

1.	INTRODUCTIE	2
1.1.	De locatie	2
1.2.	De initiatieven	2
1.3.	Het plangebied	3
1.4.	Vigerend bestemmingsplan	3
1.5.	Leeswijzer	4
2.	DE VOORGESCHIEDENIS	5
3.	HUIDIGE SITUATIE	7
4.	BESCHRIJVING VAN DE INITIATIEVEN	9
5.	TOETSING AAN BELEID	11
5.1.	Provinciaal beleid	11
5.2.	Regionaal beleid	11
5.3.	Gemeentelijk beleid	14
6.	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	15
6.1.	Archeologie	15
6.2.	Cultuurhistorie	15
6.3.	Natuur	16
6.4.	Water	18
6.5.	Externe veiligheid	20
6.6.	Milieu	22
7.	CONCLUSIE	25
8.	UITVOERING	27
9.	PROCEDURE	28

1. INTRODUCTIE

1.1. De locatie

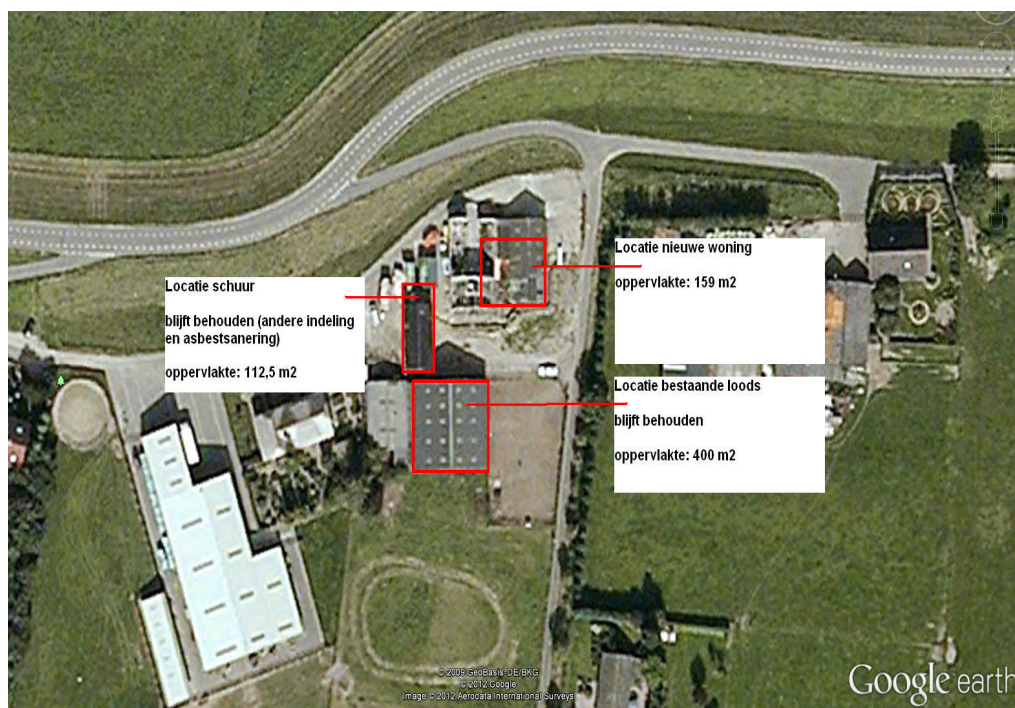
Aan de Rijndijk 65 was een agrarisch bedrijf gevestigd. Dit bedrijf is in de loop der tijd gesplitst in een perceel met de (voormalige) bedrijfswoning met schuur, alsmede een perceel met daarop een (voormalig) agrarisch bedrijfsgebouw in de vorm van een loods.

Het resterende deel van het perceel omvat een agrarisch bedrijfsgebouw en de bijbehorende gronden worden gebruikt als boomgaard.

1.2. De initiatieven

De voormalige bedrijfswoning is geheel gesloopt. De eigenaar van het desbetreffende perceel heeft te kennen gegeven de woning te willen herbouwen. De nieuwe woning zal als burgerwoning worden gebouwd en gebruikt. De schuur wordt verbouwd, waarbij asbest- sanering plaatsvindt, en zal in gebruik worden genomen als garage en berging.

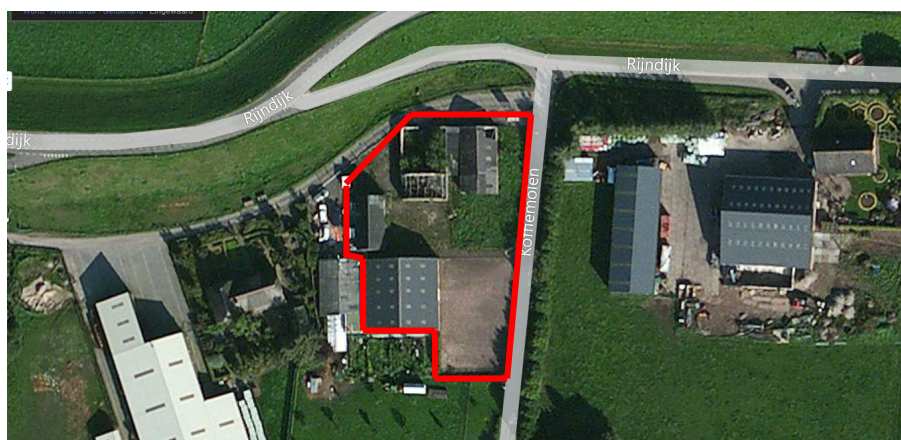
De eigenaar van de loods wenst het voormalig agrarisch bedrijfsgebouw te hergebruiken ten behoeve van een boomverzorgingsbedrijf.



Binnen de vigerende bestemmingsregeling is het gewenste gebruik niet mogelijk. Teneinde de ontwikkelingen mogelijk te kunnen maken, is de gemeente voornemens medewerking te verlenen aan de verlening van een omgevingsvergunning ten behoeve van het afwijken van het vigerende bestemmingsplan.

In voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt aan de hand van vigerend beleid en wet- en regelgeving dit voornemen toegelicht en onderbouwd.

1.3. Het plangebied



Het besluitgebied betreft de Rijndijk 65 en de achtergelegen loods aan de Koffiemolen. Kadastraal staat het plangebied bekend als Gemeente Doornenburg, sectie A, nr. 3421 (woning) en sectie A, nr. 3429 (loods).

1.4. Vigerend bestemmingsplan

In het vigerende bestemmingsplan "Wijziging bestemmingsplan Buitengebied 1978 bouwperceel Rijndijk 65 te Doornenburg" (vastgesteld 5 augustus 1997 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 10 september 1997) kent het besluitgebied de bestemming 'Agrarisch gebied' met een bouwvlak (klasse A) ten behoeve van agrarische bebouwing. Binnen het bouwvlak is de bouw van een bedrijfswoning mogelijk. Binnen de vigerende bestemmingsplanregeling is het mogelijk om een intensieve veehouderij op de locatie te vestigen. Daarnaast is transformatie tot burgerwoning door middel van een wijzigingsbevoegdheid, gericht op het gehele agrarisch bouwperceel, mogelijk.



Uitsnede bestemmingsplankaart "Wijziging bestemmingsplan Buitengebied 1978 bouwperceel Rijndijk 65 te Doornenburg"

1.5. Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd:

Hoofdstuk 2: geeft een beschrijving van de huidige situatie.

Hoofdstuk 3: beschrijft de voorgeschiedenis.

Hoofdstuk 4: beschrijft het initiatief.

Hoofdstuk 5: toetst het plan aan de beleidskaders.

Hoofdstuk 6: geeft een toetsing weer van de relevante omgevingsaspecten.

Hoofdstuk 7: beschrijft op basis van het voorgaande de conclusie van de onderbouwing.

Hoofdstuk 8: bespreekt de (economische) uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 9: geeft de procedurele stappen weer.

2. DE VOORGESCHIEDENIS

Op 5 juli 2011 heeft de gemeente besloten om in beginsel medewerking te verlenen aan de herbouw van de woning, verbouw van de schuur en functiewijziging van agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning en aan de functiewijziging van de loods. Op 24 januari 2012 heeft de gemeente besloten voor deze initiatieven de benodigde omgevingsvergunningen te verlenen.

Tegen de twee verleende omgevingsvergunningen is bij de rechtbank beroep aangetekend door de eigenaar van de agrarische gronden gelegen aan de westzijde van de onderhavige percelen. Tevens is verzocht om schorsing van de bestreden besluiten.

De (voorzieningen)rechter heeft op 13 april 2012 de besluiten tot het verlenen van de omgevingsvergunningen vernietigd.

De onderhavige ruimtelijke onderbouwing heeft tot doel de zorgvuldig afgewogen besluiten op een juiste en volledige wijze te onderbouwen. De onderbouwing, die aan de voorgelegde besluiten ten grondslag lag, was gestoeld op onjuiste informatie en de beleidsafweging werd door de rechter onvoldoende inzichtelijk geacht. Daarbij achtte de rechter het volgende van belang:

- a. de ruimtelijke onderbouwing geeft aan dat het beleidsmatig van groot belang is dat er een substantiële vermindering van de totale oppervlakte aan bebouwing plaatsvindt; de berekening in de ruimtelijke onderbouwing is niet juist en onderschrijft daardoor het voorgestane beleid niet;
- b. de ruimtelijke onderbouwing besteedt ten onrechte geen aandacht aan de vraag in hoeverre de voorgenomen functiewijziging zich verdraagt met de agrarische bestemming van het perceel van verzoeker. Niet is ingegaan op de vraag hoe de aanwezigheid van de burgerwoning zich zal verhouden met de agrarische activiteiten op dat perceel;
- c. de rechtbank heeft het Streekplan Gelderland 2005 en het regionaal plan 2005-2020 van het knooppunt Arnhem-Nijmegen geraadpleegd. De beleidsregels 5.2. en 5.3 van het regionaal plan staan een afwijking van het streekplan toe. Uit de ruimtelijke onderbouwing pagina 9 leidt de voorzieningenrechter af dat beleidsregel 5.3 van het regionaal plan van toepassing zou zijn. Een toelichting ontbreekt echter. Voor zover in het regionaal plan geen afwijking van het streekplan is toegestaan zal, beoordeeld moeten worden hoe het initiatief zich verhoudt tot het bepaalde in de paragrafen 2.3.3. en 2.3.4. van het Streekplan.

In de onderhavige ruimtelijke onderbouwing zijn de bovenstaande aspecten uitgebreid beschreven:

Ad a.

Door middel van het toevoegen van overzichtskaartjes en het specifiek benoemen van de te slopen en te herbouwen gebouwen, wordt het gewenste initiatief inzichtelijk gemaakt en nader onderbouwd (hoofdstuk 3). De beleidsmatige toets vindt plaats in hoofdstuk 5 en de conclusie van de toets is opgenomen hoofdstuk 7.

Ad b.

De omgevingsaspecten worden onderbouwd in hoofdstuk 6.

Ad c.

Het van toepassing zijnde provinciaal en regionaal beleid staat verwoord in hoofdstuk 5.

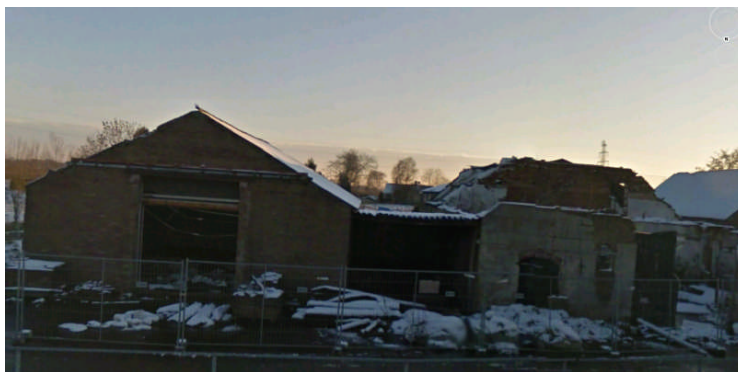
3. HUIDIGE SITUATIE

Het plangebied is gesitueerd aan de Rijndijk. Het gebied wordt gekenmerkt als dijkzone met een gemengd grondgebruik. Verschillende recreatieve, bedrijfsmatige en woonfuncties hebben zich in de loop der jaren hier ontwikkeld. De dijk maakt ten oosten van het plangebied een grote bocht, als gevolg van een vroegere dijkdoorbraak. Het wiel (waterplas) achter de dijk is hier nog een resterend bewijs van.

Ten westen van het plangebied ligt camping De Waay en de woning en het bedrijf behorende bij Rijndijk 65a. Aan de noordzijde liggen (buitendijks) de uiterwaarden bij het Pannerdensch kanaal. Ten oosten van het plangebied ligt de weg Koffiemolen. Daarnaast is een grondgebonden agrarisch bedrijf gevestigd.

Recent is het perceel ten zuiden van het plangebied in gebruik genomen als boomgaard en het is beplant met circa 55 fruitbomen. De boomgaard hoort bij een bedrijf ('t Koffieboontje) dat een dermate kleine omvang heeft dat het niet aan te merken is als een inrichting in het kader van de milieuwetgeving. Behalve de boomgaard heeft het bedrijf ook een schuur, gelegen ten westen van de te behouden loods van het boomverzorgingsbedrijf. De schuur van 't Koffieboontje ligt niet binnen het besluitgebied.

De aan de Rijndijk gelegen voormalige bedrijfswoning is, samen met een aanpandig voormalig bedrijfsgebouw, volledig gesloopt. Onderstaande foto's geven een indruk van de voormalige bedrijfsbebouwing en woning voordat de gehele sloop plaatsvond.



Aangezicht vanaf de Rijndijk (voor sloop)

Aan de achterzijde van het perceel, aan de Koffiemolen, is op het kadastraal perceel A3429 een in goede staat verkerende loods aanwezig. De loods is gebouwd als onderdeel van het toenmalige agrarisch bedrijf. In de nieuwe situatie wordt het gebouw gebruikt door een boomverzorgingsbedrijf.

Het terrein aan de voorzijde van de loods is geheel verhard. Het perceel is afgescheiden door middel van hekwerk.



Loods gezien vanaf de Koffiemolen.

4. BESCHRIJVING VAN DE INITIATIEVEN

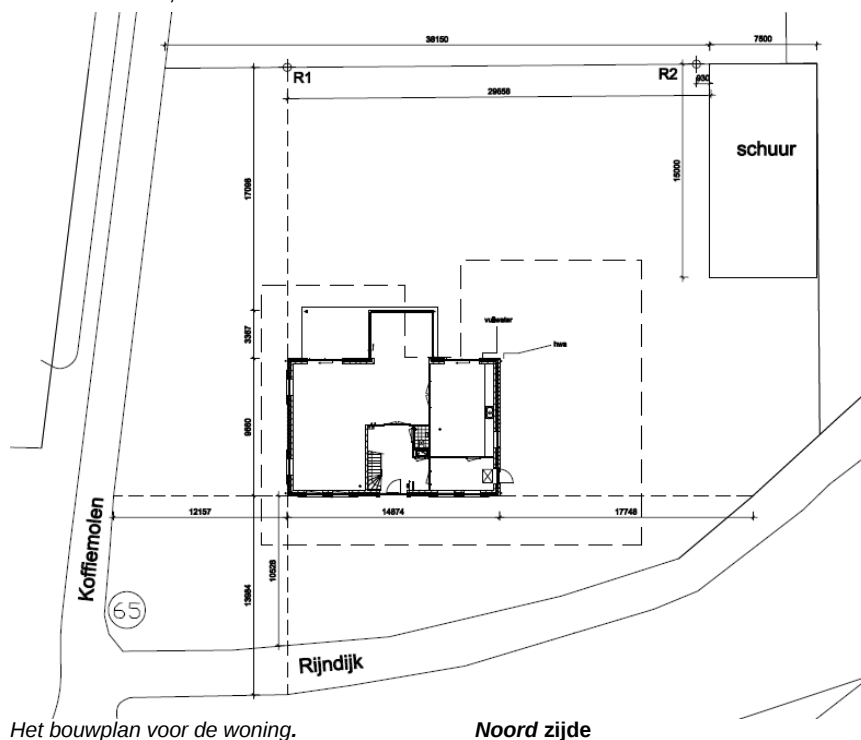
De voorgestane transformatie is tweeledig:

- (her)bouw en gebruik van de voormalige bedrijfswoning als burgerwoning;
- hergebruik van een voormalig bedrijfsgebouw ten behoeve van een agrarisch verwant bedrijf in de vorm van een boomverzorgingsbedrijf.

Ad a.

Het doel van de aanvrager van de omgevingsvergunning voor de woning is herbouw ter plaatse en gebruik als burgerwoning. De voormalige bedrijfswoning en een aangebouwd bedrijfsgebouw zijn gesloopt. De gesloopte oppervlakte gebouwen bedraagt ca 459 m². De nieuwe woning zal een oppervlak hebben van ca. 159m².

De aanwezige schuur op het westelijke deel van het perceel blijft behouden. Deze schuur wordt verbouwd tot berging/garage en het aanwezige asbest wordt gesaneerd. Deze schuur heeft een oppervlakte van circa 112,5 m².



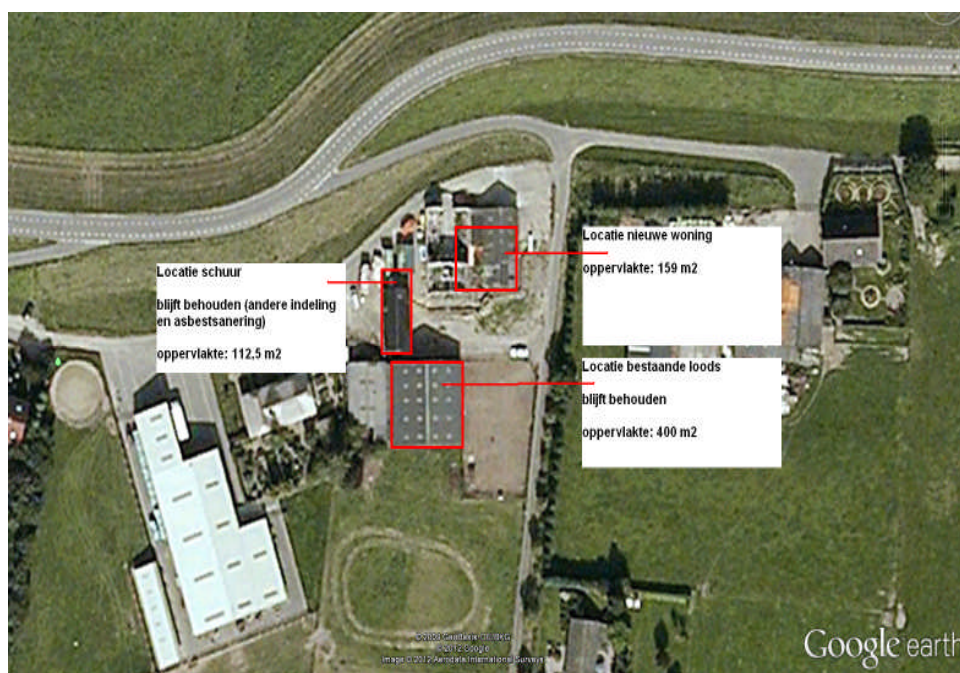
Ad b.

De bestaande grote loods op het kadastrale perceel sectie A, nummer 3424 zal gebruikt worden voor een agrarisch verwante functie. Het bedrijf dat de bestaande loods wil hergebruiken houdt zich bezig met boomverzorging (kap, snoei, plant en onderhoud), landschapsonderhoud, landschapsinrichting en advies. Het bedrijf heeft 7 medewerkers. De voornaamste opdrachtgevers betreffen de overheid, semi- overheid en particulieren. De medewerkers maken slechts beperkt gebruik van de

loods. De bedrijfsactiviteiten vinden hoofdzakelijk plaats op externe locaties.

De loods wordt gebruikt voor de stalling van vervoersmiddelen en opslag van materiaal behorende bij boomverzorgings- en landschapsbeheerbedrijf, waaronder plantmateriaal. Tevens zal het herstel en onderhoud van materiaal en materieel plaatsvinden. De bestaande loods omvat circa 400 m². De buitenruimte wordt gebruikt als stallingsruimte voor voertuigen en al dan niet tijdelijke opslag van beplantingsmateriaal.

De activiteiten van het bedrijf zijn aan te merken als agrarisch verwante bedrijfsactiviteiten en zijn vergelijkbaar met de activiteiten van een hoveniersbedrijf.



5. TOETSING AAN BELEID

5.1. Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid met betrekking tot functieverandering, wordt verwoord in de *Structuurvisie Gelderland 2005* en de *Ruimtelijke Verordening*.

Op de beleidskaart Ruimtelijke Structuur heeft de provincie in de Structuurvisie een zonering aangegeven. Het plangebied maakt deel uit van het multifunctionele gebied. Binnen het multifunctionele gebied geldt geen gebiedsspecifiek beleid, maar alleen het generieke beleid voor het buitengebied van de provincie.

Het algemene beleid van de provincie gaat ondermeer in op hergebruik van agrarische bedrijfsgebouwen. *Wonen is volgens de provincie een geschikte vorm van (her)gebruik van vrijgekomen gebouwen in het buitengebied. Naast wonen ondersteunen ook niet-agrarische werkfuncties in het buitengebied de vitaliteit van het landelijk gebied.* Daarom wil de provincie functieverandering van vrijgekomen gebouwen in het buitengebied naar kleinschalige vormen van niet-agrarische bedrijvigheid mogelijk maken.

De in de Structuurvisie opgenomen paragrafen met betrekking tot functieverandering (2.3.3., 2.3.4. en 2.3.5.) vormen het toetsingskader voor functieverandering, totdat een regionale beleidsinvulling heeft plaatsgevonden. Deze regionale beleidsinvulling heeft voor de regio Arnhem-Nijmegen reeds plaatsgevonden (zie 5.2.).

In de Ruimtelijke Verordening worden in artikel 2 regels gesteld met betrekking tot het bouwen voor nieuwe functies; de onderhavige initiatieven vallen niet onder dit artikel. De verordening geeft inhoudelijk geen regels voor omzetten/verbouwen van een voormalige bedrijfswoning naar een burgerwoning dan wel voor functieverandering binnen bestaande voormalige agrarische bedrijfsgebouwen.

5.2. Regionaal beleid

Regionaal plan 2005-2020

In het regionaal plan 2005-2020 heeft het Knooppunt Arnhem – Nijmegen de gemeenschappelijke beleidsambities voor de ontwikkeling van de regio vastgelegd.

De stadsregio heeft bepaald dat in het waardevol landschap, zoals zij dit hebben aangeduid, dezelfde regels gelden als voor het waardevol landschap zoals dit op provinciaal niveau is vastgesteld. Dit betekent dat

als voorwaarde voor ontwikkelingen geldt dat de kernkwaliteiten van het landschap worden versterkt.

Notitie functieveranderingen buitengebied

Deze notitie bevat de regionale beleidsinvulling voor functieverandering van vrijkomende (agrarische) bedrijfsgebouwen in het buitengebied van de Stadsregio Arnhem Nijmegen.

De notitie treedt in de plaats van beleidsregels 5.1 tot en met 5.4 van het Regionaal Plan.

Uitgangspunt van het Regionaal Plan en de notitie functieverandering is de basisregeling als beschreven in 2.3.3. in de Structuurvisie.

Voor functieveranderingen waarbij nieuwe wooneenheden worden gecreëerd (in casu niet aan de orde) *of nieuwe bedrijfsactiviteiten* (functieverandering loods) worden opgezet gelden de volgende algemene voorwaarden:

- functieverandering is alleen van toepassing op fysiek bestaande, legale vrijgekomen (en ook vrijkomende) gebouwen die gelegen zijn in het buitengebied.

De onderhavige loods voldoet aan deze voorwaarde.

- de functieverandering van gebouwen wordt geëffectueerd door bestemmingswijziging van het gehele voormalige perceel en verkleining van het bouwvlak.

i.c. is er sprake van verkleining van het voormalige agrarisch bouwperceel. Een volledige bestemmingswijziging is vooralsnog niet de doelstelling van de initiatieven maar zal worden meegenomen in het bestemmingsplan buitengebied.

- met functieverandering van vrijgekomen gebouwen in het buitengebied wordt de bedrijfsontwikkeling van agrarische bedrijven in de omgeving niet belemmerd.

Zie hoofdstuk 6

- functieverandering van vrijgekomen gebouwen mag niet leiden tot knelpunten in de verkeersafwikkeling;

zie hoofdstuk 6

- met beeldkwaliteitsplannen wordt door de gemeenten de verschijningsvorm van de functieveranderingen afgestemd op de omgeving.

De woning wordt landschappelijk ingepast, waardoor per saldo een verbetering van kwaliteit ontstaat.

- overtollige bebouwing wordt gesloopt met uitzondering van monumentale en karakteristieke gebouwen.

zie hieronder:

De notitie zegt het volgende over de functieverandering naar werken: 'Naast wonen ondersteunen ook niet-agrarische werkfuncties in het buitengebied de vitaliteit van het landelijk gebied. Het Streekplan maakt functieverandering van vrijgekomen gebouwen in het buitengebied naar kleinschalige vormen van niet-agrarische bedrijvigheid mogelijk.

In het Streekplan is opgenomen dat maximaal 500 m² vloeroppervlak per locatie voor niet-agrarische bedrijvigheid kan worden hergebruikt, waarbij de overtollige bebouwing wordt gesloopt. Het gehanteerde maximumvloeroppervlak voor niet-agrarische bedrijvigheid kan echter onnodige beperkingen opleggen aan deze bedrijvigheid en aan de mogelijkheden voor functieverandering. Regionaal uitgangspunt voor functieverandering naar werken is dat in multifunctioneel gebied functieverandering naar werken mogelijk is tot 50 % van de bestaande bebouwing met een maximum van 750 m² in bestaande gebouwen, waarbij overige vrijkomende bebouwing wordt gesloopt. Indien meer dan 500 m² gebruikt wordt voor de nieuw werkfunctie, dient proportionele verevening plaats te vinden. Hierdoor worden meer mogelijkheden geboden de gewenste verbetering van ruimtelijke kwaliteit te realiseren'.

Toetsing herbouw woning

Beleidsmatig is de herbouw van de voormalige bedrijfswoning zonder nadere voorwaarden mogelijk; het beleid met betrekking tot het toestaan van nieuwe wooneenheden, richt zich niet op de herbouw van voormalige bedrijfswoningen maar op het toestaan van nieuwe wooneenheden in voormalige agrarische bedrijfsgebouwen.

Toetsing hergebruik loods

Beleidsmatig dient voor wat betreft hergebruik van de loods voldaan te worden aan het volgende:

Hergebruik van de loods mag slechts plaatsvinden voor functieverandering naar werken tot 50 % van de bestaande bebouwing met een maximum van 750 m² in bestaande gebouwen, waarbij overige vrijkomende bebouwing wordt gesloopt.

De totale bestaande bebouwing (voor de sloop) was 971,5 m²; de loods is 400 m². Daarmee voldoet de loods aan de '50% regeling'.

Ook dient voldaan te worden aan het uitgangspunt dat de overtollige bebouwing dient te worden gesloopt. De overtollige bebouwing is gesloopt. De loods en ook de bestaande, te verbouwen schuur bij de woning kunnen doelmatig worden hergebruikt. Voor de schuur geldt dat, wanneer de asbestsanering plaats heeft gevonden, deze dienst gaat doen als berging/garage. Als de beleidsregels zodanig moet worden opgevat, dat er sprake dient te zijn van 50% sloop, dan voldoet dit plan hier niet geheel aan. In de conclusie in hoofdstuk 7 wordt echter onderbouwd, dat met de functieverandering in relatie tot de transformatie van het gehele besluitvlak, een wezenlijke bedrage wordt geleverd aan de gewenste kwaliteitsverbetering van de Dijkzone.

5.3. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie

De gemeente Lingewaard werkt aan het opstellen van een nieuwe structuurvisie 'Lingewaard Piek'. De visie zal het uitgangspunt vormen voor het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied, andere bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen.

Op basis van de visie zijn verschillende opgaven benoemd. In en rond het plangebied wil de gemeente de dijkzone als authentiek en cultuurhistorisch bepalend landschap verder ontwikkelen. Dit betekent dat voor ontwikkelingen rond de dijkzone cultuurhistorie het uitgangspunt moet vormen. Deze visie is nader uitgewerkt in het beleidsstuk 'Dijk als as van ontwikkeling'. Het project vloeit voort uit de opstelling van het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) van Lingewaard. Het LOP rekent de dijk tot de landschappelijke kwaliteiten, die de gemeente uniek maken. De dijklinten die Lingewaard al sinds jaar en dag omgeven, blijken cultuurhistorisch, landschappelijk en recreatief van uitzonderlijke waarde.

Bestemmingsplan Buitengebied

De gemeente is voornemens om nog dit voorjaar het voorontwerp bestemmingsplan buitengebied ter visie te leggen voor inspraak en overleg. In dit voorontwerp is de voorgestane ontwikkeling aan de Rijndijk 65 zodanig opgenomen, dat de burgerwoning met schuur bestemd is voor 'wonen' en het boomverzorgingsbedrijf krijgt de bedrijfsbestemming met de aanduiding 'boomverzorgingsbedrijf'. Dit betekent dat ter plaatse geen andersoortige bedrijvigheid mag worden uitgeoefend.

6. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

6.1. Archeologie

Door het bureau RAAP is een archeologische onderzoek verricht¹. Het onderzoek bestaat uit een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek.

Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek gold bij aanvang van het veldonderzoek voor het plangebied een hoge verwachting voor het aantreffen van archeologische overblijfselen vanaf de Romeinse tijd tot en met de Nieuwe tijd. Dit vanwege de ligging van het plangebied op de oeverwal van de Zandvoort- stroomgordel.

De resultaten van het onderzoek tonen aan dat er archeologische resten in de vorm van een vindplaats in de ondergrond aanwezig zijn. Geadviseerd wordt de resten in het plangebied in situ te beschermen. Om verstoring van archeologische resten en hiermee de mogelijke vindplaats te voorkomen worden de volgende maatregelen aanbevolen: een maximale verstoringsdiepte van de bovengrond van 0,6 m. –Mv.

Indien bij de geplande nieuwbouw de bodem tot een grotere diepte wordt verstoord, dan is archeologische begeleiding van de werkzaamheden nodig. Een archeologische begeleiding behoort plaats te vinden op basis van een Programma van Eisen. Dit Programma van Eisen dient voor aanvang van het onderzoek te worden opgesteld door een senior-archeoloog.

De woning wordt herbouwd op de plaats van de oude funderingen.

De regio-archeoloog heeft het rapport positief beoordeeld. Het advies en de conclusies uit het rapport worden door de gemeente overgenomen.

6.2. Cultuurhistorie

Onderstaande plankaart geeft het plangebied rond 1900 weer. Op de betreffende locatie stond reeds bebouwing. Langs de dijk en op de locatie van de loods waren boomgaarden aanwezig. De zone langs de dijk is in de loop der jaren meer bebouwd geraakt. De boomgaarden op de tussengelegen delen zijn veelal verdwenen.

Op de archeologische waardenkaart van de gemeente Lingewaard zijn tevens de belangrijkste cultuurhistorische elementen aangegeven. Uit deze kaart blijkt dat het gebied ligt op de overslaggronden, ontstaan bij de dijkdoorbraak ter hoogte van het wiel bij camping de Waay. Daarnaast

¹ Titel; plangebied rijndijk 65 te Doornenburg, gemeente Lingewaard; archeologisch vooronderzoek: een bureau- en inventariserend veldonderzoek (karterend booronderzoek), concept augustus 2011, RAAP

is aangegeven dat ten zuiden van het plangebied een verhoogde huisplaats (wierde/terp) aanwezig is.



Historische atlas 1900

Met voorliggend plan wordt bestaande – niet historisch waardevolle – bebouwing vervangen en wordt aan een bestaande loods een nieuwe functie gegeven. Deze ontwikkeling tast de cultuurhistorische waarden in en rond het gebied niet aan.

6.3. Natuur

Natura 2000

Op 1 oktober 2005 is de natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden. De Natuurbeschermingswet biedt de grondslag voor de aanwijzing van de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Deze gebieden worden tezamen Natura-2000 gebieden genoemd.

Ten aanzien van plannen van de gemeente geldt dat een ruimtelijk plan dat de kwaliteit van de natuurlijke habitats van soorten *kan* verslechteren of een verstorend effect kan hebben, de goedkeuring behoeft van gedeputeerde staten.

Het plangebied ligt niet binnen een Natura 2000 gebied. Wel maken de uiterwaarden aan de andere zijde van de Rijn dijk deel uit van het Natura 2000 gebied de Geldersche Poort.

Vanwege de beperkte ingreep (herbouw van een woning op een bestaande locatie en de vestiging van een kleinschalig, agrarisch verwant bedrijf in bestaande bebouwing) zullen deze ontwikkelingen geen effect

hebben op de habitats van de beschermde soorten in het Natura 2000 gebied De Geldersche Poort. Derhalve is geen natuurtoets uitgevoerd.

Flora en Fauna

Naast beschermde gebieden zijn er ook beschermde soorten. Soorten kunnen behalve via het aanwijzen van specifieke gebieden, ook strikt, dat wil zeggen overal waar de soort voorkomt, beschermd worden. Deze soorten zijn allemaal beschermd onder de Flora- en faunawet.

Op 5 maart 2012 heeft Ecologisch Adviesbureau Mulder een Quickscan Flora en Fauna² uitgevoerd. Kort voor de start van de verwijdering van bebouwing hebben omwonenden aangegeven dat er een paartje Steenuilen op de locatie aanwezig is. Op basis van deze melding is de Quickscan Flora en Fauna uitgevoerd.

Op basis van de quickscan worden effecten op een (strikt) beschermde soort (conform bedoeld in de tabel 2 van de Flora- en faunawet) verwacht.

Geconcludeerd wordt, dat problemen gerelateerd aan deze wet zich zeker voor zullen doen bij het zonder meer ten uitvoer brengen van de geplande activiteiten.

Problemen doen zich voor in de vorm van 'beschadigen, vernielen, wegnemen, verstoren (functionaliteit) voortplantingsplaatsen of vaste rust- en verblijfplaatsen van de Steenuil', inhoudende overtreding van artikel 11 van de Flora- en faunawet. De functionaliteit van de vaste rust- of verblijfplaats komt tijdelijk (ten tijde van de ingreep) in het geding. Om de functionaliteit van de vaste rust- en verblijfplaats van de Steenuil te waarborgen, wordt het volgende voorgesteld:

- o Bij de planning van de werkzaamheden wordt rekening gehouden met de seizoensactiviteiten van de steenuil, om verstoring in de meest kwetsbare perioden (voortplanting) te voorkomen. De voortplantingsperiode van de steenuil loopt globaal van december tot en met juli. Voor de zekerheid wordt eind augustus aangehouden voor de aanvang van de werkzaamheden.
- o De werkzaamheden zullen voltooid worden voor de nieuwe voortplantingsperiode aanvangt.
- o In de nieuwe situatie wordt voorzien in een broedgelegenheid op vrijwel dezelfde plaats als de originele.
- o Op twee plaatsen zijn er in de maand maart 2012, specifieke Steenuilnestkasten opgehangen.
- o Een ecologisch werkprotocol wordt opgesteld met daarin alle voorschriften. Alle betrokken partijen, met name de uitvoerende op de bouw- of projectlocatie, worden hiervan op de hoogte gesteld.
- o Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden onverhoopt toch (strikt) beschermde dieren tegengekomen worden, dienen de

² Mulder, J. (2012): Quickscan Flora- en faunawet Rijndijk 65 te Doornenburg. Ecologisch Adviesbureau Mulder, Apeldoorn.

werkzaamheden direct gestopt te worden en verdient het aanbeveling een ter zake kundige oftewel een ecologisch adviseur te betrekken bij de beoordeling of er effecten optreden.

Op 5 april 2012 heeft de Dienst Regelingen dhr. Veltman, degene die de schuur wil opknappen en de woning wil ontwikkelen, aangeschreven. In de brief met kenmerk HH/INH/2012/022, geeft de Dienst Regelingen aan dat er een verzoek tot handhaving Flora- en Faunawet bij hen is ingediend. In dezelfde brief geeft de Dienst Regelingen aan niet handhavend op te treden, vanwege de voorgestelde mitigerende maatregelen. Derhalve bestaan er geen belemmeringen voor het project vanuit het aspect natuur.

6.4. Water

Met het oog op de verwachte toename van de neerslag, veranderend landgebruik, de bodemdaling en de zeespiegelstijging wordt het belang om snel te zoeken naar oplossingen voor de waterproblematiek benadrukt. De oplossingen liggen in de lijn van de drietrapsstrategie “vasthouden-bergen-afvoeren” (watertrits).

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

Bij een toename van het bestaande verhard oppervlak (bebouwing, bestrating, e.d.) dient het overtollige water overeenkomstig de hierboven genoemde watertrits te worden gehanteerd (stand-still beginsel). Indien in het buitengebied verhard oppervlak toeneemt met meer dan 1500 m² dient compensatie in het kader van waterberging plaats te vinden.

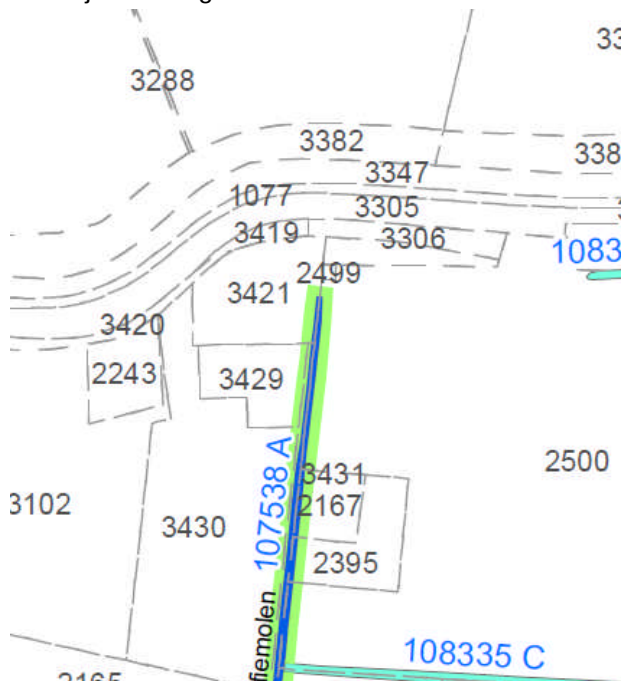
De bestaande situatie

Geohydrologie

Het plangebied ligt op gronden die worden getypeerd als een associatie van zand en klei. De bodem is matig geschikt voor de infiltratie van water. De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand ligt tussen 40 en 80 cm –Mv.

Watersysteem

Aan de oostzijde van de Koffiemolen ligt een A-watgang die afvoert in zuidelijke richting.



Zoals bovenstaande kaart laat zien, ligt een beperkt gedeelte van het perceel binnen de beschermingszone voor het betreffende oppervlaktewater. Binnen deze beschermingszone gelden specifieke regels van de keur, ondermeer ten aanzien van het plaatsen van bomen.

Waterkeringen

Legenda

- WSRL Kernzone
- WSRL Beschermingszone
- WSRL Buitenbeschermingszone



Het plangebied ligt in het keurgebied van de primaire waterkering, de Rijndijk. Bovenstaande verbeelding laat zien dat de woning binnen de beschermingszone ligt. De loods ligt binnen de buitenbeschermingszone.

Dit betekent dat voor de sloop van de bebouwing en de nieuwbouw een watervergunning noodzakelijk is. Daarnaast gelden specifieke regels van de keur voor overige werken en werkzaamheden.

Het Waterschap heeft op 6 maart 2012 een vergunning voor de werkzaamheden verleend aan de initiatiefnemer (besluitnummer 201202296/178841).

In verband met deze vergunning wordt de woning op een terp gerealiseerd.

De planontwikkeling

De planlocatie is in de huidige situatie reeds grotendeels verhard. Met de realisatie van het plan neemt de hoeveelheid bebouwing en verharding per saldo af. Compensatie in het kader van de waterberging is niet nodig.

Ten behoeve van de bedrijfsfunctie in de grote loods is het gewenst om in de toekomst een rioolaansluiting en watervoorziening aan te leggen. Te zijner tijd zal dit in overleg met het waterschap en de gemeente worden aangelegd.

In de bestemmingsregeling en in de planontwikkeling worden de regels vanuit de keur gevolgd.

Overleg Waterschap

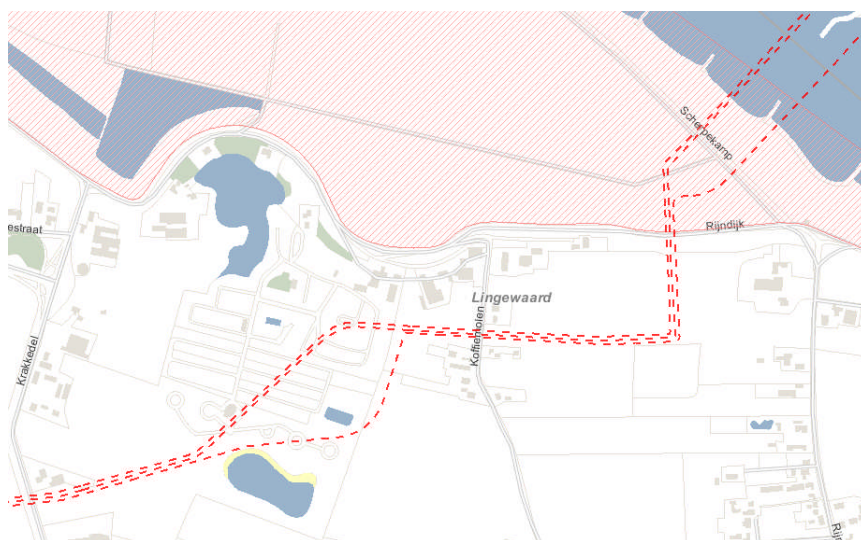
Zoals eerder verwoord heeft het Waterschap op 6 maart 2012 een vergunning voor de werkzaamheden verleend aan de initiatiefnemer (besluitnummer 201202296/178841). Hiermee geven zij aan dat zij instemmen met de ontwikkelingen.

6.5. Externe veiligheid

De doelstelling van het externe veiligheidsbeleid is het realiseren van een veilige woon- en leefomgeving door het beheersen van risico's van industriële activiteiten met opslag en transport van gevaarlijke stoffen. Het beleid is erop gericht te voorkomen dat er te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in activiteiten waarin sprake is van risico's voor de omgeving.

Onderstaande uitsnede van de risicokaart laat zien dat in de omgeving van het plangebied wel risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. Dit betreft de aanwezigheid van gasleidingen ten zuiden en ten oosten van het plangebied.



kenmerk leiding	te vervoeren stoffen	Ontwerp- druk (bar)	Diameter (inch)	10⁻⁶/jr contour vanuit hart vd leiding (meter)	1% letaliteitsgrens³ vanuit hart v.d. leiding
A-524	Aardgas	66	48	Nihil	540 meter
A-533	Aardgas	66	48	Nihil	540 meter
A-635	Aardgas	66	48	Nihil	540 meter

In bovenstaande tabel zijn de kenmerken van de betreffende gasleidingen weergegeven. Het plangebied ligt binnen een straal van 150 meter van de gasleidingen. Uit bovenstaande tabel kan worden afgeleid dat het plangebied binnen het invloedsgebied van de betreffende leidingen ligt.

Op een afstand van 200 meter van het plangebied is een 150 kV hoogspanningsleiding gelegen. Voor de hoogspanningsleiding geldt een indicatieve zone van 80 meter met mogelijke beperkingen. Het plangebied ligt ruim buiten de indicatieve zone.

Groepsrisico

Het bevoegd gezag heeft conform artikel 12 lid 1 BEVB een verantwoordingsplicht ten aanzien van de acceptatie van het groepsrisico.

Het groepsrisico hoeft in voorliggend geval niet in beeld gebracht te worden, omdat de ontwikkeling geen toename oplevert van het aantal werkenden en woonachtigen. De loods wordt slechts ten dele gebruikt als werkruimte, merendeels is er sprake van opslag en stalling. De woning is in de huidige situatie reeds bestaand en bestemd.

³ De 1% letaliteitsgrens is de uiterste grens waarbinnen beïnvloeding van het GR mogelijk is (inventarisatieafstand).

6.6. Milieu

Bedrijven en milieuzonering

In het plangebied worden geen nieuwe gevoelige functies toegevoegd. De woning die wordt opgericht betreft een nieuwe woning op de locatie van de gesloopte woning.

Wel worden andere vormen van bedrijvigheid bestemd. In deze ruimtelijke onderbouwing zijn de effecten onderzocht, die de nieuwe bestemming van de loods heeft op omringende gevoelige functies, waaronder de woning aan de Rijndijk 65. Daarnaast is bekeken of er belemmeringen bestaan vanuit de agrarische functies die rondom het initiatief zijn gesitueerd.

De loods

De kortste afstand tussen de loods en de nieuw te bouwen woning is 19 meter. De afstand van de loods tot Rijndijk 65a bedraagt circa 21 meter. Het bedrijf dat zich in de loods vestigt, heeft het karakter van een hoveniersbedrijf; dit betekent dat de meeste werkzaamheden plaatsvinden op externe locaties en dat de loods voornamelijk dienst zal doen als opslag en stallingsruimte. Bij het bedrijf werken momenteel 7 personen.

De bedrijfsvoering voor kleinschalige bedrijvigheid als een boomverzorgingsbedrijf, komt niet overeen met de bedrijfstyperingen uit de VNG bedrijvenlijst. Gesteld wordt dat het bedrijf een categorie 2 bedrijf betreft vergelijkbaar met een hoveniersbedrijf. Conform de bedrijvenlijst van de VNG dient voor dergelijke bedrijfstypen rekening te worden gehouden met een indicatieve hinderafstand van 30 meter ten aanzien van geluid. Echter, de genoemde richtafstanden gaan uit van de aanwezigheid van een rustige woonwijk. In het onderhavige geval is er echter sprake van een gemengd gebied. In de omgeving van het plangebied zijn een agrarisch bedrijf, en een camping aanwezig. In een gemengd gebied geldt als te hanteren hinderafstand een afstand van 10 meter voor categorie 2 bedrijven. De loods ligt op een afstand van meer dan 10 meter van de omliggende woningen.

Er zijn overigens omstandigheden waarbij een eventuele geluidshinder tot een minimum beperkt zal blijven: de meeste geluidveroorzakende bedrijfsactiviteiten zullen inpandig plaatsvinden. Daarnaast is de loods met dichte gevels naar de nabijgelegen woning gericht, wat eventuele geluidoverdracht verder reduceert.

De boomgaard

De gronden ten zuiden van de locatie waar de ontwikkelingen plaatsvinden, hebben een agrarische bestemming zonder bouwblok. Deze gronden zijn in gebruik als boomgaard. In het bestemmingsplan is het gebruik van bestrijdingsmiddelen op deze locatie niet uitgesloten. Op

basis van jurisprudentie⁴ dienen hindergevoelige functies op 50 meter afstand te liggen van agrarische percelen die bespoten mogen worden. De loods is gelegen binnen 50 m van de boomgaard. De loods wordt echter niet aangemerkt als een hindergevoelige functie, gezien het feit dat er ter plaatse slechts voor een beperkt gedeelte van de dag mensen aanwezig zijn.

De nieuwe woning is eveneens gelegen binnen 50 m van de boomgaard. Deze woning is wel aan te merken als een gevoelige functie. Er is echter sprake van herbouw van de voormalige bedrijfswoning.

De woning ligt op een afstand van circa 35 meter van het perceel te liggen. Voor wat betreft het agrarisch gebruik van de boomgaard, vormt de nieuw te bouwen woning echter geen extra belemmering. Er bestaat al een belemmering in de vorm van de woning aan de Koffiemolen 10. Deze woning ligt op circa 10 meter van het agrarische perceel.

Voor het waarborgen van een goed woon- en leefklimaat van de woning geldt, dat er sprake is van een aanvaardbare afstand daar de bestaande loods tussen de woning en het perceel een afschermende werking heeft.

Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is op 1 januari 2007 in werking getreden. Met de Wet geurhinder en veehouderij geldt één toetsingskader voor vergunningplichtige veehouderijen in de hele gemeente. Voor niet vergunningplichtige veehouderijen en overige agrarische niet vergunningplichtige bedrijven is het Besluit landbouw milieubeheer het toetsingskader.

De Wet geurhinder en veehouderij bevat normen en afstanden die bedrijven moeten aanhouden ten opzichte van geurgevoelige objecten. Daarnaast geeft de Wet geurhinder en veehouderij gemeenten de beleidsvrijheid om maatwerk te leveren dat is afgestemd op de ruimtelijke en milieuhygiënische feiten en omstandigheden in een concreet gebied en de gewenste (toekomstige) ruimtelijke inrichting.

In het plangebied worden geen nieuwe geurgevoelige functies mogelijk gemaakt. Daarnaast wordt de nieuwe woning op de locatie van de te slopen bebouwing opgericht.

Voor de Rijndijk 65 geldt dat dit vroeger een bedrijfswoning was bij een agrarisch bedrijf dat bestond uit veehouderij en het telen van fruit. In de Wgv is bepaald dat voor bedrijfswoningen van veehouderijen (behorende tot het bedrijf op of na 19 maart 2000), richtafstanden gelden ten aanzien van geur. Het bedrijf waar de bedrijfswoning toe behoorde, is op 2 september 1999 beëindigd.

Bedrijfswoningen die niet behoren bij een veehouderijbedrijf betreffen geurgevoelige objecten. Door af te wijken van het bestemmingsplan middels een omgevingsvergunning en het gebruik als bedrijfswoning te wijzigen naar uitsluitend de woonfunctie, blijft het object een geurgevoelig

⁴ Zie uitspraak ABRvS 18 januari 2011 / 201104310/1/R2

object. De ontwikkelingsmogelijkheden voor omringende bedrijven veranderen hierdoor niet ten opzichte van de bestaande bestemde situatie, ook omdat de woning op dezelfde locatie wordt gerealiseerd. Er is sprake van een gelijkblijvende situatie met betrekking tot het aspect geur wat betreft de ontwikkeling van de woning.

Ten aanzien van de loods geldt dat dit geen verblijfsruimte betreft waar mensen de hele dag aanwezig zullen zijn. De loods is hiermee geen geurgevoelig object. Nadere toetsing aan de wetgeving omtrent geurhinder en veehouderij is derhalve niet noodzakelijk.

Daarnaast wordt de mogelijkheid van intensieve veehouderij op de locatie weggenomen door de herbestemming, wat leidt tot een milieukundige verbetering voor de omgeving.

Wegverkeerslawaaï

In het plangebied worden geen nieuwe geluidgevoelige functies toegevoegd. Het betreft de herbouw van een bestaande woning op dezelfde locatie. Akoestisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Luchtkwaliteit

Alle ontwikkelingen van de afgelopen jaren op het gebied van luchtkwaliteit hebben geleid tot een aanpassing van de Wet milieubeheer met betrekking tot luchtkwaliteitseisen. Daarnaast zijn het Besluit en de Regeling "Niet In Betekenende Mate bijdrage" (Nibm) op 15 november 2007 in werking zijn getreden.

In de regeling Nibm zijn verschillende categorieën voorzieningen met een bovengrens opgenomen waarbij de realisatie daarvan per definitie niet leidt tot een verslechtering in betekenende mate. Zo leidt een realisatie van maximaal 1500 woningen niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit in betekenende mate.

Voorliggend plan voorziet in het toekennen van een bedrijfsbestemming aan de bestaande en reeds in gebruik zijnde loods. Vanwege de beperkte wijziging wordt een nader onderzoek naar de effecten op de luchtkwaliteit niet noodzakelijk geacht. Op voorhand is duidelijk dat het verkeerseffect door de wijziging nihil is en dat zeker wordt voldaan aan het NIBM-criterium.

Bodem

Voor aanvang van het project is vastgesteld dat sanering van de bodem noodzakelijk was. Deze sanering is inmiddels uitgevoerd en de provincie Gelderland heeft per 10 februari 2012 ingestemd met de evaluatie van de sanering. Derhalve bestaan er geen belemmeringen van het aspect bodem.

7. CONCLUSIE

De gemeente Lingewaard streeft naar kwaliteitsverbetering en duurzaamheid. Dit streven is opgenomen in het voorontwerp van het nieuwe bestemmingsplan buitengebied.

Met het streven naar duurzame oplossingen is het van groot belang om maatwerk te kunnen leveren: voor verschillende initiatieven worden verschillende oplossingen gevraagd.

In het regionaal beleid is aangegeven dat de gemeenten zelf bepalen op welke plaatsen en in welke mate gebruik kan worden gemaakt van de mogelijkheden die het regionaal beleid biedt. Dat laatste is van belang om maatwerkoplossingen te kunnen bieden die het beste bijdragen aan de lokale kwaliteitsverbetering.

De gemeente is van oordeel, dat de voorgenomen herbouw en functiewijzigingen op de planlocatie tezamen bijdragen aan de gewenste kwaliteitsverbetering van de dijkzone. De initiatieven worden derhalve in onderlinge samenhang beoordeeld.

Voor de onderhavige initiatieven zijn in deze onderbouwing alle belangen onderzocht.

Duidelijk is dat de herbouw/gebruiksverandering van *de woning* past binnen het gemeentelijk beleid; ook in het nieuwe bestemmingsplan buitengebied zal een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen, waarin het mogelijk is om een gebruiksverandering toe te staan. Deze wijziging kan plaatsvinden zonder verplichte sloop.

Duidelijk is ook dat de sloop van de bestaande woning en schuur, en herbouw van alleen de woning, bijdraagt aan een substantiële ontstening van 300 m².

De functieverandering van de bestaande loods ten behoeve van het boomverzorgingsbedrijf acht de gemeente eveneens een gewenste ontwikkeling. Er is sprake van een in goede staat verkerende loods, die geen agrarische functie meer heeft. Het agrarisch gebruik van de omgeving (boomgaard, melkveehouderij) maakt dat de loods niet kan worden hergebruikt ten behoeve van een bedrijf, waarbij de medewerkers gedurende de gehele dag aanwezig zijn. Juist vanwege het agrarisch verwante karakter van het bedrijf en vanwege het feit dat de daadwerkelijke bedrijfsactiviteiten grotendeel op externe locaties plaatsvinden, maakt dat de functieverandering leidt tot een doelmatig gebruik van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen.

In hoofdstuk 5 is reeds geconcludeerd, dat de functieverandering van de loods met zich meebrengt, dat sloop van de overtollige bebouwing dient plaats te vinden. Als de beleidsregels zodanig moet worden opgevat, dat er sprake dient te zijn van 50% sloop, dan voldoet dit plan hier niet geheel aan.

De gemeente is echter van mening dat met de transformatie de gewenste kwaliteitsverbetering kan worden bewerkstelligd. Om zorg te dragen voor een evenwichtige verevening, is met de eigenaar van de woning overeengekomen, dat er een landschapsplan wordt opgesteld, waarin de landschappelijke inpassing van de woning wordt gewaarborgd. Bovenstaande overwegingen, tezamen met de constatering dat door de transformatie ter plaatse geen intensivering van bebouwing en gebruik meer mogelijk is, hetgeen wel mogelijk zou zijn bij handhaving van het agrarisch bouwperceel, maakt dat naar oordeel van de gemeente de gewenste herbouw en functieveranderingen bijdragen aan de gewenste kwaliteitsverbetering in de Dijkzone.

Het generiek provinciaal en regionaal beleid gaat voorts nog uit van het volgende (zie hoofdstuk 5):

- met functieverandering van vrijgekomen gebouwen in het buitengebied wordt de bedrijfsontwikkeling van agrarische bedrijven in de omgeving niet belemmerd.

In deze ruimtelijke onderbouwing is in het vorige hoofdstuk uitgebreid onderzocht, of de transformatie de belangen van omliggende percelen/bedrijven onevenredig zouden schaden. Dit is niet het geval.

De voorgestelde transformatie zal overeenkomstig de functiewijzigingen worden gereguleerd in het nieuw op te stellen bestemmingsplan buitengebied. Daarmee zal worden voorkomen dat ter plaatse intensieve agrarische of andere niet gewenste ontwikkelingen plaats kunnen vinden.

8. UITVOERING

Aan dit plan zijn geen kosten verbonden voor de gemeente. Derhalve is er geen noodzaak aanwezig voor het opstellen van een exploitatieplan.

De landschappelijke inpassing wordt verzekerd middels een overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer.

9. PROCEDURE

De ontwerp-omgevingsvergunning met bijbehorende stukken is voor een ieder met ingang van 26 januari 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegd, beschikbaar gesteld en raadpleegbaar gemaakt.