



Bestemmingsplan

Nevelveld 8 Bemmelen



maart 2013 ontwerpbestemmingsplan versie 4

Inhoudsopgave

Toelichting

1. Inleiding	3
1.1. Aanleiding	3
1.2. Plangebied	3
1.3. Doel van het bestemmingsplan	3
1.4. Geldend bestemmingsplan	3
2. Bestaande situatie	4
2.1. Bestaande situatie	4
2.2. Geschiedenis plangebied	4
3. Beleidskaders	5
3.1. Inleiding	5
3.2. Rijksbeleid	5
3.3. Provinciaal beleid	7
3.4. Gemeentelijk beleid	8
3.5. Parkeren en ontsluiting	9
4. Milieuaspecten en overige wetgeving	10
4.1. Geluid	10
4.1.1. Wettelijk kader	10
4.1.2. Wet geluidhinder algemeen	10
4.1.3. Relatie bestemmingsplan en Wet geluidhinder	10
4.1.4. Wegverkeer	10
4.1.5. Spoorverkeer	11
4.2. Luchtkwaliteit	11
4.3. Bodem	11
4.3.1. Wettelijk kader	11
4.3.2. Beoordeling bodemsituatie	11
4.3.3. Conclusie	12
4.4. Externe Veiligheid	12
4.5. Bedrijven en milieuzonering	12
4.5.1. Algemeen	12
4.5.2. Situatie	13
4.5.3. Conclusie	13
4.6. Duurzaamheid	14
4.6.1. Energie	14
4.6.2. Ambitie	14
4.7. Water	14
4.7.1. Algemeen	14
4.7.2. Watertoets Waterschap Rivierenland	15
4.7.3. Conclusie	15
4.8. Ecologie	15
4.9. Archeologie	15
5. Juridische Planopzet	16
6. Maatschappelijke Uitvoerbaarheid	17
7. Economische Uitvoerbaarheid	17

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Initiatiefnemers komen in aanmerking voor functieverandering. Op basis van een uitgevoerde taxatie voor het slopen van de kassen kunnen er twee kavels t.b.v. de bouw van één vrijstaande woning worden uitgegeven. De voormalige bedrijfswoning aan Het Nevelveld 6 zal worden bestemd tot burgerwoning. Hierbij zal de – bij deze woning behorende – paardenstal worden verplaatst die thans tegen het te slopen kassencomplex is gebouwd, naar de locatie achter de woning (Het Nevelveld 6) ter plaatse van de aanduiding “zone bijgebouwen”. Deze stal heeft een oppervlakte van 250 m².

1.2. Plangebied

In onderstaand figuur is aangegeven waar het plangebied is gelegen. Dit betreft het perceel aan het Nevelveld 8 in Bemmelen.



Figuur 1: ligging plangebied

1.3. Doel van bestemmingsplan

Het doel van onderhavig bestemmingsplan is om een planologische winst te bereiken op deze locatie doordat kassen worden gesloopt en hiervoor een twee nieuwe woningen planologisch mogelijk wordt gemaakt. Er zal in het bestemmingsplan veel aandacht worden geschonken aan het creëren van groen en groenstructuur, een gezond leef- en woonmilieu en een juridische inpassing van dit geheel.

1.4. Geldend bestemmingsplan

Het perceel is gelegen binnen het geldende bestemmingsplan “Park Lingezen”. In dit bestemmingsplan hebben deze gronden de bestemming “Agrarisch” met een aanduiding voor ‘glastuinbouw’. Voorts heeft het perceel de dubbelbestemming “Waarde- Archeologisch verwachting 2”. Het gebruik van deze gronden voor het realiseren van zelfstandige burgerwoningen is niet toegestaan. Wel is het bouwen van agrarische opstallen mogelijk op grond van de huidige planregels.

De gemeente Lingewaard is in principe bereid medewerking te verlenen aan onderhavig initiatief middels het doorlopen van een bestemmingsplanprocedure conform artikel 3.1 Wro.

Door het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan voor dit plangebied wordt het vigerende planologische regime herzien en kan daarna door het afgeven van een omgevingsvergunning de bouw van de woningen definitief mogelijk worden gemaakt. Uit bodemonderzoek is gebleken dat de archeologische verwachtingswaarde nihil is aangezien over het gehele perceel verstoring van de grond heeft plaatsgevonden. Om deze reden hoeft de archeologische dubbelbestemming niet langer op dit perceel te worden gelegd.

2. Bestaande situatie

2.1. Bestaande situatie

In dit hoofdstuk worden het plangebied, de bestaande en de nieuwe situatie beschreven.

2.2. Geschiedenis plangebied

Het Nevelveld is een doodlopende straat waar diverse bedrijven zijn gevestigd waaronder kassen en agrarische (hulp)bedrijven. Ook is er een boomgaard gelegen. Verder wordt het plangebied omgrenst door de huidige kadastrale grenzen.



Figuur 2: Uitsnede plangebied

Het plangebied is in een bebouwingslint gelegen waarin zowel woningen als bedrijven zijn gelegen. Het gebied om het bebouwingslint is voornamelijk agrarisch.



Figuur 3: Foto plangebied



Figuur 4: omliggende bedrijven rond plangebied

3. BELEIDSKADERS

3.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Bij het Rijksbeleid is de Nota Ruimte bepalend. Het Provinciale beleid wordt omkaderd in het Streekplan Gelderland met deze uitwerking in het Structuurplan. Het gemeentelijke beleid wordt besproken aan de hand van het kaderstellende beleid van de gemeente Lingewaard.

3.2. Rijksbeleid

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Ruimte haar definitieve Structuurvisie vastgesteld zodat deze van kracht is geworden. Deze Structuurvisie is de vervanger van de Nota Ruimte en de Nota mobiliteit.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028).

Het Rijk benoemt 13 nationale belangen; hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of projectspecifieke afweging zal maken. Indien nodig maakt het Rijk duidelijk welke nationale belangen voorgaan. In het MIRT wordt ook de samenhang met decentrale belangen en regionale opgaven besproken.

Omdat onderhavig bestemmingsplan voorziet in het slopen van agrarische opstallen en het bouwen van een nieuwe woningen in een bestaand bebouwingslint, voldoet het plan aan het Rijksbeleid. Ook voor het overige is het voorliggende bestemmingsplan niet in strijd met het Rijksbeleid.



Natura 2000 gebieden met aanduiding planlocatie

In het kader van het rijksbeleid zijn de Natura-2000 gebieden van belang, los van hetgeen is opgenomen onder “Ecologie”. Binnen de grenzen van het plangebied noch binnen het plangebied van Park Lingezegen zijn geen Natura- 2000 gebied gelegen. Wel zijn binnen een straal van 4 km vanaf het het Park Lingezegen zijn de Natura- 2000 gebieden de Gelderse Poort en Uiterwaarden Waal gelegen. Projecten dienen in beginsel vooraf worden getoetst op hun effecten op de natuur, waarbij ook de externe werking van een ingreep op het beschermde gebied en de aanwezige waarden getoetst dient te worden. Deze zogenaamde externe werking is afhankelijk van de relevantie van het project. Er dient sprake te zijn van een significant effect op het beschermde gebied voordat een vergunning benodigd is van het bevoegd gezag, meestal de provincie. Het slopen van kassen en daarvoor in de plaats oprichten van 2 nieuwe woningen is niet een dussdanige planologische ingreep dat getoetst moet worden aan de externe werking van de Natura-2000 gebieden.

3.3. Provinciaal beleid

3.3.1 Provinciaal Streekplan Gelderland met uitwerking in Structuurplan

Het ruimtelijke 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. De uitgangspunten van het provinciaal beleid worden gevormd door regionale inzet en

versterking van de ruimtelijke kwaliteit. In het streekplan is gekozen voor een structuur van algemene regels en regels die voor een bepaalde regio gelden. Gemeenten hebben binnen de algemene regels vrijheid om eigen keuzes te maken. Voorts heeft de provincie een provinciale ruimtelijke hoofdstructuur waarbinnen is aangegeven wanneer provinciale ruimtelijke belangen in het geding zijn. Het provinciale beleid spitst zich toe op deze gebieden, terwijl in de overige gebieden, het multifunctionele gebied gemeenten meer beleidsvrijheid krijgen.

Daarnaast wil de provincie bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, op het gebied van water en ruimtegebruik, bundeling van infrastructuur en ruimtegebruik en bundeling van stedelijke functies in stedelijke netwerken. Door het bundelen van stedelijke functies wordt bijgedragen aan een efficiënt ruimtegebruik en aan een versterking van draagvlak van een kwalitatief hoogwaardig voorzieningenniveau. Onderhavig plangebied is gelegen binnen het gebied van Park Lingezegen. Park Lingezegen ligt in het multifunctionele platteland en in het stedelijk netwerk Arnhem Nijmegen.

Stedelijke ontwikkeling

De provincie hanteert het bundelingsbeleid waarmee de provincie de economische en culturele functie van de steden en het draagvlak voor stedelijke voorzieningen handhaaft en versterkt. Door deze bundeling ontstaan kansen voor een combinatie van arbeid en scholing, ontspanning en zorg. Tevens kan worden ingezet op een optimale benutting van infrastructuur en liggen er kansen voor openbaar vervoer en fietsgebruik.

Functieverandering en nevenfuncties van gebouwen in het buitengebied

Vanwege ontwikkelingen in sectoren als land- en tuinbouw, zorg en defensie, verliezen in de komende periode veel (agrarische) gebouwen en bouwvlakken in het buitengebied hun huidige functie, of hebben die functie al verloren. 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 een landelijke omgeving. Bovendien wordt op deze wijze bijgedragen aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Land- en tuinbouw

De Gelderse land- en tuinbouw is en blijft een sector waarin ingrijpende veranderingen plaatsvinden. Zuivere agrarische bedrijven die worden voortgezet hebben behoefte aan groei van oppervlakte, gebouwen en productie. Dit alles leidt of gaat leiden tot een toename van het aantal vrijkomende voormalige agrarische gebouwen.

Regioparagraaf Arnhem Nijmegen

In het streekplan van de provincie is beleid opgenomen dat specifiek voor deze regio van belang is. In de regioparagraaf is de ambitie en het beleid voor de regio's weergegeven. Een van de ambities van de stadsregio Arnhem Nijmegen voor het landelijk gebied is het ontwikkelen van een regionaal landschapspark als impuls voor plattelandsvernieuwing: Park Over-Betuwe. In het Park Over-Betuwe staan recreatieve doelen in combinatie met water- en natuurdoelen voorop. Daarvoor zal onder andere een recreatieve (fiets)verbinding tussen Arnhem en Nijmegen worden aangelegd. Verder geldt het gebied als zoekgebied voor regionale waterberging en is het onderdeel van de EHS: circa een derde van het park moet worden ontwikkeld tot nieuwe natuur, gericht op rietvogels en organismen die afhankelijk zijn van vochtig loofbos met open plekken en structuurrijke randen. Het park geldt als stedelijk uitloopgebied.

Ruimtelijke Verordening Gelderland

De Ruimtelijke verordening Gelderland is vastgesteld door Provinciale Staten op 15 december 2010 en is op 2 maart 2011 in werking getreden. Met deze verordening kan de provincie regels stellen over de inhoud, toelichting of onderbouwing van bestemmingsplannen. Deze regels kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen of thema's per gebied. Gemeenten moeten binnen een vastgestelde termijn hun bestemmingsplan afstemmen op de in de verordening opgenomen regels.

3.3.2. Conclusie provinciaal beleid

Doordat agrarische opstallen (kassen) worden gesloopt en hiervoor twee woningen worden teruggebouwd is onderhavig plan niet in strijd met het provinciale beleid en voldoet het aan de regels omtrent nieuwbouw in het landelijke gebied. Wel dient het bestemmingsplan in het kader van het vooroverleg te worden gezonden naar de provincie voor een beoordeling omdat het plan provinciaal van belang is.

3.4. Gemeentelijk beleid

3.4.1. Intergemeentelijke Structuurvisie Park Lingezegen

De intergemeentelijke structuurvisie Park Lingezegen is door de gemeenteraad vastgesteld op 31 maart 2011 en door de gemeenteraad van Overbetuwe op 22 maart 2011. Onderhavig bestemmingsplan is niet in strijd met dit Structuurplan.

Landschapsonwikkelingsplan uit 2005

In het landschapsonwikkelingsplan (verder: LOP) worden de strategische keuzes uit de StructuurvisiePlus - die betrekking hebben op het landelijk gebied - verder uitgewerkt. Het LOP biedt een visie op de ontwikkeling van het landschap en een toetsingskader voor ruimtelijke plannen en ontwikkelingen.

Het landelijk gebied van Lingewaard staat aan de westzijde onder druk door de verdere verstedelijking. De gemeente wil voorkomen dat hierdoor een tweedeling van het landschap ontstaat, waarbij het westelijke deel wordt bepaald door de stedelijke groengebieden en alleen in het oostelijke deel het oorspronkelijke landschap behouden blijft.

Met name functies die aansluiten op de doelstellingen van het gebied en die elkaar versterken kunnen een plaats krijgen in park Over-Betuwe.

Toepassing regionaal beleid voor functieverandering in het buitengebied uit 2008

De gemeente Lingewaard heeft voor het regionale functieveranderingsbeleid voor het buitengebied een gemeentelijke toepassingsregeling opgesteld. De gemeente heeft hierin een doorvertaling gegeven op een aantal aspecten uit het functieveranderingsbeleid van de Stadsregio. Dit betreffen de aspecten toe te passen woningtypen, ruimtelijke inpassing en verevening. Op grond van het regionaal beleid is het mogelijk om in plaats van woongebouwen vrijstaande woningen te bouwen. De gemeente vindt het vanuit de karakteristieken van het landschap wenselijk om in het buitengebied alleen vrijstaande woningen toe te staan. Vanuit landschappelijk oogpunt is het gewenst om het aantal te bouwen woningen zo beperkt mogelijk te houden. Voor wat betreft het aspect ruimtelijke inpassing heeft de gemeente invulling gegeven aan de deelaspecten landschap, kavelinrichting en gebouwen. De landschappelijke inpassing van woningen dient aan te sluiten bij het karakter van het rivierenlandschap.

Waterplan uit 2008

Het waterplan bevat de gezamenlijke visie van de gemeente en het waterschap op de gewenste toekomst van het waterbeheer in Lingewaard zowel voor de lange als korte termijn. De visie richt zich op de verschillende aspecten van waterbeheer, waarbij per aspect speerpunten zijn opgesteld. Het uitgangspunt van het waterbeheer in Lingewaard is het toepassen van duurzaam waterbeheer.

Op het gebied van waterkwantiteit worden piekafvoeren tegengehouden door het vasthouden en bergen van gebiedseigen water. Op het gebied van waterkwaliteit wordt het grondgebruik en watersystemen op elkaar afgestemd.

3.5. Parkeren en ontsluiting

Parkeren geschiedt op eigen terrein en naast de mogelijkheid van een garage zullen op eigen terrein minimaal 2 parkeerplaatsen per woning worden gerealiseerd. Hierdoor wordt voldaan aan de, binnen de gemeente gehanteerde, parkeernormen.

De ontsluiting van het perceel zal geschieden via 't Nevelveld.

4. Milieu-aspecten en overige wetgeving

4.1. Geluid

4.1.1. Wettelijk kader

Dit hoofdstuk gaat in op de wettelijke aspecten van geluid in bestemmingsplannen.

4.1.2. Wet geluidhinder algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) geeft regels wanneer een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd en waar dit aan moet voldoen. Een aantal belangrijke aspecten zijn:

- Bij een voorgenomen wijziging van een bestemmingsplan binnen een geluidzone is een akoestisch onderzoek noodzakelijk. Bij hogere geluidbelasting dan de voorkeurswaarde kan een hogere grenswaarde nodig zijn.
- De bevoegdheid voor het vaststellen van een hogere waarde ligt in de meeste gevallen bij de gemeente, met in het akoestisch onderzoek verplichte aandacht voor mogelijke maatregelen en de motivatie.
- Eenheid van de geluidbelasting is de Lden (Lday, evening, night) in dB, een Europese dosismaat voor geluid voor weg- en railverkeer. De Lden staat voor het jaargemiddelde A-gewogen geluidsniveau over een etmaal. De voorkeurswaarde voor wegverkeerslawaaï bedraagt Lden = 48 dB, voor railverkeer is dat Lden = 55 dB.
- Het ontwerpbesluit voor het vaststellen van hogere waarden moet tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd. De ter inzage termijn is in alle gevallen 6 weken.

De Wet stelt registratie van de verleende hogere waarde in het kadaster verplicht.

4.1.3. Relatie bestemmingsplan en Wet geluidhinder

In de Wgh is geregeld dat bij een bestemmingsplanwijziging een akoestisch onderzoek de gevolgen voor geluidgevoelige objecten binnen de zone in beeld moet brengen. Uitgangspunt is dat voor alle woningen binnen de zone de voorkeursgrenswaarde van Lden=48 dB voor wegverkeer en Lden =55 dB voor railverkeer wordt gerealiseerd. Bij hogere waarden moet uit akoestisch onderzoek blijken welke maatregelen nodig zijn om wel aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

4.1.4. Wegverkeer

Op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) ligt rond iedere weg een zone (art.74). Dit geldt niet voor woonerven en 30 km/uur wegen. Ook de ruimte boven en onder de weg behoren tot de zone. Bij aanleg van een nieuwe weg geldt de zone vanaf het moment dat de weg in een ontwerp bestemmingsplan is opgenomen.

In dit geval is alleen Het Nevelveld relevant. Dit betreft een doodlopende weg met een zeer lage verkeersfrequentie van minder dan 100 mvt/etmaal. Gezien de lage verkeersintensiteiten op de Het Nevelveld zal de voorkeurswaarde niet worden overschreden.

4.1.5. Spoorverkeer

Ook rondom spoorwegen ligt een wettelijk vastgelegde geluidzone. In deze situatie is geen spoorweg in de omgeving aanwezig waarmee rekening dient te worden gehouden.

4.2. Luchtkwaliteit

Voor luchtkwaliteit is de Wet luchtkwaliteit van toepassing. Deze wet is onder meer verder uitgewerkt in het Besluit niet in betekenende mate en de Regeling niet in betekenende mate. In het Besluit niet in betekenende mate is vastgelegd dat wanneer een ontwikkeling niet meer bijdraagt dan 3% aan de grenswaarde, deze niet getoetst hoeft te worden aan de wettelijke grenswaarden. Hierin staat dat meer dan 1,2 microgram stikstofdioxide en/of fijnstof per m³ wordt aangemerkt als in betekenende mate. In de Regeling niet in betekenende mate is dit doorvertaald naar 1.500 woningen, ofwel 7.500 verkeersbewegingen (uitgaande van 5 verkeersbewegingen per woning, conservatieve aanname conform de ASVV 2004). De ontwikkeling van twee nieuwe woningen woning resulteert conform de Regeling niet in betekenende mate niet in een significante verslechtering van de luchtkwaliteit en hoeft daarom niet te worden getoetst aan de wettelijke grenswaarden voor luchtkwaliteit. Daarnaast geldt dat het gewijzigde gebruik van agrarisch bedrijf naar wonen sowieso een verbetering is voor de luchtkwaliteit, aangezien slechts twee nieuwe woningen worden opgericht. De ontwikkeling voldoet daarmee aan het wetgevende kader voor luchtkwaliteit, zoals vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer.

4.3. Bodem

4.3.1. Wettelijk kader

Het is wettelijk geregeld (Wbb en bouwverordening) dat bouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen, als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Indien sprake is van een verdachte locatie dient onderzocht te worden in welke mate de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is, moet worden aangetoond dat het bestemmingsplan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is. Een bodemonderzoek mag niet meer dan vijf jaar oud zijn en moet een vastgestelde informatiekwiteit bieden. Indien aan die voorwaarden niet kan worden voldaan, dient aanvullend onderzoek plaats te vinden. Wanneer uit het onderzoek blijkt dat de bodem niet geschikt is voor het beoogde doel, dient vóór aanvang van de bouwwerkzaamheden een bodemsanering te worden uitgevoerd om de bodem wel geschikt te maken, of dient de bouwaanvraag te worden geweigerd.

4.3.2. Beoordeling bodemsituatie

Er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Mos Grondmechanica B.V. en is dit onderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

De gemeente heeft naar aanleiding van het eerste onderzoek een aantal opmerkingen gemaakt betreffende het verhoogde gehalte aan nikkel in het grondwater en de eis tot het uitvoeren van een inventariserend archeologisch onderzoek (IVO-protocol 1).

Daarop heeft op 30 januari 2012 een herbemonstering van het grondwater plaatsgevonden. Het grondwatermonster is ter analyse op nikkel aan het laboratorium aangeboden. Uit de resultaten blijkt dat het nikkelgehalte inmiddels tot onder de interventiewaarde is afgenomen. Waarschijnlijk is sprake van een tijdelijk sterk verhoogd nikkelgehalte. Nu de saneringsnorm niet meer wordt overschreden kunnen vervolgacties achterwege blijven.

4.3.3. Conclusie

Op basis van het vooronderzoek, de zintuiglijke beoordeling van de grond- en grondwatermonsters en de resultaten van het chemisch-analytisch onderzoek zijn er met de huidige milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmeringen te verwachten bij de aanvraag van een omgevingsvergunning ten behoeve van de nieuwbouw op de locatie.

4.4. Externe Veiligheid

Er zijn geen risico's aanwezig als gevolg van de opslag, productie of transport van gevaarlijke stoffen in de buurt van dit perceel. Ook is geen LPG-vulstation of andere risicobron in de nabijheid aanwezig.

De planlocatie is niet in een gebied gelegen als bedoeld in het Besluit Externe Veiligheid (Bevi), in een gebied van gevaarlijk transport of in een gebied als bedoeld in het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen.

4.5. Bedrijven en milieuzonering

4.5.1. Algemeen

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt getoetst conform:

- VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'(editie 2009);
- Wet milieubeheer.

VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'

De Vereniging van Nederlandse Gemeente doet in de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009), een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen.

De publicatie heeft bedrijven ingedeeld in categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de bestemmingsgrens van de bedrijven en anderzijds de gevel van een woning.

De adviesafstanden hangen samen met gebiedskenmerken. De meest voorkomende categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies in een rustige woonwijk zijn weergegeven in onderstaande tabel.

Categorie	Richtafstand (in meters) tot omgevingstype	
	rustige woonwijk en rustig buitengebied	gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30

Naast het omgevingstype rustige woonwijk kent de VNG-handreiking ook het omgevingstype gemengd gebied.

Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies, voor met name het aspect geluid, met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Het aspect geluid is veelal het maatgevende aspect. Een gemengd gebied is een gebied met een variatie aan functies;

4.5.2. Situatie

De directe omgeving van het plangebied is te typeren als gemengd gebied. In de omgeving bevinden zich immers allerlei bedrijven en een boomgaard met spuitzone. De bedrijven met een hinderzone zijn allemaal op meer dan 50 meter afstand gelegen van de nieuwe woningen. De nieuwe woningen vallen ook niet binnen de spuitzone. Wel zijn de nieuwe woningen binnen een dichte afstand van hoogspanningsmasten gelegen maar in overleg met de netbeheerder en de gemeente is besloten dat de huidige situering geen belemmeringen heeft.

De huidige bedrijfswoning is binnen een spuitzone gelegen van de tegenovergelegen boomgaard. Deze boomgaard heeft nooit tot het bedrijf van initiatiefnemer(s) behoort waardoor sprake is van een overgangssituatie. De huidige bedrijfswoning wordt al jarenlang gebruikt als burgerwoning.

Ook dit betreft een overgangssituatie. De spuitzone levert om deze reden geen belemmering op om de bedrijfswoning, conform het huidige gebruik, te bestemmen tot burgerwoning.

Naast de nieuwe woonbestemming zijn op 22,5 meter afstand hoogspanningskabels aanwezig. De verplichte afstand tot deze hoogspanningskabels worden hiermee in acht genomen.

4.5.3. Conclusie

Alle bedrijven liggen op voldoende afstand van de planlocatie of hebben geen milieuzoneringen. De huidige bedrijfswoning is binnen een spuitzone gelegen maar dit betreft een overgangssituatie. Vanuit bedrijven en milieuzonering zijn er daarom geen belemmeringen te verwachten voor het bestemmingsplan.

4.6. Duurzaamheid

4.6.1. Energie

De rijksoverheid stimuleert duurzaam bouwen vooral op het aspect energie. Sinds 1995 worden in het Bouwbesluit eisen gesteld ten aanzien van de energiezuinigheid van een gebouw. De energie efficiëntie wordt uitgedrukt in de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Vanaf 1 januari 2011 geldt voor woningen een wettelijke EPC van 0,6. Uiteindelijk wordt toegewerkt naar een EPC van 0 in 2020. Bij een EPC van 0 is een gebouw energieneutraal. Het besparen van energie gaat in drie stappen, de “trias energetica”:

- ten eerste zoveel mogelijk energie besparen (bv. isolatiemaatregelen);
- ten tweede het opwekken van duurzame energie;
- tenslotte voor het resterende energieverbruik zo efficiënt mogelijk fossiele brandstoffen toepassen.

4.6.2. Ambitie

Voor het meetbaar maken van de duurzaamheid op gebouwniveau wordt gebruik gemaakt van het instrument GPR Gebouw. GPR Gebouw geeft per thema een ‘rapportcijfer’ uiteenlopend van 6 of 7 (bouwbesluit niveau/minimaal) tot 10 (zeer goed). Hierbij wordt gestreefd naar een score van het cijfer 8 in GPR-gebouw® voor woningbouw. Per 2011 is een 7 eenvoudig te realiseren, omdat de EPC is aangescherpt tot 0,6. Het bouwplan zal voldoen aan de genoemde eisen van Duurzaam bouwen waaronder de EPC van 0,6. Gestreefd wordt om minimaal te komen tot het cijfer 8 voor de nieuwe woningen.

4.7 Water

4.7.1. Algemeen

Sinds 2003 is bij ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets wettelijk verplicht. Het doel van de watertoets is de effecten van de voorgenomen ontwikkeling op het watersysteem in beeld te brengen en eventuele negatieve effecten zoveel mogelijk te beperken door het nemen van maatregelen.

De gemeente is niet primair verantwoordelijk voor alle watertaken, maar moet de waterbelangen wel goed beschrijven en afwegen binnen de ruimtelijke ordening. Een van de instrumenten hiervoor is de verplichte watertoets. De watertoets houdt in dat het Waterschap beoordeelt of de waterbelangen voldoende betrokken zijn. De voor de gemeente en waterschap van belang zijnde wateraspecten zijn hieronder beschreven.

Volgens de Wet gemeentelijke watertaken (2008) is de gemeente verantwoordelijk voor het inzamelen en transporteren van stedelijk afvalwater en hemelwater. De gemeente mag vervolgens zelf bepalen op welke wijze het ingezamelde hemelwater wordt verwerkt. Verder heeft de gemeente de zorgplicht om structurele problemen als gevolg van een voor de gebruiksfunctie nadelige grondwaterstand in openbaar bebouwd gebied te voorkomen of te beperken.

4.7.2. Watertoets Waterschap Rivierenland

Vanaf 1 november 2003 zijn de overheden wettelijk verplicht om alle ruimtelijke plannen, die van invloed zijn op de waterhuishouding, voor advies voor te leggen aan de waterbeheerders.

In het verleden werden verschillende wateradviezen afgegeven wat zorgde voor rechtsongelijkheid en onduidelijkheid. Daarom hebben de waterbeheerders afgesproken om alle aanvragen in het hun betreffende gebied af te handelen via één loket: de digitale watertoets.

Niet alle ruimtelijke plannen behoeven de watertoets te doorlopen. Daartoe heeft het waterschap een stroomschema, met daarbij behorende notitie ondergrens, opgesteld waaruit het toepassingsbereik van de watertoets blijkt. Ook zijn per gemeente waterkaarten opgesteld waaruit de verschillende waterbelangen op een bepaalde locatie zijn af te lezen.

Aan de hand van het 'meldformulier watertoets' kunnen (ruimtelijke) plannen vervolgens voor advies worden voorgelegd aan het betreffende waterschap.

Het plangebied is volgens de kaarten niet gelegen binnen een aandachtsgebied. Er wordt echter dusdanig weinig verhard (minder dan 500 m²) terwijl er meer dan 1000 m² aan verharding verdwijnt zodat een positief resultaat ontstaat. Een nadere watertoets is daarom niet nodig.

Het hemelwater en het afvalwater wordt afgevoerd naar het gemeentelijk riool, hoewel de inzet is om hemelwater te laten infiltreren in het plangebied.

4.7.3. Conclusie

Gelet op vorenstaande en de uitkomst van de digitale watertoets vormt het onderdeel Water geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan.

4.8. Ecologie

Het plangebied bevindt zich niet binnen de grenzen van een beschermd natuurgebied en ligt ook niet in de directie nabijheid hiervan. Om deze reden is er geen sprake van gebiedsbescherming. Het perceel functioneert niet als geleidend landschapselement voor vleermuizen of als broedplaats van vogels. Op het gebied van ecologie zijn verder geen belemmeringen aanwezig voor het uitvoeren van onderhavig bouwplan. Voordat de opstallen worden gesloopt zal nogmaals worden beoordeeld of hierin broedplaatsen voor vleermuizen zijn gevestigd, wat nu niet het geval is.

4.9. Archeologie

Ten behoeve van de ontwikkeling van de betreffende woning is een onderzoek uitgevoerd naar de archeologische verwachtingswaarden in het plangebied. Uit de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) blijkt dat het gebied een hoge archeologische verwachtingswaarde heeft.

Uit onderzoek van de bodemgesteldheid is gebleken dat de grond reeds dusdanig diep en over de gehele oppervlakte van het plangebied is verstoord dat geen verwachting meer is dat archeologische waarden zullen worden aangetroffen zodat het plangebied vrij kan worden gegeven. Nader archeologisch onderzoek is dan ook niet nodig.

5. Juridische Planopzet

Teneinde de bouw van de woningen mogelijk te maken wordt gekozen voor het opstellen van het onderhavige nieuwe bestemmingsplan. Voor wat betreft de regelgeving wordt aangesloten bij het “handboek bestemmingsplannen” dat door de gemeente is vastgesteld. Door de verplichte IMRO dient te worden gekozen uit de standaardbestemmingen. Gezien de keuze van de gemeente voor haar nieuwe bestemmingsplannen zal worden gekozen voor de bestemming “Wonen” en de bestemming “Groen” voor de onbebouwde vrije strook aan de zijkanten en achterzijde van het perceel. Om aan te geven dat de voorzijde in op een natuurlijke wijze wordt aangelegd wordt een gedeelte van dit perceel aan de zijde van de weg bestemd tot “Groen”.

Gekozen is voor een drietal bouwblokken waar onderkeldering is toegestaan. Buiten het bouwblok zijn bijgebouwen mogelijk tot maximaal 75 m² die ook aangebouwd mogen worden.

6. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Inspraak

Hoewel de woningmarkt de afgelopen jaren is veranderd, is er volgens de rapportage van de Stecgroep nog altijd behoefte aan woningen in alle financieringscategorieën.

Vanwege de beperktheid van het plangebied zal geen inspraakprocedure worden gevoerd.

7. Economische uitvoerbaarheid

Ten behoeve van de realisatie van het plan is een anterieure overeenkomst met initiatiefnemer gesloten. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid gegarandeerd.

