bijzondere woonvormen of nieuwe buitenplaatsen. Ook zet de gemeente in op het herstel een aanvulling van groenstructuren, vergroting van het recreatief padenstelsel met aanverwante voorzieningen en specifieke projecten op het gebied van cultuurhistorie, recreatie en natuur.

Voor het gebied rond Hulhuizen is opgenomen dat waar dit landschappelijk mogelijk is, sprake kan zijn van incidentele woningbouw in combinatie met sanering van andere bebouwing ter voorkoming van verval en als middel om verbetering van de openbare ruimte op microniveau mede te financieren. Dergelijke functieveranderingen zijn noodzakelijk aangezien de afname van landbouwkundige activiteit in het gebied onafwendbaar is. In dit gebied moet bij nieuwe functies gedacht worden aan solitaire woningen op ruime percelen.

3.4.2 Dorpsvisie Gendt

Uit de Dorpsvisie Gendt blijkt dat de gemeente Lingewaard streeft naar het behoud van het dorps karakter van de kern Gendt. De Olyhorststraat behoort weliswaar niet tot de dorpskern van Gendt, maar voor het behoud van het dorps karakter is ook een goede overgang naar het landelijk gebied van belang. Een goede overgang kan bewerkstelligd worden door onder andere lage bebouwingsdichtheden en met een afwisseling tussen bebouwde en onbebouwde percelen doorzichten naar het achterliggende open landschap te creëren.

Aan de hand van een analyse van het gebied kunnen in ieder geval de volgende kwaliteiten worden benoemd:

- een groene weide aan de westkant van het terrein (afwisseling van bebouwde en onbebouwde percelen);
- afwisselende architectuur.

In zijn algemeenheid wordt gestreefd naar het behouden en versterken van de bestaande ruimtelijke kwaliteiten van een gebied. Slopen van voormalige agrarische opstallen kan een positieve bijdrage leveren aan de kwaliteit van dit gebied.

Toets plan

Het gemeentelijk beleid biedt, in aansluiting op het provinciale en regionale beleid, mogelijkheden voor functieverandering in het plangebied. Hierbij moeten de landschappelijke kwaliteiten in acht worden genomen. Bij onderhavig plan is sprake van functieverandering van vrijkomende agrarische bebouwing, waarbij tevens sprake is van behoud van een deel van het agrarisch grondgebruik als boomgaard. Door sloop van de bestaande bebouwing en door de positionering van de nieuwe woonzorggebouwen is sprake van het behoud en de verbetering van een zichtas naar het agrarisch gebied ten noordwesten van de Olyhorststraat. Er is tevens sprake van het behoud van agrarisch karakter vanwege het handhaven van de agrarische bedrijfswoning met bijbehorende activiteiten. Hierbij is echter wel sprake van sanering van bebouwing en een verbetering van het landschap.

3.4.3 Notitie 'Toepassing regionaal beleid voor functieverandering in het buitengebied'

Het regionale beleid voor functieverandering, zoals beschreven in paragraaf 3.3.1, geeft de maximale mogelijkheden weer van het regionale beleid en stelt nadrukkelijk dat het aan de gemeenten zelf is om deze verzoeken per locatie te beoordelen. Op basis van deze notitie kunnen gemeenten vervolgens zelf bepalen op welke plaatsen en in welke mate gebruik gemaakt kan worden van de mogelijkheden die het regionale beleid biedt. Hiertoe is door de gemeente Lingewaard de notitie 'Toepassing regionaal beleid voor functieverandering in het buitengebied' opgesteld.

Het gemeentelijk beleid sluit aan op de kaders van het provinciale en regionale beleid en geeft hierbij nadere invulling aan enkele onderdelen. Overigens gelden in een aantal gebieden beperkingen met betrekking tot het bouwen van woningen of het saneren of oprichten van glastuinbouw. Bij onderhavig plan is hiervan geen sprake.

Nadere invulling woningtypen

In de gemeentelijke notitie wordt gesteld dat aan de bouw van woningen medewerking kan worden verleend om de beëindiging van de agrarische bedrijfsvoering te kunnen betalen en ingrepen in het landschap te kunnen financieren. Zowel vanuit de karakteristieken van het landschap als vanuit financieel oogpunt gezien, is het gewenst om in het buitengebied alleen vrijstaande woningen en geen woongebouwen bestaande uit meerdere wooneenheden toe te staan. Temeer, omdat het vanuit ruimtelijk oogpunt gewenst is om zo min mogelijk woningen te bouwen en hier geen bijdrage op volkshuisvestingsgebied geleverd hoeft te worden. In de bestaande kernen worden voldoende woningen gebouwd om in de volkshuisvestingsbehoefte te voorzien. Vanuit landschappelijk oogpunt is het gewenst om het aantal te bouwen woningen zo beperkt mogelijk te houden. Dit pleit voor het kiezen van duurdere, vrijstaande woningen.

De planontwikkeling voorziet in de bouw van twee woonzorggebouwen. Ieder woonzorggebouw voorziet in één bedrijfswoning en 8 woonzorgunits. Deze woonzorgunits zijn niet te beschouwen als zelfstandige wooneenheden. Er is daarom geen sprake van een woongebouw zoals bedoeld in de notitie. Bij dergelijke woongebouwen gaat het om zelfstandige woningen in één gebouw. De woonzorggebouwen zijn in de gemeentelijke beleidstoets beschouwd als betaalbare woningbouw

Nadere invulling ruimtelijke inpassing

Voor de bouw van vrijstaande woningen geldt dat hiermee, omwille van het behoud van het open karakter van het buitengebied, terughoudend moet worden omgegaan. Dit betekent dat als uitwerking van de regionale nota gebieden moeten worden aangegeven waar de bouw van woningen is toegestaan en belangrijker nog, ook gebieden moeten worden aangegeven waar de bouw van woningen moet worden tegengegaan. Zoals eerder gesteld is van een dergelijk gebied geen sprake bij deze planontwikkeling. Vanuit ruimtelijk oogpunt kunnen op drie schaalniveaus eisen worden gesteld aan een locatie:

- landschap: de ligging van het complex in het landschap;
- kavel: richting van de positionering van de gebouwen en de beplanting;
- gebouwen: vormen, materiaalgebruik en kleurstelling.

In paragraaf 2.3 zijn de uitgangspunten bij deze drie schaalniveaus beschreven.

Nadere invulling verevening

De bedrijfsbebouwing wordt getaxeerd om te onderzoeken of in aanvulling op de sloop van de bedrijfsbebouwing aanvullende bijdragen voor verevening dan wel bijdragen voor het landschapsfonds reëel zijn. Hierbij moet de waarde van de bedrijfsbebouwing worden vergoed, evenals de kosten voor het slopen hiervan. Indien deze gezamenlijk minder waard zijn dan de opbrengsten van een kavel voor een woongebouw of één vrijstaande woning, dan dient het 'verschil', afhankelijk van de concrete situatie, gestort te worden in het landschapsfonds of moeten hiervoor ter plaatse landschappelijke voorzieningen worden gerealiseerd. De gemeente legt het te realiseren programma en bijzondere locatie-eisen vast in een overeenkomst met de initiatiefnemer. Onder locatie-eisen worden onder andere de landschappelijke inrichting van het terrein en de aanleg en instandhouding van parkeerplaatsen op eigen terrein verstaan.

3.4.4 Toets plan

De planontwikkeling voorziet in de sloop van bestaande agrarische bedrijfsgebouwen, in combinatie met de nieuwbouw van twee woonzorggebouwen en verevening.

Aangezien geen sprake is van een woongebouw, maar van twee vrijstaande woningen (met woonzorgunits) dient er sprake te zijn van verevening. Bij onderhavige planontwikkeling vindt verevening plaats door middel van sloop, verkleining van het bouwvlak en 'groene' herbestemming en landschappelijke inpassing.

Voor het plandeel van het bestaande agrarisch bedrijf is sprake van sloop van agrarische bebouwing, waarbij het bebouwde oppervlak en het bouwvlak aanzienlijk worden verkleind. Gronden die niet bij het woonperceel worden betrokken behouden de 'groene' agrarische bestemming, waarbij geen sprake is van een bouwvlak. Er is sprake van landschappelijke inpassing door de aanleg van wegbeplanting, singels en hagen. Hiermee wordt voldaan aan de eisen voor ruimtelijke inpassing en verevening. Het plan is in overeenstemming met het gemeentelijk beleid voor functieverandering.

3.5 Conclusie

De beoogde ontwikkeling voorziet in het slopen van voormalige agrarische bebouwing en het realiseren van twee woonzorggebouwen met verevening ter compensatie. Er is tevens sprake van het behoud van agrarisch karakter vanwege het handhaven van de agrarische bedrijfswoning met bijbehorende activiteiten. Hierbij is echter wel sprake van sanering van bebouwing en een verbetering van het landschap. Op grond van het voorgaande sluit het plan aan bij het ruimtelijk beleid op alle overheidsniveaus.

4 Onderzoek en verantwoording

4.1 Bodem

4.1.1 Inleiding

Voordat een bestemmingsplan wordt vastgesteld voor de toevoeging van functies waar langdurig of frequent mensen verblijven, moet aangetoond zijn dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Bij de nieuwe gebouwen met een woonfunctie is sprake van een functiewijziging van agrarisch naar wonen. Derhalve is door Bakker Milieuadviezen Waalwijk een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd². Het onderzoek is als separate bijlage bijgevoegd aan voorliggend bestemmingsplan.

4.1.2 Resultaten verkennend bodemonderzoek

In de bovengrond en in de ondergrond is alleen het gehalte aan cobalt boven de AW 2000 aangetroffen. Lichte overschrijdingen voor cobalt komen regelmatig voor. De geringe verhogingen hebben geen consequenties. De aanvullend onderzochte bestrijdingsmiddelen zijn derhalve niet aangetroffen in gehalten boven de AW 2000.

In het grondwater is het gehalte aan barium boven de streefwaarde aangetroffen. Barium wordt pas sinds 2008 onderzocht, maar inmiddels is gebleken dat barium bijna standaard in licht verhoogde mate in het grondwater voorkomt. Het betreft een niet relevante verhoging. Op grond van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de bodemkwaliteit en het grondwater geen belemmering vormen voor de voorgenomen bouwplannen.

4.1.3 Conclusie

Voor de gronden ter plaatse van het bestaande agrarisch bedrijf geldt dat geen sprake is van een functiewijziging. Voor de gronden ter plaatse van de nieuwbouw geldt dat uit het bodemonderzoek blijkt dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

4.2.1 Inleiding

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.

² Bakker Milieuadviezen Waalwijk (september 2010), Verkennend bodemonderzoek Olyhorststraat 37, Gendt, projectnummer: BMJ16140-10

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen functies met een milieuzone en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering'³ als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Bij het bepalen van de aanbevolen richtafstanden zijn in de VNG-brochure de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- het betreft 'gemiddeld' moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- de richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied'. Bij het omgevingstype 'gemengd gebied' kan worden uitgegaan van kortere afstanden (verlaging met één afstandsstep);
- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten;
- bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

De richtafstanden lopen op naar mate sprake is van een bedrijf in een hogere milieucategorie. Zoals bij de uitgangspunten voor de richtafstanden is gesteld, kan bij het type gemengd gebied de richtafstand zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat met één afstandsstep worden verlaagd (dus van bijvoorbeeld 50 naar 30 meter voor milieucategorie 3.1). Verdere reducties zijn blijkens de toelichting in de VNG-brochure niet te verantwoorden, omdat in algemene zin niet aannemelijk kan worden gemaakt dat het woon- en leefklimaat niet wordt aangetast en het functioneren van bedrijven niet in gevaar wordt gebracht. De richtafstand wordt gemeten vanaf de grens van het bedrijfsperceel tot de gevel van het gevoelige object.

Bedrijvigheid in de omgeving van het plangebied

Het plan voorziet niet in functies die hinder kunnen veroorzaken voor omliggende gevoelige functies. Het plan voorziet in gevoelige functies in de vorm van woningen. In de directe nabijheid van het plangebied is een boomgaard aanwezig. De boomgaard behoort bij het agrarische bedrijf op het perceel Olyhorststraat 37. Onderhavig plangebied is gelegen op dit perceel.

Situatie plangebied

Op grond van het vigerend bestemmingsplan mogen op de gronden in het plangebied en op de gronden ten noordoosten van het plangebied boomgaarden met bijbehorende spuitzones worden gerealiseerd. Hierbij geldt een afstand van minimaal 50 meter tot omliggende woningen en bijbehorende tuinen. De bedrijfsmatige activiteit wordt in het plangebied gestopt.

³ Bedrijven en milieuzonering, Vereniging van Nederlandse Gemeenten, 2009.

Een deel van de boomgaard blijft behouden en wordt ruimtelijk en landschappelijk ingepast ten behoeve van hobbymatig gebruik. Binnen het plangebied zelf is sprake van een bestaand fruitteeltbedrijf dat zal worden voortgezet.

In verband met een goede ruimtelijke ordening en bescherming van een goed woon- en leefklimaat voor de toekomstige bewoners in het plangebied moet tevens de mogelijkheid van een boomgaard met bijbehorende spuitzone rondom de bestemming Maatschappelijk worden uitgesloten. Voor de bestaande boomgaard ten oosten van het plangebied zal een afspraak moeten worden gemaakt over de spuitzone, al dan niet op basis van beëindiging van de activiteiten. Deze boomgaard is overigens in eigendom van de initiatiefnemer van onderhavig plan.

Om de bovenstaande reden is rondom de bestemming Maatschappelijk een strook van 50 meter met een agrarische bestemming opgenomen. In de regels is expliciet aangegeven dat boomgaarden en kwekerijen niet zijn toegestaan.

Ten aanzien van het bestaande agrarisch bedrijf Olyhorststraat 37 geldt verder dat de bestaande bedrijfswoning wordt ingepast. Hier vindt geen wijziging in de milieuzonering ten opzichte van omliggende hinderveroorzakende functies plaats. De activiteiten van de varkenshouderij worden gestaakt, waardoor sprake is van een verbetering van het leefmilieu in de omgeving van het bedrijf.

Conclusie

Rondom het plandeel voor de woonzorggebouwen ligt een aantal agrarische percelen waar op grond van het vigerend bestemmingsplan een boomgaard met bijbehorende spuitzone is toegestaan. Het betreffen onder andere perceel die behoren tot het agrarisch bedrijf Olyhorststraat 37, waar de woonzorggebouwen onderdeel van uitmaken. Door het opnemen van een zone van 50 meter gemeten vanaf het bestemmingsvlak Maatschappelijk wordt in dit bestemmingsplan vastgelegd dat boomgaarden met bijbehorende spuitzones niet zijn toegestaan. Indien reeds sprake is van bestaande spuitzones, zal privaatrechtelijk moeten worden vastgelegd dat de bedrijfsactiviteiten met een spuitzone worden beëindigd om aan te tonen dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Voor het plandeel van het bestaande agrarisch bedrijf vindt geen wijziging in de milieuzonering ten opzichte van omliggende hinderveroorzakende functies plaats.

4.3 Archeologische en cultuurhistorische waarden

4.3.1 Cultuurhistorie

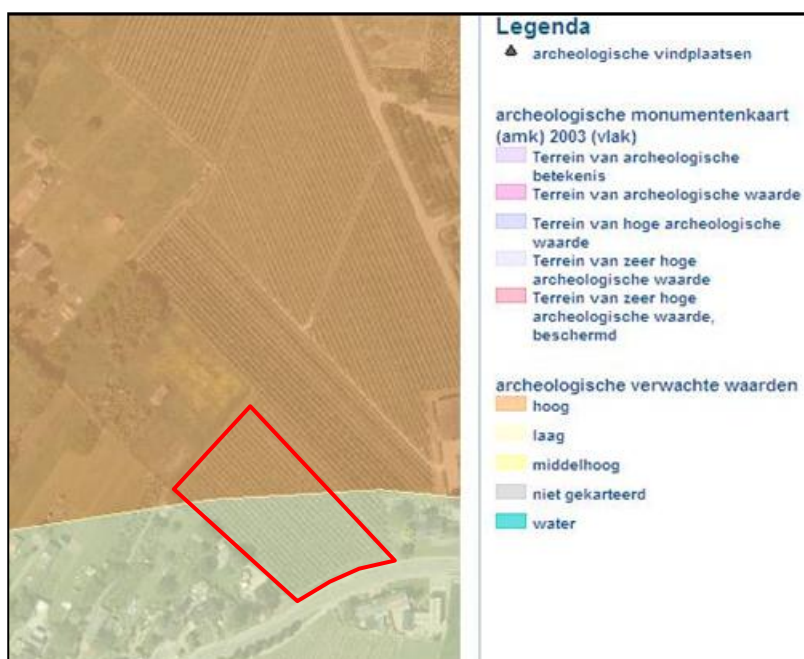
Het plangebied of in de directe omgeving daarvan herbergen geen cultuurhistorische waarden waarmee in deze planvorming rekening moet worden gehouden.

4.3.2 Archeologie

Inleiding

Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. Archeologisch onderzoek zal moeten worden uitgevoerd indien sprake is van een hoge of middelhoge trefkans, of indien het plangebied niet is gekarteerd.

Bij de planontwikkeling worden niet verstoorde gronden verstoord, waardoor mogelijk archeologische resten worden aangetroffen. Uit de archeologische kaart van de provincie Gelderland, blijkt dat het plangebied een hoge en middelhoge te verwachten archeologische waarde heeft (zie navolgende kaart). Op grond van deze trefkans is een archeologisch onderzoek uitgevoerd.



Archeologische verwachtingswaarde

bron: Provincie Gelderland, 2010

Onderzoek

Door RAAP is in het plangebied een archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek door middel van boringen uitgevoerd⁴. Het onderzoek is als separate bijlage bijgevoegd aan voorliggend bestemmingsplan. Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden geconcludeerd dat bij de realisering van de plannen vermoedelijk geen archeologische waarden zullen worden verstoord. Meer specifiek zijn de volgende bevindingen van belang:

- ondanks een hoge archeologische verwachting voor de periode Bronstijd t/m Late Middeleeuwen zijn in het plangebied geen archeologische resten aangetroffen in de (diepere) ondergrond;
- wel zijn bemestingsvondsten in de bouwvoor en aan het oppervlak aangetroffen (keramiek: grijsbakkend, Pingsdorf; houtskool) die wijzen op bemestingsactiviteit in de Late Middeleeuwen. Er is geen donkergekleurde cultuurlaag aangetroffen zoals men dat bij intensief bewoonde nederzettingsterreinen zou kunnen verwachten;
- de paleogeografische opbouw komt grotendeels overeen met de bevindingen van het bureauonderzoek;

⁴ RAAP Archeologisch Adviesbureau B.V. (september 2010) Een archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek (karterend booronderzoek), op de locatie Olyhorststraat 37 te Gendt, gemeente Lingewaard (Gld.)

- er zijn grindrijke doorbraakafzettingen van de Waalstroomgordel aangetroffen tot 70-130 cm-mv. Hieronder bevindt zich een oeverafzetting van de Zandvoort-Zandbaal stroomgordel (dikte 30-130 cm). In een aantal boringen zijn geulafzettingen aangetroffen op een diepte tussen 170-250 cm-mv. De geulafzettingen behoren tot de Zandvoort-Zandbaalstroomgordel en bestaan uit matig- tot uiterst siltege kleiafzettingen met hierin diverse zandlaagjes. Ook komen hierin hout- en schelpresten voor.

Op basis van de resultaten van dit onderzoek wordt in het plangebied Olyhorststraat 37 te Gendt in het kader van de voorgenomen bodemingrepen geen archeologisch vervolgonderzoek aanbevolen.

Uit de beoordeling van het archeologisch onderzoek door de gemeente Lingewaard blijkt dat er geen archeologische redenen bekend zijn, welke een beletsel of beperking vormen ten aanzien van de beoogde bouwplannen op de onderzochte locatie. Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht toch archeologische resten worden aangetroffen, dan is conform artikel 53 en 54 van de Monumentenwet 1988 (herzien in 2007) directe aanmelding van de desbetreffende vondsten bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed verplicht (vondstmelding via ARCHIS).

Conclusie

Voor de gronden ter plaatse van het bestaande agrarisch bedrijf geldt dat geen sprake is van nieuwbouw en versterking. Voor de gronden ter plaatse van de nieuwbouw geldt dat uit het archeologisch onderzoek blijkt dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Inleiding

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, LPG en munitie over weg, water, spoor en door buisleidingen. Productie, vervoer en opslag van gevaarlijke stoffen leveren risico's op voor mens en milieu, zeker in een dichtbevolkt land als Nederland.

Het externe veiligheidsbeleid wil burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen bieden. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen is op 27 oktober 2004 in werking getreden en op 13 februari 2009 aangepast. In het besluit zijn milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid geformuleerd. Het besluit heeft als doel zowel individuele als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken verplicht het besluit de bevoegde gezagen Wet milieubeheer (Wm) en Wet ruimtelijke ordening (Wro) afstand te houden tussen gevoelige objecten en risicovolle bedrijven. Tevens beperkt het besluit het totale aantal aanwezige personen in de directe omgeving van een risicovol bedrijf. Het beleid hanteert als basisnorm dat het risico om te overlijden aan een ongeluk met een gevaarlijke stof voor omwonenden niet hoger mag zijn dan één op de miljoen (10^{-6}).

Dat betekent dat op een bepaalde plek een omwonende geen grotere kans op een dergelijk ongeluk mag hebben dan eens per 1 miljoen jaar. Dit is het zogenaamde plaatsgebonden risico.

4.4.2 Onderzoek

Blijkens de provinciale risicokaart, waarvan op de navolgende afbeelding een fragment is opgenomen, liggen in de omgeving van het plangebied geen bedrijven waarop het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van toepassing is. De gebouwen met een woonfunctie zijn niet geprojecteerd binnen de 10^{-6} contour voor het plaatsgebonden risico. Het gestelde artikel 5, eerste lid van het Besluit externe veiligheid inrichtingen verzet zich niet tegen de gevraagde wijziging van het planologisch regime. Doordat het plangebied niet is gelegen in een invloedsgebied is ook het groepsrisico niet in het geding.

Wat betreft het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg wordt gesteld dat rondom het plangebied een aantal (kleine) lokale wegen is gelegen. Deze kunnen beperkt worden gebruikt voor vervoer van gevaarlijke stoffen (bijvoorbeeld voor bevoorrading van de nabij gelegen bedrijven). In de provinciale risicoatlas is nabij het plangebied geen knelpunt geïnterpreteerd. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg levert thans dan ook geen veiligheidsknelpunten op. De normen voor het plaatsgebonden risico en/of groepsrisico worden, door vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, ter plaatse van het plangebied dan ook niet overschreden.

4.4.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.5 Flora en fauna

4.5.1 Inleiding

Voordat de beoogde ruimtelijke ingrepen mogen plaatsvinden, dient eerst een onderzoek worden uitgevoerd in het kader van de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet en eventueel andere geldende natuurregeling. Voor het plandeel voor de nieuwe woonzorggebouwen is door SAB Arnhem B.V. een quick scan uitgevoerd⁵. De quick-scan flora en fauna is als separate bijlage bijgevoegd aan voorliggend bestemmingsplan. Voor het plandeel van het agrarisch bedrijf is geen specifiek onderzoek uitgevoerd.

4.5.2 Onderzoek

Gebiedsbescherming

Bij gebiedsbescherming is er onderscheid gemaakt tussen de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur. In de Natuurbeschermingswet worden Vogel- en Habitatrichtlijngebieden en beschermde Natuurmonumenten beschermd.

⁵ SAB Arnhem B.V. (8 september 2010), Quick-scan flora en fauna, Olyhorststraat 37 te Gendt, Projectnummer: KUEN/100692

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is niet opgenomen in de natuurwetgeving, maar dient bij de planologische afweging te worden meegenomen.

Het plandeel voor de woonzorggebouwen ligt niet in een gebied dat is aangewezen in het kader van de Natuurbeschermingwet. Het dichtstbijzijnde beschermde gebied in het kader van de Natuurbeschermingswet (Gelderse Poort) bevindt zich op een afstand van 750 meter. Gezien de afstand, de aard van de ontwikkeling, de barrièrewerking van het tussenliggende gebied (agrarische bedrijven en de kern Hulhuizen) en het ontbreken van overeenkomstige habitat, zijn geen negatieve effecten te verwachten op het beschermde natuurgebied.

Het plandeel voor de woonzorggebouwen ligt niet in, maar op een afstand van 750 meter van een gebied dat is aangewezen als onderdeel van de EHS. Door de relatief geringe grootte van het plandeel en de barrièrewerking van het tussenliggende gebied ontbreekt een relatie met de EHS. Gezien het lokale karakter van de ingreep worden zowel directe als indirecte negatieve effecten op de EHS niet verwacht. Gebiedsbescherming is voor dit project niet aan de orde.

Soortenbescherming

Soortenbescherming is altijd van toepassing. In Nederland is de bescherming van soorten opgenomen in de Flora- en faunawet. De Flora- en faunawet is gericht op het duurzaam in stand houden van soorten in hun natuurlijk leefgebied. Als een ruimtelijke ingreep rechtstreeks kan leiden tot verstoring of vernietiging van bepaalde beschermde soorten of hun leefgebied, kan het project in strijd zijn met de Flora- en faunawet. Voor het beoordelen van de doorwerking van het aspect soortenbescherming moet worden nagegaan of het plandeel voor de woonzorggebouwen beschermde soorten (zowel planten als dieren) kan herbergen. De mogelijke negatieve effecten van de ingreep op betreffende soorten moeten worden beschreven.

Volgens het natuurloket zijn beschermde soorten aangetroffen in de kilometerhokken (196-432, 196-433) waarbinnen het plandeel voor de woonzorggebouwen valt. Binnen het kilometerhok zijn de meeste soortgroepen niet of niet goed onderzocht. Binnen deze kilometerhokken zijn in het verleden beschermde vaatplanten, vogels, amfibieën en vissen aangetroffen. Omdat het plandeel een klein onderdeel uitmaakt van het betreffende kilometerhok, is besloten geen gegevens op te vragen bij het Natuurloket, maar de quick scan vooral te baseren op de biotoopinschatting van een ecooloog van SAB.

Vaatplanten

Het plandeel voor de woonzorggebouwen is een intensief beheerde laagstam appelboomgaard. In een dergelijke appelboomgaard ligt de nadruk op de productie van appels en daardoor wordt geen ruimte gegeven aan van nature voorkomende plantensoorten, anders dan de zeer algemene soorten. Het plandeel is ongeschikt voor zeldzame plantensoorten en soorten waarvoor een ontheffing nodig is in het kader van de Flora- en faunawet, worden dan ook niet verwacht.

Grondgebonden zoogdieren

In de huidige staat is het plandeel voor de woonzorggebouwen niet geschikt om te dienen als leefgebied voor zoogdieren. Vaste rust- of verblijfplaatsen zijn niet aanwezig en worden ook niet getolereerd vanwege de gebruikte productiemethode.

Algemene soorten kunnen wel sporadisch voorkomen in het plandeel maar voor deze soorten die onder het eerste lichte beschermingsregime vallen, geldt een algemene vrijstelling voor het verstoren en/of aantasten van vaste rust- en verblijfsplaatsen.

Vleermuizen

Vleermuizen komen volgens verspreidingsgegevens (Limpens et al. 1997) ook in de omgeving voor. Alle vleermuissoorten zijn strikt beschermd volgens tabel 3 van de Flora- en faunawet. Vleermuizen zijn globaal op te delen in gebouwbewonende soorten zoals gewone dwergvleermuis en laatvlieger en boombewonende soorten als rosse vleermuis en watervleermuis. Daarnaast zijn soorten die van beide elementen gebruik maken. Vaste rust- of verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuissoorten worden niet verwacht omdat geen bebouwing aanwezig is binnen het plandeel voor de woonzorggebouwen. Ook boombewonende vleermuissoorten worden niet verwacht, het betreft namelijk een laagstam boomgaard. De bomen die geplant zijn, voldoen niet aan de habitateisen van boombewonende vleermuissoorten. Negatieve effecten op vaste rust- of verblijfplaatsen van vleermuizen zijn dus op voorhand uit te sluiten. Hetzelfde geldt voor vliegroutes. In het plandeel zijn geen lijnvormige elementen aan te wijzen die kunnen voldoen als vliegroute voor vleermuizen.

Vogels

De verstoringsgraad in een laagstam boomgaard is relatief hoog ten opzichte van groenelementen in de directe omgeving van het plandeel voor de woonzorggebouwen. Het is niet waarschijnlijk dat binnen het plandeel jaarrond beschermde soorten hun vaste rust- of verblijfplaatsen hebben. Het plandeel biedt te weinig mogelijkheden voor strikt beschermde soorten om te dienen als leefgebied. Negatieve effecten zijn niet te verwachten. Wel moet rekening worden gehouden met het feit dat nesten van alle broedende vogels (dus ook de algemene soorten zoals spreeuw) bij de wet beschermd zijn en dus niet mogen worden aangetast. Aantasting van deze nesten buiten het broedseizoen is wel toegestaan.

Amfibieën

In het plandeel voor de woonzorggebouwen bevindt zich geen geschikte biotoop voor amfibieënsoorten waarvoor een ontheffing nodig is. Beschermde amfibieën zijn voor hun voortplanting afhankelijk van geschikt water. Ook buiten de voortplanting blijven de dieren in de omgeving van het water. De meer algemenere soorten, zoals gewone pad (*Bufo bufo*) en bruine kikker (*Rana temporaria*) zouden wel voor kunnen komen. Deze soorten stellen minder kritische eisen aan de biotoop en kunnen buiten de voortplantingsperiode overal worden aangetroffen. Aantasting van deze soorten is echter mogelijk op basis van een algemene vrijstelling.

Reptielen

Reptielen komen volgens verspreidingsgegevens niet in de omgeving van het plandeel voor de woonzorggebouwen voor. Gezien het ontbreken van een verbinding met geschikt biotoop en het ontbreken van geschikt habitat in het plandeel is het ook onwaarschijnlijk dat reptielen hier voor kunnen komen. Negatieve effecten op vaste rust- of verblijfplaatsen van reptielen zijn niet te verwachten.

Vissen

In het plandeel voor de woonzorggebouwen is geen water aanwezig. Daardoor kan de aanwezigheid van vissen worden uitgesloten.

Insecten en overige soorten

Beschermde insecten en soorten uit de overige soortgroepen worden, op basis van beschikbare verspreidingsgegevens en de aangetroffen biotopen (intensieve laagstam boomgaard), niet in het plandeel voor de woonzorggebouwen verwacht.

Conclusies

1. gebiedbescherming in het kader van de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur is gezien de afstand en de bestaande barrièrewerking van het tussenliggende gebied niet van toepassing;
2. de meeste (mogelijk) voorkomende beschermde soorten vallen onder de lichte beschermingscategorie van de Flora- en faunawet. Vaste rust- en verblijfsplaatsen van deze soorten mogen op basis van een algemene vrijstelling worden aangetast, zonder dat sprake is van procedurele consequenties;
3. op basis van verspreidingsgegevens, biotoopeisen en het fotomateriaal is het voorkomen van vaste rust- en verblijfplaatsen van strikt beschermde soorten uit de soortgroepen amfibieën, reptielen, vissen, vaatplanten, zoogdieren en insecten onwaarschijnlijk. Een nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.
4. verder is altijd de zorgplicht van toepassing, op basis waarvan door iedereen voldoende zorg in acht moet worden genomen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving. Dit kan bijvoorbeeld door buiten kwetsbare periodes (het voortplantings- en winterslaapseizoen) te starten met werkzaamheden en het gefaseerd werken om dieren de kans te geven om te vluchten;
5. vogels kunnen broeden binnen en in de omgeving van het plandeel voor de woonzorggebouwen. De kap van bomen of het verwijderen van struweel mag daarom niet worden uitgevoerd binnen het broedseizoen (globaal half maart tot half juli).

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat het aspect flora- en fauna voor het plandeel voor de woonzorggebouwen geen belemmering oplevert voor de haalbaarheid van de voorgenoemde ontwikkeling.

Voor het plandeel van het bestaande agrarisch bedrijf is geen specifiek onderzoek uitgevoerd. Het bestemmingsplan voorziet hier niet in nieuwbouw. In het kader van de sloop van de bebouwing dient de zorgplicht uit de Flora- en faunawet in acht te worden genomen.

4.6 Geluid

4.6.1 Inleiding

Wanneer in een plan nieuwe geluidsgevoelige ruimten, zoals woningen worden gerealiseerd, stelt de Wet geluidhinder (Wgh) de verplichting akoestisch onderzoek uit te voeren naar de geluidsbelasting op de nieuwe woningen. Op basis van Wgh moet bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening worden gehouden met vier geluidsbronnen: luchtvaart, wegverkeer, railverkeer en industrie. Voor alle geluidsbronnen is in de Wgh een voorkeursgrenswaarde en een maximaal te ontheffen waarde opgenomen.

4.6.2 Onderzoek

De geluidsbronnen luchtvaart, railverkeer en industrie zijn voor onderhavig plan niet van toepassing. Deze aspecten zijn daarom niet verder behandeld in deze paragraaf. Het plandeel voor de woonzorggebouwen ligt wel binnen de onderzoekszone van een weg, namelijk de Olyhorststraat. Door ABOVO acoustics is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar wegverkeerslawaaï⁶. Het akoestisch onderzoek is als separate bijlage bijgevoegd aan voorliggend bestemmingsplan.

Vanuit de Wet geluidhinder kan de ontwikkeling zonder meer plaatsvinden. De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden.

Rekening houdend met het beleid van de gemeente Lingewaard is de ontwikkeling mogelijk wanneer de geluidsklasse met de bovengrenswaarde uit het beleid wordt toegepast. Dit is in dit geval verdedigbaar gezien de ligging aan de verkeershoofdstructuur, een gunstige indeling van het plan en gezien het feit dat redelijkerwijs geen verdere maatregelen te nemen zijn om de geluidsbelasting te reduceren. Door ABOVO acoustics wordt geadviseerd wordt de ontwikkeling doorgang te laten vinden.

4.6.3 Conclusie

Voor de gronden ter plaatse van het bestaande agrarisch bedrijf geldt dat geen sprake is van nieuwbouw van gevoelige functies of functiewijziging. Voor de gronden ter plaatse van de nieuwbouw geldt dat uit het akoestisch onderzoek blijkt dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid.

4.7 Geur

Inleiding

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt in eerste instantie het wettelijk kader bij de beoordeling van een aanvraag om een milieuvergunning voor dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft hiervoor geurbelastings- en afstandsnormen in relatie met geurgevoelige objecten in de nabijheid van de (geprojecteerde) veehouderij. De Wgv heeft betrekking op twee aspecten. Ten eerste speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of er in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ten tweede moet bij de belangenafweging ten behoeve van een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

Onderzoek

Voor varkens geldt op basis van de Wgv dat de geurbelasting op een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom buiten een concentratiegebied maximaal 8 odour units per m³ lucht mag zijn.

⁶ ABOVO acoustics (2 september 2010), Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Olyhorststraat, projectnummer: T1312-1-GB

In afwijking hiervan bedraagt de afstand tussen een veehouderij en een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom dat onderdeel uitmaakt van een andere veehouderij, of dat op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij minimaal 50 meter. De afstand wordt gemeten tussen het emissiepunt van een dierenverblijf dat het dichtst bij een geurgevoelig object is gelegen en de gevel van het geurgevoelig object.

Voor paarden en pony's geldt dat de afstand tussen een dierenverblijf en een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom tenminste 50 meter bedraagt.

Voor de beoordeling van het aspect geur is gebruik gemaakt van twee gemeentelijke milieuadviezen voor het project Munnikhofsestraat 9. Dit advies is als bijlage toegevoegd. In dit milieuadvies van de gemeente Lingewaard is aangegeven dat agrarische bedrijven aan de Olyhorststraat 37 (varkens, paarden en pony's), de Olyhorststraat 38 (varkens) en de Munnikhofsestraat 2 (varkens en paarden) mogelijk een belemmering kunnen ondervinden van de ontwikkelingen in dit plan.

In onderhavig plan is onder andere sprake van het bouwen van twee woonzorggebouwen en het herbestemmen van een bestaande bedrijfswoning. Het betreffen hier geurgevoelig objecten buiten de bebouwde kom die na 19 maart 2000 hebben opgehouden deel uit te maken van een veehouderij. Er geldt dus een afstand van minimaal 50 meter.

Olyhorststraat 37

De woningen liggen niet binnen een afstand van 50 meter van een dierenverblijf voor paarden en pony's. Het plangebied ligt voor een deel binnen 50 meter vanaf een emissiepunt van een dierenverblijf voor varkens. In verband met onderhavige planontwikkeling wordt de vergunning aangepast waardoor het niet meer mogelijk is om varkens te houden. Er is dus geen belemmering op grond van de Wgv.

Olyhorststraat 38

De woningen liggen niet binnen een afstand van 50 meter van een emissiepunt van een dierenverblijf voor varkens. Er is dus geen belemmering op grond van de Wgv.

Munnikhofsestraat 2

De woningen liggen niet binnen een afstand van 50 meter van een emissiepunt van een dierenverblijf voor varkens of van een dierenverblijf voor paarden en pony's. Er is dus geen belemmering op grond van de Wgv.

Conclusie

Op basis van de gebruikte milieuadviezen bestaat voor de planontwikkeling geen belemmering vanuit het aspect geur.

4.8 Luchtkwaliteit

Inleiding

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen waaraan vanaf 1 januari 2010 voldaan moet worden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht, waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Projecten die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden, omdat deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof. Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het plan 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval is bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming: substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Onderzoek

- Aan de Olyhorststraat in Gendt bestaat het voornemen om twee woonzorggebouwen met een woonfunctie te realiseren. Het aantal te realiseren woningen is kleiner dan 1.500. Volgens de ministeriële regeling NIBM draagt een bouwplan van deze omvang niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk;

- In het onderhavige plan wordt geen mogelijkheid geboden om een school, kinderdagverblijf of bejaarden-, verpleeg- of verzorgingstehuis te realiseren. Het plangebied ligt niet binnen de onderzoekszone van 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een rijksweg. Er is hiermee geen sprake van een gevoelige bestemming langs drukke infrastructuur;
- De regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007 geeft aan dat er bij onder andere een woning sprake van een significante blootstellingsduur. Om onacceptabele gezondheidsrisico's uit te sluiten, is de lokale luchtkwaliteit onderzocht. Hiertoe is de saneringstool bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van het ministerie van VROM geraadpleegd. De saneringstool geeft inzicht in de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) in het plangebied tussen 2008 en 2020. De saneringstool kent scenario's zonder en met lokale maatregelen die er voor moeten zorgen dat op termijn overal aan de grenswaarden wordt voldaan. Beide type scenario's laten in de toekomst een afname van de concentraties zien. Dit komt doordat bedrijven en het verkeer steeds schoner worden door technologische verbeteringen. De concentratie NO₂ is maximaal 25 µg/m³ en PM₁₀ is maximaal 27 µg/m³. Dit is respectievelijk slechts 62% en 67% van de grenswaarde van 40 µg/m³. Overschrijdingen van de uurgemiddelde grenswaarde fijnstof kunnen optreden vanaf een jaargemiddelde grenswaarde van 32,5 µg/m³. Hiervan is geen sprake. De concentraties luchtvervuilende stoffen liggen onder de grenswaarden die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.
- Bij het plandeel van het bestaande agrarisch bedrijf is geen sprake van een functiewijziging of nieuwbouw. De Wet luchtkwaliteit geeft hier geen aanleiding voor nadere toetsing.

Conclusie

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het onderhavige initiatief.

4.9 Verkeer en parkeren

4.9.1 Verkeer

Op basis van de voorgenomen ontwikkeling, zoals beschreven is in paragraaf 2.3.3, worden de gebouwen met een woonfunctie ontsloten op de Olyhorststraat middels een nieuwe ontsluitingsweg. Deze nieuwe ontsluitingsweg is voorzien ter hoogte van het object Olyhorststraat 30. Het toekennen van een nieuwe woonfunctie in het plangebied heeft daarnaast een extra verkeersaantrekkende werking tot gevolg. Dit komt, omdat de huidige agrarische bedrijfsfunctie nauwelijks verkeersbewegingen genereert. Het extra verkeer ten gevolge van de nieuwe woonfunctie gaat naar verwachting op in het heersende verkeersbeeld van de Olyhorststraat. Het aantal verkeersbewegingen op deze weg neemt niet zodanig toe dat een ander verkeersbeeld ontstaat. Het aspect verkeer vormt hiermee geen belemmering voor de haalbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling. Voor het agrarisch perceel Olyhorststraat 37 vindt geen wijziging in de ontsluiting plaats.

4.9.2 Parkeren

Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door de aard en omvang van de activiteit waarin het plan voorziet. Om de parkeerbehoefte te bepalen, is gebruik gemaakt van de kengetallen van het CROW⁷.

Op basis van de publicatie van het CROW ligt het plangebied in een niet stedelijk gebied, met het gebiedstype 'rest bebouwde kom'. Het plan voorziet in twee gebouwen met een woonfunctie, waarbij in ieder gebouw een permanente woning is voorzien. Dit betreffen woningen in het dure segment. Op basis hiervan wordt een parkeernorm van gemiddeld 2,1 parkeerplaats per woning. Bij deze twee woningen ontstaat een parkeerbehoefte van circa 4 parkeerplaatsen.

Voor het begeleid wonen is alleen het halen en brengen van bewoners met een taxi van toepassing. Hiervoor hoeven geen separate parkeerplaatsen aangelegd worden. In het plangebied is voldoende ruimte aanwezig om de parkeerbehoefte op eigen terrein op te lossen en is voldoende ruimte aanwezig voor een taxi om de bewoners te halen en te brengen.

Voor het agrarisch perceel Olyhorststraat 37 vindt geen wijziging in de parkeersituatie plaats.

4.9.3 Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

⁷ CROW, 'publicatie 182, Parkeerkencijfers - basis voor parkeernormering', 2007

4.10 Waterhuishouding

4.10.1 *Rijksbeleid*

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen.

Het plangebied ligt in het gebied 'Rivieren'. De grote rivieren bestaan uit het Nederlandse deel van de Rijn inclusief de aftakkingen en de Maas en wordt onderscheiden in bovenrivieren, benedenrivieren en de Maas. De Rijn- en Maasmonding hebben andere hydraulische kenmerken dan het bovenrivierengebied. De rivieren zijn breder en stromen trager en staan onder invloed van het getij. Bij het rivierengebied gaat het om de rivier zelf, het rivierbed en de ruimte binnendijs die nodig is voor rivierverruiming. De rivier en het rivierbed vormen het 'buitendijs' gebied. Iedere rivier(tak) heeft eigen kenmerken en eigenschappen.

In de afgelopen eeuwen is door de verschillende gebruiksfuncties veel ruimte aan de rivieren ontnomen, met als gevolg dat de rivieren zijn ingeklemd tussen de dijken, die steeds hoger zijn gemaakt. Door de bevolkingsontwikkeling en economische groei zijn de te beschermen waarden sterk toegenomen. Deze kwetsbaarheid van ons land, samen met ongunstige verwachtingen over klimaatverandering en zeespiegelstijging, maken duidelijk dat een duurzame bescherming tegen hoogwater, zowel nu als in de toekomst, hoge prioriteit moet houden.

4.10.2 *Provinciaal beleid*

Het Waterplan Gelderland 2010-2015 is de opvolger van het derde waterhuishoudingsplan Gelderland (WHP3). Het Waterplan krijgt op basis van de nieuwe Waterwet de status van structuurvisie. In het waterplan is beschreven welke instrumenten uit de Wet ruimtelijke ordening de provincie wil inzetten voor de realisatie van specifieke waterdoelen.

Het beleid uit WHP3 wordt grotendeels voortgezet in het waterplan. In het waterplan staan de doelen voor het waterbeheer, de maatregelen die daarvoor nodig zijn en wie ze gaan uitvoeren. Voor oppervlaktewaterkwaliteit, hoogwaterbescherming, regionale wateroverlast, watertekort en waterbodems gelden provinciebrede doelen. Voor een aantal functies, zoals landbouw, natte natuur, waterbergingsgebieden en grondwaterbeschermingsgebieden, zijn specifieke doelen geformuleerd. In het ontwerp waterplan heeft het plangebied de functie 'landbouw'. Hierbij staat het belang van de landbouw voorop.

De doelstellingen zijn:

- afstemmen van de waterhuishouding op de gewenste grondwaterstand voor het landbouwkundig gebruik door minimaliseren van wateroverlast en vochttekorten;
- het zo mogelijk beschikbaar stellen van water voor bijvoorbeeld beregening.

Verder zijn inrichting en beheer bij deze functie gericht op de natuur:

- veilig stellen/verbeteren van verspreid liggende natuur;
- veilig stellen/verbeteren van verspreid liggende, waardevolle wateren;
- behouden van waardevolle weidevogelgebieden;
- ontwikkelen van ecologische verbindingzones.

4.10.3 Regionaal beleid

Het waterschap Rivierenland hanteert de 'Stroomgebiedsvisie Rivierenland'. De inrichting en het beheer van het waterhuishoudkundige systeem met de functie landbouw zijn hierbij allereerst gericht op landbouw. Dit houdt in dat, behoudens extreme situaties een voor de landbouw optimale grondwaterstand wordt gerealiseerd. De waterkwaliteit moet aan het basisniveau voldoen. Daar waar er sprake is van dubbelfuncties worden de eisen die gesteld worden aan de inrichting en beheer van het waterhuishoudkundige systeem aangevuld met de inrichtingseisen voor de betreffende dubbelfunctie.

4.10.4 Gemeentelijk beleid

Lingewaard heeft door zijn ligging langs de Waal en het Pannerdens kanaal van oudsher een sterke band met water. Om te komen tot een duurzaam waterbeheer en betere afstemming tussen het waterbeheer en ruimtelijke ontwikkelingen, heeft de gemeente Lingewaard samen met Waterschap Rivierenland in 2008 een waterplan opgesteld. De nadruk van dit waterplan ligt op het aanpakken van knelpunten en het pakken van kansen, met name in de kernen van Lingewaard. Het waterplan Lingewaard bevat een aantal maatregelen die tussen 2009 en 2015 worden uitgevoerd. Belangrijke maatregelen zijn onder andere:

- in Gendt West wordt extra waterberging gerealiseerd. Dit wordt gecombineerd met natuurontwikkeling;
- bij de verplaatsing van de sportvelden in Angeren wordt extra waterberging gerealiseerd;
- in bepaalde wijken van Bemmelen wordt het regenwater los gekoppeld van het riool. Daardoor komt schoon regenwater niet meer in het riool terecht, maar rechtstreeks in sloten en plassen;
- in Bemmelen wordt ruimte ingericht om meer water tijdelijk op te kunnen slaan, bijv. na heftige regenval;
- de directe omgeving van het gemeentehuis Bemmelen wordt afgekoppeld van het riool, zodat schoon regenwater niet meer in het riool terechtkomt;
- de historische gracht bij het gemeentehuis Bemmelen wordt hersteld.

4.10.5 Het plangebied

Voor het plandeel van de woonzorggebouwen 37 is sprake van verharding in de vorm van twee gebouwen met een woonfunctie met bijbehorend erf. In de huidige situatie zijn de gronden in het plangebied in gebruik als boomgaard. Voor dit plandeel is daarom sprake van een toename van de verharding.

In het plangebied is in de bestaande situatie nog geen sprake van verharding. Door de nieuwbouw van de woningen neemt de verharding niet meer dan 1.500 m² toe. Kleine plannen als onderhavige hebben slechts een minimaal effect op de waterhuishouding. Voor plannen met minder dan 500 m² extra verharding in stedelijk gebied en minder dan 1.500 m² in landelijk gebied is vanuit het waterschap daarom geen compenserende waterberging vereist. Daarbij maakt de sloop van enkele agrarische opstallen deel uit van dit bestemmingsplan, waardoor in het plandeel van het bestaande agrarisch bedrijf het verharde oppervlak afneemt.

Wat betreft de nieuwbouw moet sprake zijn van een gescheiden rioolstelsel. Het hemelwater mag niet op het riool worden aangesloten en de lozing van het regenwater gebeurd door middel van infiltreer putten naar het grondwater. Gezien de toename van verharding niet meer bedraagt dan 1.500 m² mag bij het plan het hemelwater rechtstreeks geloosd worden op oppervlaktewater. Hierbij is het van belang dat bij de nieuwbouw geen uitlogende bouwmaterialen, zoals lood of zink worden gebruikt.

De initiatiefnemer heeft in het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening overleg gevoerd met de waterbeheerder. Per mail heeft het waterschap laten weten geen bezwaren ten hebben tegen de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied.

5 Juridische planopzet

5.1 Algemeen

5.1.1 Wat is een bestemmingsplan?

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. 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 en regels voor het verrichten van 'werken'. Een bestemmingsplan regelt:

- 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 Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

5.1.2 Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- 1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.
- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

5.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. In voorliggend plan zijn een anti-dubbeltel-bepaling en algemene bouwregels opgenomen.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

5.2 Dit bestemmingsplan

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

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

Het bestemmingsplan heeft de volgende bestemmingen: Agrarisch en Maatschappelijk.

Agrarisch

Voor de bouw- en gebruiksmogelijkheden bij deze bestemming is in hoofdzaak aangesloten bij de vigerende bouw- en gebruiksmogelijkheden. De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, met dien verstande binnen een op de verbeelding aangeduid gebied een bedrijfsmatige boom- en heesterkwekerij en fruitteelt in de vorm van boomgaarden niet is toegestaan. Binnen de bestemming is één bedrijfswoning toegestaan.

De maximum oppervlakte van de agrarische bedrijfsbebouwing is afgestemd op de oppervlakte van de te behouden schuur. daarnaast is het bebouwde oppervlak van de bedrijfswoning met bijbehorende bijgebouwen toegestaan. Buiten het bouwvlak zijn alleen agrarische hulpgebouwen toegestaan. In de regels zijn de hoogtebepalingen opgenomen.

Maatschappelijk

Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor een woonzorginstelling ter plaatse van de aanduiding 'zorginstelling' en ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' tevens voor een bedrijfswoning. De gebouwen mogen worden opgericht het bouwvlak dat, net als de genoemde aanduidingen, op de verbeelding is aangegeven. Buiten het bouwvlak zijn beperkt bouwmogelijkheden aanwezig. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd. De maximaal toegestane goot- en bouwhoogte is eveneens op de verbeelding aangegeven en is afgestemd op de bouwplannen.

6 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend bestemmingsplan maakt een bouwplan mogelijk, dat is benoemd in artikel 3.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betekent dat tegelijkertijd met dit bestemmingsplan een exploitatieplan moet worden vastgesteld, waarmee de gemeente de door haar te maken kosten kan verhalen op de initiatiefnemer.

De kosten van de exploitatie betreffen bij dit plan de kosten voor het opstellen van het bestemmingplan en de haalbaarheidsonderzoeken. De ontwikkeling van voorliggend plan betreft een particulier initiatief dat op particulier grondeigendom plaatsvindt. De particulier draagt zorg voor de aanlevering van het bestemmingsplan en de haalbaarheidsonderzoeken en de kosten die daarmee zijn gemoeid. De gemeente brengt leges in rekening voor de aanvraag om bestemmingsplanherziening en sluit met de particulier een overeenkomst over onder andere de sloop van de opstallen, kosten voor de tegemoetkoming in planschade en verevening.

De gemeente neemt niet deel aan de ontwikkeling van het plan. De gemeente verzorgt de planologische kaders na toetsing van de planontwikkeling. De gemeente maakt geen kosten voor exploitatie van het plan die niet kunnen worden verhaald via de overeenkomst en de leges.

7 Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 17 februari 2011 gedurende 6 weken ter visie gelegen. Gedurende deze termijn bestond voor een ieder de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Van de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze is gebruik gemaakt door 2 reclamanten. Deze zienswijzen zijn ontvangen binnen de termijn, en derhalve ontvankelijk.

In de Responsnota die als bijlage 7 is opgenomen, zijn de ingebrachte zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie. De ingekomen zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.