

Bestemmingsplan – Toelichting

“Buitengebied Lingewaard, Zandvoortsestraat 3, 3a, 5 en 7, Gendt”



Beëindiging en sloop glastuinbouwbedrijf, bouw twee vrijstaande woningen en landschappelijke inpassing op de percelen Zandvoortsestraat 3, 3a, 5 en 7 te Gendt

29 februari 2024

Identificatienummer: NL.IMRO.1705.302-VG01

INHOUDSOPGAVE

	Pagina
Hoofdstuk 1 Inleiding	
1.1 Inleiding	3
1.2 Ligging en globale begrenzing	3
1.3 Geldend bestemmingsplan	4
1.4 Leeswijzer	5
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	
2.1 Huidige situatie	6
2.2 Toekomstige situatie	9
Hoofdstuk 3 Beleidskader	
3.1 Rijksbeleid	10
3.2 Provinciaal en regionaal beleid	11
3.3 Gemeentelijk beleid	13
Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten	
4.1 Milieueffectrapportage	19
4.2 Geluid	19
4.3 Luchtkwaliteit	20
4.4 Bedrijven en Milieuzonering	21
4.5 Geurhinder	23
4.6 Bodem	23
4.7 Externe veiligheid	25
4.8 Explosieven	27
4.9 Kabels en leidingen	27
4.10 Waterparagraaf	27
4.11 Natuur	28
4.12 Archeologie en cultuurhistorie	31
4.13 Verkeer en Parkeren	31
Hoofdstuk 5 Juridisch planopzet	
5.1 Algemene opzet	32
5.2 Toelichting op de regels en verbeelding	32
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	
6.1 Economische uitvoerbaarheid	34
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34
Bijlagen bij de Toelichting	
Bijlage 1: Landschappelijke inpassing;	
Bijlage 2: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	
Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek	
Bijlage 4: Stikstofdepositieonderzoek	
Bijlage 4a: Berekening gebruiksfase	
Bijlage 4b: Berekening realisatiefase	
Bijlage 5: Quickscan Ecologisch onderzoek	
Bijlage 6: Projectleiderssamenvatting conventionele explosieven	
Bijlage 7: Advies VGGM	
Bijlage 8: Watertoets	

Hoofdstuk 1 Inleiding

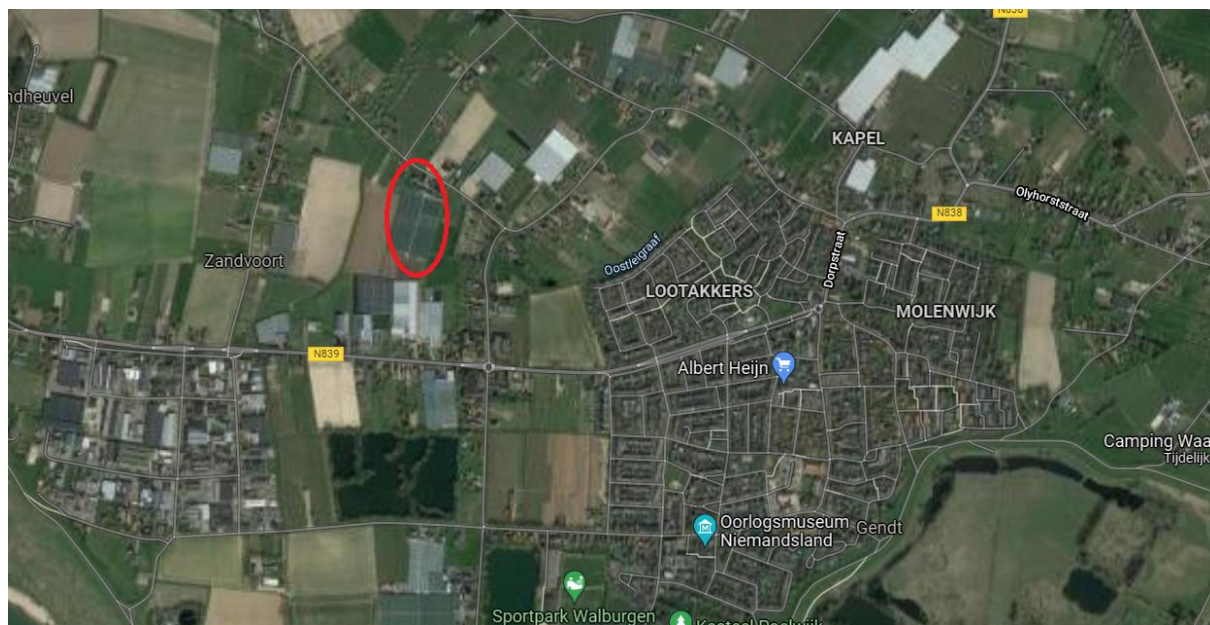
1.1 Inleiding

Op het perceel Zandvoortsestraat 5, Gendt is een glastuinbouwbedrijf gevestigd. De eigenaren van het perceel (verder: initiatiefnemers) zijn voornemens het glastuinbouwbedrijf te beëindigen. Zij wensen gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid in het geldende bestemmingsplan, om na bedrijfsbeëindiging om te schakelen naar wonen. Het kassencomplex en de aanwezige bedrijfsbebouwing worden gesloopt en ter compensatie worden op het perceel twee extra woningen toegestaan. De aanwezige bedrijfswoningen op nummer 3, 3a en 7 worden omgezet naar burgerwoningen. Omdat de splitsing van één van de bedrijfswoningen planologisch niet eerder is geformaliseerd wordt deze (planologische) splitsing meegenomen in dit bestemmingsplan. Er kan daardoor geen gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid in het geldende bestemmingsplan.

Het plan is niet mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan, de functieverandering voldoet wel aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid. Gelet op de planologische splitsing van één van de bestaande bedrijfswoningen is een bestemmingsplanprocedure noodzakelijk. Dit bestemmingsplan geeft hier invulling aan en geeft de kaders aan waarbinnen de ontwikkeling mogelijk is.

1.2 Ligging en globale begrenzing

Het plangebied is gelegen aan de Zandvoortsestraat 3, 3a, 5 en 7 en ligt ten noordwesten van het dorp Gendt in de gemeente Lingewaard. Gendt is een dorp in de gemeente Lingewaard en telt circa 7215 inwoners. Het dorp is gelegen tegen de Waaldijk, ten noorden van de Waal, en grenst aan de uiterwaarden van de Waal.



Afbeelding 1: Luchtfoto van de omgeving van het plangebied (bron: google maps)

Het plangebied ligt in het buitengebied ten noordwesten van het dorp Gendt. In de directe omgeving van plangebied bevinden zich enkele glastuinbouwbedrijven, burgerwoningen en een begraafplaats.

De nieuw te realiseren woningen worden met een gezamenlijke inrit ontsloten op de Zandvoortsestraat. Het perceel is op dit moment nog in gebruik ten behoeve van het glastuinbouwbedrijf.

Kadastraal staat het plangebied bekend als de gemeente Gendt, sectie E, nummers 201, 1092, 1093, met een gezamenlijke oppervlakte van 35.170 m². Op afbeelding 2 is de ligging en de globale begrenzing van het plangebied weergegeven.



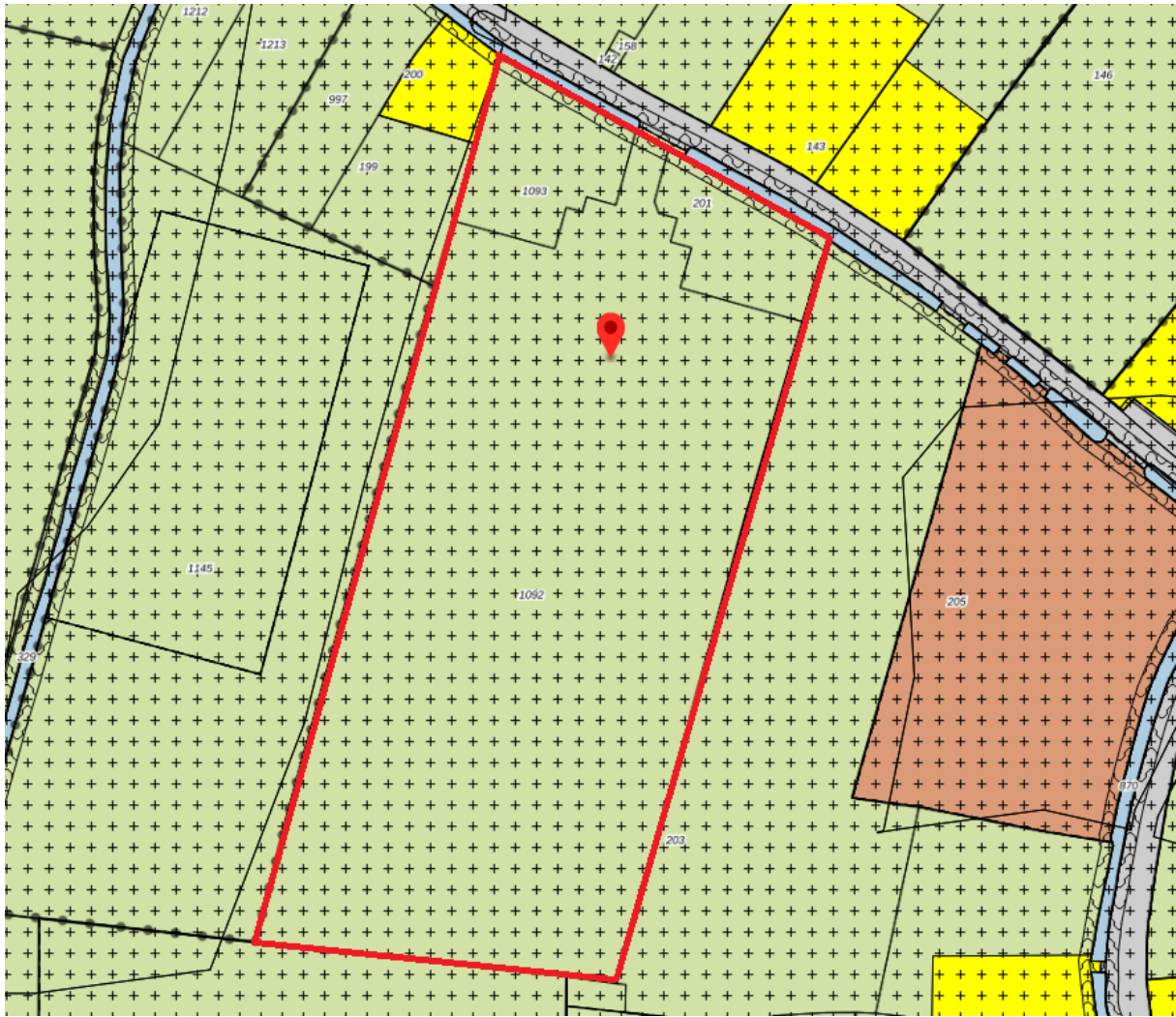
Afbeelding 2: Luchtfoto van het plangebied (bron: ruimtelijke plannen)

1.3 Geldend bestemmingsplan





Voor het plangebied is het bestemmingsplan “Buitengebied Lingewaard” (vastgesteld 31 oktober 2013) het geldende bestemmingsplan. Het gehele perceel heeft de bestemming “Agrarisch met waarden – Oeverwallen” en is volledig voorzien van een bouwvlak met de aanduiding “Glastuinbouw”. Daarnaast is de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 5” van toepassing.

Naast het bestemmingsplan “Buitengebied Lingewaard” zijn ook drie herzieningen van het bestemmingsplan “Buitengebied Lingewaard” op dit perceel van toepassing. Het bestemmingsplan “Buitengebied Lingewaard eerste herziening” is vastgesteld op 18 mei 2017. Het bestemmingsplan “Buitengebied Lingewaard, 2^e herziening” is vastgesteld op 13 december 2018. Het bestemmingsplan “Buitengebied Lingewaard, 3^e herziening” is vastgesteld op 24 mei 2022.

Binnen de geldende bestemming is voor B&W een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om na bedrijfsbeëindiging om te schakelen naar wonen (artikel 6.7.5). Indien het kassencomplex en de bedrijfsbebouwing worden gesloopt mogen twee extra (vrijstaande) woningen worden gerealiseerd.



Afbeelding 3: Uitsnede verbeelding van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard'

Legenda	
	Enkelbestemming Agrarisch met waarden - Oeverwallen
	Dubbelbestemming Waarde - Archeologie 5
	Bouwvlak
	Functieaanduiding glastuinbouw

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting is als volgt opgebouwd. Na dit inleidende hoofdstuk, wordt in hoofdstuk 2 de bestaande en de toekomstige situatie in het plangebied beschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het voor dit bestemmingsplan van toepassing zijnde rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 komen de relevante milieu- en omgevingsaspecten aan de orde. Daarmee wordt inzichtelijk gemaakt of de ontwikkeling in ruimtelijk en milieu hygiënisch opzicht aanvaardbaar en haalbaar is en voldoet aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening. In hoofdstuk 5 is de juridische planopzet beschreven. Ten slotte is in hoofdstuk 6 de bij de totstandkoming van dit bestemmingsplan gevolgde procedure beschreven.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

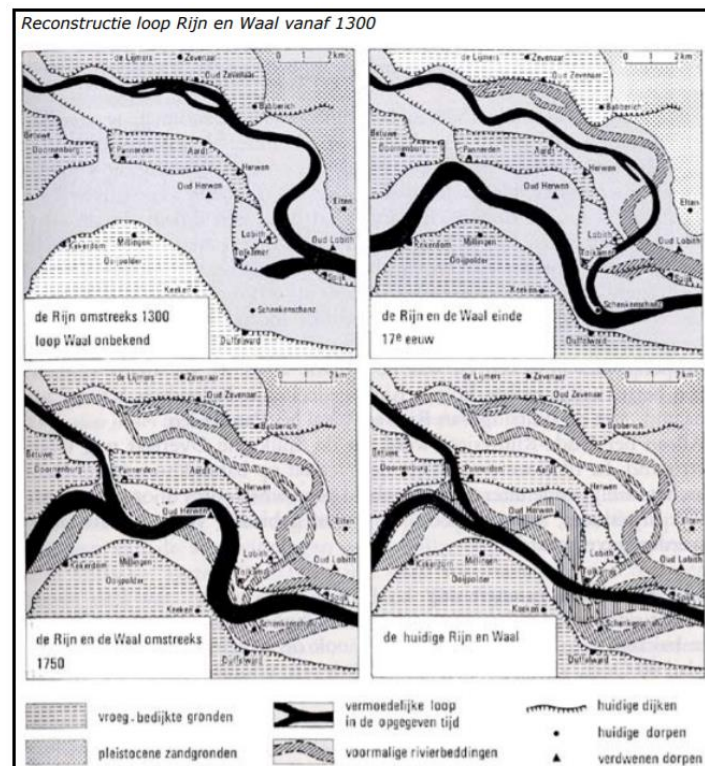
2.1 Huidige situatie

Ruimtelijke structuur

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Lingewaard op korte afstand van het stadje Gendt. Het landschap in Lingewaard kan getypeerd worden als een rivierenlandschap waarin verschillende woonkernen hun plek hebben gevonden. Naast de kernen zijn er een aantal andere bebouwingsvormen in het gebied te vinden zoals bedrijventerreinen en kassen. Dat het grondgebied van de gemeente getypeerd wordt als een rivierenlandschap is onder meer aan de begrenzing van het gebied te zien: Waal, Neder-Rijn en Pannerdensch Kanaal vormen een belangrijk onderdeel van de gemeentegrens. Verder wordt de gemeente globaal begrensd door de stadsweg (N325/A325), een belangrijke verbindingsweg tussen de steden Arnhem en Nijmegen.

Het landschap in Lingewaard is gevormd door de rivieren, die steeds de beste weg zochten om hun water te verplaatsen en daardoor telkens de vorm van het bebouwde land veranderden. Het steeds terugkerende water heeft ervoor gezorgd dat het landschap rond de rivieren op een bepaalde manier is ingericht. De hoge gedeelten, de oeverwallen, werden als eerste benut voor bebouwing en intensief grondgebruik. Het gebied tussen de oeverwallen en de rivieren werd gevormd door de uiterwaarden. Naast de oeverwallen en de uiterwaarden kon een derde belangrijk landschapstype worden onderscheiden: de komgronden. Deze lager gelegen gronden werden ontgonnen na het bedijken van het landschap. De dijk die in de 13^e eeuw voor het eerst is aangelegd maakte de strijd tegen het water minder hevig; een nieuw tijdperk brak aan.

Tegenwoordig zijn de landschapstypen oeverwal, kom en uiterwaard nog steeds goed te herkennen door de verschillende manieren waarop ze worden gebruikt. De uiterwaarden kennen een extensief gebruik en staan vooral in het teken van natuurontwikkelingen met hier en daar extensieve landbouw. Daarnaast vangen de uiterwaarden bij piekmomenten van de rivier het water op. De komgronden kennen nog steeds hun open karakter en worden voornamelijk gebruikt voor landbouw.



Afbeelding 4: Ontwikkeling van de rivieren (bron: LOP Lingewaard)

Het stadje Gendt ligt vijf kilometer ten noordwesten van Nijmegen aan de rivier de Waal. Gendt verkreeg in het jaar 1233 stadsrechten van de Graaf van Gelre. In deze tijd was Gendt bekend door Kasteel Gendt en Kasteel Poelwijk. Kasteel Gendt is in de zestiende eeuw gesloopt en van Kasteel Poelwijk is alleen nog een toren aanwezig. Onderstaand kaartfragment toont een beeld van de situatie begin 20e eeuw. Het huidige stratenpatroon is hier herkenbaar aanwezig. Ten aanzien van de verkeersstructuur kan gesteld worden dat de oude linten nog steeds herkenbaar zijn als doorgaande routes.



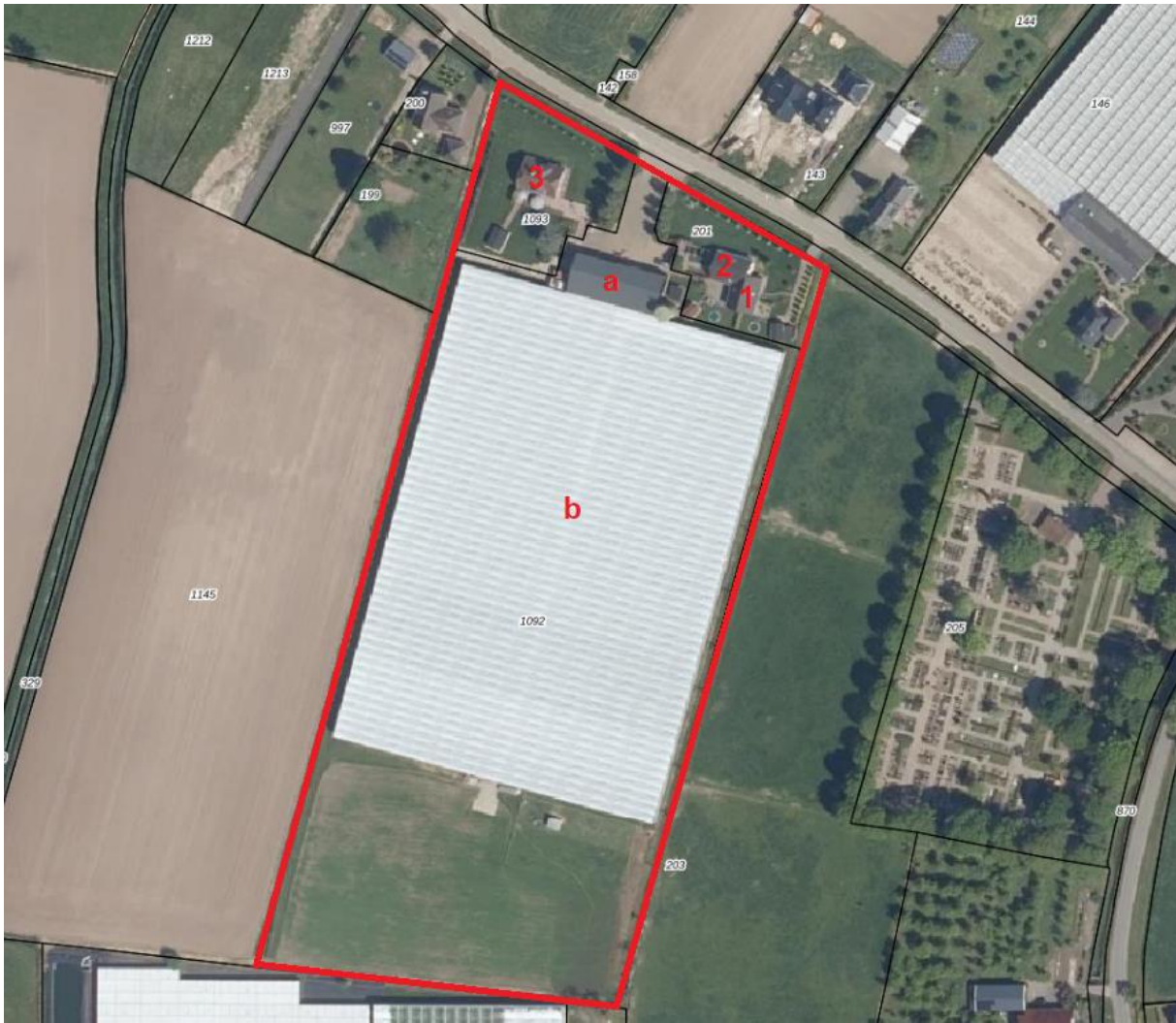
Afbeelding 5: Topografie rond 1925 (bron: Topotijdreis)

Gendt was in oktober 1944 nog één van de bruggenhoofden op de linker Rijnsoever die in handen waren van de bezetter. Op 13 oktober werd de bevolking naar de Liemers geëvacueerd. Pas in april 1945 kon Gendt worden bevrijd (bron Wikipedia).

Functionele structuur omgeving

Binnen het plangebied is momenteel een glastuinbouwbedrijf gevestigd. Het bedrijf bestaat uit een kassencomplex, bedrijfsgebouw, agrarische gronden en drie bedrijfswoningen. Het kassencomplex heeft een omvang van circa 18.793 m² en de bedrijfsbebouwing een omvang van 450 m². Na beëindiging van het glastuinbouwbedrijf wordt zowel het kassencomplex als de bedrijfsbebouwing gesloopt.

Op de volgende pagina is de huidige situatie weergegeven.



Afbeelding 6: Huidige situatie (bron: ruimtelijkeplannen)

Te behouden:

1. Bestaande bedrijfswoning Zandvoortsestraat 3
2. Bestaande bedrijfswoning Zandvoortsestraat 3a
3. Bestaande bedrijfswoning Zandvoortsestraat 7

Te slopen:

a. Bedrijfsgebouw (Zandvoortsestraat 5)	450 m ²
b. Kassencomplex (Zandvoortsestraat 5)	<u>18.793 m²</u>
Totaal	19.243 m²

2.2 Toekomstige situatie

De initiatiefnemers zijn voornemens het glastuinbouwbedrijf te beëindigen, het kassencomplex en het bedrijfsgebouw te slopen. Ter compensatie van de sloop van het kassencomplex (circa 18.793 m²) en de sloop van de bedrijfsbebouwing (450 m²) worden twee bouwkavels voor twee vrijstaande woningen mogelijk gemaakt. De bouwkavels worden na afronding van de procedure te koop aangeboden.

De sloop van de bedrijfsbebouwing zorgt voor een ruimtelijke verbetering en een verbetering van de doorzichten. Het perceel wordt na de sloop van alle bedrijfsbebouwing zorgvuldig landschappelijk ingepast. Oostzee Ontwerp en Omgeving heeft een inrichtingsplan opgesteld voor de landschappelijke versterking van het perceel (zie onderstaande afbeelding). De percelen worden landschappelijk ingepast met inheemse beplanting. De sloop van de voormalige bestaande bebouwing en de realisatie en instandhouding van de landschappelijke inpassing is geborgd in de regels. Het landschapsplan is dan ook als bijlage bij de regels opgenomen.



Afbeelding 7: Landschappelijke inpassing (bron: Oostzee Ontwerp en Omgeving)

Nieuwe vrijstaande woningen

De nieuwe vrijstaande woningen maken gebruik van de gezamenlijke ontsluiting op de Zandvoortsestraat. De woningen worden gerealiseerd in de (verspringende) rooilijn van de naastgelegen woningen. Voor de bouwmogelijkheden van de nieuw te realiseren woningen is aangesloten bij de bestemming "Wonen" van het geldende bestemmingsplan. De inhoud van de woningen zal maximaal 850 m³ bedragen. De gothoogte maximaal 4,5 meter en de bouwhoogte maximaal 9 meter. De bijgebouwen bij de woningen worden maximaal 75 m² groot, waarbij de gothoogte maximaal 3 meter mag zijn en de bouwhoogte maximaal 5 meter.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Om dit te bereiken, laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van Rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Beoordeling en conclusie

Dit bestemmingsplan maakt, gezien de aard en omvang van de ontwikkeling, geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk waarbij nationale belangen gemoeid zijn. De ontwikkelingen conflicteren niet met het nationaal ruimtelijke ordeningsbeleid, zoals vastgelegd in de SVIR.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen, voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels van het Barro worden gerespecteerd.

Beoordeling en conclusie

Er is uitsluitend sprake van een lokale ontwikkeling, waarbij er geen nationale belangen in het geding zijn. Het Barro heeft geen doorwerking naar dit bestemmingsplan.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen, is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een verplicht motiveringsinstrument, dat moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn (ECLI:NL:RVS:2016:1503).

In een bestemmingsplan moet worden aangegeven, dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte. Ook moet een motivering worden opgenomen dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd, wanneer een nieuwe stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt: *“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien”*.

Beoordeling en conclusie

Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (zie onder meer ECLI:NL:RVS:2016:1503) blijkt, dat het toevoegen van twee woningen niet gezien wordt als een stedelijke ontwikkeling. Om deze reden is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing op dit bestemmingsplan.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

Omgevingsvisie gaaf Gelderland

Op 19 december 2018 is de Omgevingsvisie gaaf Gelderland vastgesteld en op 1 maart 2019 in werking getreden. De provincie wil Gelderland in de toekomst 'gaaf' houden, en vindt dat we daar nu wat voor moeten doen. De provincie staat voor stevige uitdagingen. De wereld verandert ingrijpend en snel. Er zijn grote, grensoverschrijdende ontwikkelingen die ook Gelderland raken. Het energievraagstuk, klimaatverandering, uitputting van grondstoffen, kwetsbare biodiversiteit, verdere verstedelijking in combinatie met krimp, toenemende mobiliteit op de weg en in de lucht, digitalisering en internationalisering. Een gezond, veilig, schoon en welvend Gelderland staat daarbij centraal. Dat is het streven. Met behulp van zeven ambities geeft de provincie hier richting aan.

1. Energietransitie: van fossiel naar duurzaam
2. Klimaatadaptatie: omgaan met veranderend weer
3. Circulaire economie: sluiten van kringlopen
4. Biodiversiteit: werken met de natuur
5. Bereikbaarheid: duurzaam verbonden
6. Vestigingsklimaat: Een krachtige, duurzame topregio!
7. Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam

Een visie met werking: vier Gelderse DOE principes

De provincie wil ontwikkelingen stimuleren, ruimte maken voor nieuwe technologieën en werkgelegenheid, kansen pakken op het terrein van duurzaamheid, economische kracht en verbondenheid. Niet zomaar en overal, maar met oog voor de veiligheid en de kwaliteiten die Gelderland uniek maken. Doe-principes in het kort:

- Doen: We kijken breed met focus en zoeken actief ruimte
- Laten: We stimuleren niets buiten onze visie
- Zelf: We nemen zelf verantwoordelijkheid en geven het goede voorbeeld
- Samen: We doen het samen en met oog voor innovatie

Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik

De Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik is gebaseerd op de Rijksladder voor duurzame verstedelijking. De Rijksladder is al van kracht. Ook als de provincie deze Rijksladder niet in haar verordening opneemt, zijn partijen gebonden aan de Rijksladder. De ladder is beoogd als instrument om niet te denken in termen van 'waar mag iets wel of niet' maar in termen van 'denk goed na, volg de juiste stappen' om te komen tot nieuwe ontwikkelingen binnen en buiten stedelijk gebied en bij het stellen van prioriteiten bij overcapaciteit. Goede afwegingen bij keuzes voor nieuwbouw en prioritering bij overcapaciteit in landelijk en stedelijk gebied zijn belangrijk. De provincie wil en durft te variëren in het maken van de goede keuzes. Soms is een toevoeging aan het landelijk gebied een plus die gewenst is. Dit kan zijn op het gebied van kleinschalig wonen, werken, vrijetijdseconomie etc. Het uitgangspunt is wel dat grote ontwikkelingen in of dichtbij stedelijke gebieden plaatsvinden.

Wonen in Dynamisch Gelderland

De kwantitatieve regionale opgave voor wonen wordt door Gedeputeerde Staten vastgesteld. Deze opgave werken partijen in de regio in het kader van de Regionale Woonagenda verder uit. De bestaande gebouwde voorraad staat daarbij centraal. Afspraken worden gemaakt over aanpassing van bestaande woningen, sloop met vervangende nieuwbouw, verdunning, het benutten van kansen van functieverandering en tenslotte de nieuwbouw. Duurzaamheid en kwaliteit gaan hand in hand. Kwaliteit moet meer inhouden dan kwalitatieve aspecten (betaalbaarheid, aandeel huur en aandeel ouderenwoningen). Het gaat ook om gebruikskwaliteit, bouwkundige kwaliteit, energetische kwaliteit en kwaliteit van de woonomgeving. De kwaliteitsaspecten worden geagendeerd via de Regionale Woonagenda's, waarbij alle relevante partijen in een regio betrokken worden. Daarbij kan het gaan over betaalbaarheid, het aandeel huur en het aandeel ouderenwoningen en andere kwalitatieve aspecten, afhankelijk van de situatie in de betreffende regio.

Omgevingsverordening Gelderland

De provincie beschikt over verschillende instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De omgevingsverordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, mobiliteit en bodem. Voor de planontwikkeling is het thema Wonen van belang.

In artikel 2.2.1.1 (Wonen) is bepaald dat in een bestemmingsplan nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts worden toegestaan wanneer dit past in het Kwalitatief Woonprogramma voor de betreffende regio en het Regionaal Programma Wonen. Het gaat om alle nieuwe woningen die in een bestemmingsplan worden opgenomen.

Naast het thema wonen zijn er ook andere thema's van belang voor het plangebied, zoals plussenbeleid, glastuinbouw en intrekgebied.

Beoordeling en conclusie

Eén van de doelstellingen uit de Omgevingsvisie betreft het borgen van de kwaliteit en veiligheid van de leefomgeving. Daarbij is het van belang om te ontwikkelen met kwaliteit en recht te doen aan de kwaliteiten van het gebied. Onderhavig plan betreft een kleinschalige ontwikkeling met de toevoeging van twee woningen. De ontwikkeling past daarmee binnen de kaders van de Omgevingsvisie Gelderland. Ook kan worden gesteld dat het plan voldoet aan de provinciale verordening. De beperkte toevoeging van twee woningen past binnen de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte zoals onderbouwd in de paragraaf 'woonagenda Arnhem e.o. 2021-2023'.

Andere thema's binnen de Omgevingsverordening zijn plussenbeleid, glastuinbouw en intrekgebied. Plussenbeleid heeft betrekking op de intensieve veehouderij en is dus niet van toepassing op het voorliggende initiatief. De regels voor de realisatie van glastuinbouw hebben geen betrekking op het initiatief, omdat het een beëindiging van een glastuinbouw bedrijf betreft, buiten het concentratiegebied. Voor de bescherming van het grondwater is een intrekgebied opgenomen in de verordening. Het initiatief heeft geen negatieve gevolgen voor het intrekgebied, er wordt geen gebruik gemaakt van de winning van fossiele energie.

Woonagenda Arnhem e.o. 2021-2023

In samenwerking met de provincie Gelderland en de subregionale gemeenten (Renkum, Rheden, Lingewaard, Rozendaal, Overbetuwe en Arnhem) is er een nieuwe woonagenda opgesteld. In deze woonagenda geven de samenwerkende gemeenten in de subregio Arnhem aan waar zij de komende jaren op willen inzetten. De uitgangspunten van deze woonagenda zijn:

1. Betaalbaar en beschikbaar;
2. Op en top duurzaam;
3. Verschil maken.

Met deze subregionale woonagenda wordt de regionale afstemming van woningbouwplannen en een aantal bijbehorende ambities vastgelegd. Dit om samen te werken aan voldoende beschikbare, passende en kwalitatief goede (duurzame en levensloop geschikte) woningen nu en straks, in leefbare wijken en dorpen, ongeacht leeftijd, huishoudensamenstelling en inkomen.

De ambities in deze woonagenda zijn gebaseerd op een analyse van de belangrijkste gezamenlijke woonopgaven in de subregio Arnhem. Deze analyse vormt de basis voor de keuzes die gemaakt worden; wat legitimeert het handelen (het waarom), welke thema's en ambities staan centraal (het hoe) en wat wordt er gedaan om deze ambities te realiseren (het wát).

Beoordeling en conclusie

Het realiseren van twee vrijstaande woningen aan de Zandvoortsestraat 5 in Gendt, ter compensatie van de beëindiging van het glastuinbouwbedrijf, sluit aan bij het regionale uitgangspunt 'dat het voor iedereen mogelijk moet zijn om op eigen wijze te wonen binnen de subregio'. Verder zullen de nieuwe woningen voldoen aan de duurzaamheidseisen, dit sluit aan bij de doelstellingen voor een energieneutrale gebouwde omgeving. Dit wordt gedaan door het gebruik van zonnepanelen, duurzame materialen en gasloos bouwen.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Gemeente Lingewaard

De gemeente Lingewaard heeft op 31 mei 2012 de Structuurvisie Gemeente Lingewaard vastgesteld. Deze structuurvisie bevat het ruimtelijk beleid van de gemeente op hoofdlijnen met een doorkijk naar 2022. De structuurvisie is niet juridisch bindend, maar biedt het ruimtelijk kader bij het opstellen van bestemmingsplannen, waarin de beleidsuitgangspunten worden vastgelegd.

In de structuurvisie Lingewaard 2012-2022 zijn de ingrediënten opgenomen hoe Lingewaard zich op ruimtelijk vlak in de toekomst wil ontwikkelen. Uitgangspunt is het landschap met haar historische kwaliteiten waarin gewoond, gewerkt en gerecreëerd wordt. Dit is aangevuld met de ambities die de gemeente heeft. Die ambities worden niet alleen bepaald door de gemeente maar vooral door inwoners en de volksvertegenwoordiging. In een interactief proces met inwoners, bedrijven, organisaties, en andere belanghebbenden hebben de deelnemers veel ingebracht.

Naast de bouwopgaven gebonden aan de contouren, wordt er heel beperkt gebouwd in het landelijk gebied. Dit laatste komt voort uit de functieverandering van glastuinbouw en andere agrarische bedrijven naar landelijke woonvormen. De gemeente heeft een regeling om de sloop van voormalige agrarische bebouwing in het buitengebied te stimuleren: de functieveranderingsregeling. Doel is de landschappelijke kwaliteit van het buitengebied te verbeteren. De regeling is er op gericht om agrarische ondernemers te compenseren voor het beëindigen van de agrarische activiteit op hun bedrijfsperceel en het afbreken van de aanwezige bedrijfsbebouwing. Op basis van de regeling kunnen

(stoppende) agrarische bedrijven compensatie krijgen in de vorm van woningbouwmogelijkheden. Hiermee probeert de gemeente leegstand en verrommeling van oude bebouwing te voorkomen.

Beoordeling en conclusie

Het realiseren van twee vrijstaande woningen aan de Zandvoortsestraat 5 in Gendt, ter compensatie van de beëindiging van het glastuinbouwbedrijf, past binnen de kaders van de structuurvisie van de gemeente.

Landschapsontwikkelingsplan

Op 19 oktober 2005 heeft de gemeente Lingewaard het Landschapsontwikkelingsplan Lingewaard vastgesteld, waarin het beleid ten aanzien van de bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit bij nieuwe ontwikkelingen is opgenomen.

In het LOP wordt het landschapsbeleid voor het buitengebied van de gemeente voor de komende jaren vastgelegd en worden in het plan concrete en uitvoerbare projecten benoemd. Het LOP biedt ook de basis om in te spelen op het proces van maatschappelijke veranderingen, zoals de ontwikkelingen in de landbouw, veranderingen in het omgaan met het milieu en het gewijzigde beleid en de regelgeving door de provinciale- en rijksoverheid.

Het opstellen van het landschapsontwikkelingsplan heeft tot doel:

- komen tot een éénduidige formulering van het gemeentelijk natuur- en landschapsbeleid;
- krijgen van inzicht in de mogelijke keuzes voor de landschapsontwikkeling in het buitengebied van de gemeente;
- uitwerken van de gemaakte strategische keuzes uit de StructuurvisiePlus;
- bieden van een basis voor het bestemmingsplan Buitengebied;
- toetsingsinstrument voor ruimtelijke plannen en ontwikkelingen;
- bieden van een kader voor het genereren van geld en leidraad voor de uitvoering.

Onderliggende doelstellingen zijn:

- vergroting van de landschappelijke kwaliteit van het gemeentelijke buitengebied;
- behoud en ontwikkeling van identiteit, sfeer en verscheidenheid van het landschap;
- een op aanwezige functies afgestemde inrichting van het landschap.

Beoordeling en conclusie

Het realiseren van twee vrijstaande woningen aan de Zandvoortsestraat 5 in Gendt, ter compensatie van de beëindiging van het glastuinbouwbedrijf en de daarmee samenhangende landschappelijke inpassing, dragen bij aan de doelstellingen die zijn beschreven in het landschapsontwikkelingsplan van de gemeente, omdat de landschappelijke kwaliteit wordt vergroot.

Bestemmingsplan Buitengebied Lingewaard / beleid functieverandering

De gemeente Lingewaard heeft het beleid functieverandering vertaald in het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Lingewaard" inclusief de daaropvolgende "1^{ste} en 2^{de} herzieningen" van dit bestemmingsplan. De mogelijkheden zijn opgenomen in wijzigingsbevoegdheden. In artikel 6.7.5 zijn de mogelijkheden beschreven om na bedrijfsbeëindiging van glastuinbouw om te schakelen naar wonen. Waarbij één of meerdere woningen zijn toegestaan. De wijzigingsbevoegdheid luidt als volgt:

6.7.5 Omschakeling van glastuinbouw naar wonen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het na bedrijfsbeëindiging van de glastuinbouw omzetten van een agrarisch bouwvlak met de aanduiding 'glastuinbouw' in de bestemming 'Wonen' waarbij de bouw van één of twee extra woningen wordt toegestaan met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de wijzigingsbevoegdheid is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'reserveconcentratiegebied'; *Niet van toepassing.*
- b. er wordt een passend bestemmingsvlak 'Wonen' toegekend; voor de overige gronden geldt dat de aanduiding 'bouwvlak' wordt verwijderd; *Voldoet.*
- c. ter compensatie van de sloop van minimaal 1.000 m² en maximaal 8.000 m² glasopstanden en voormalige bedrijfsgebouwen en/of bijgebouwen bij de bedrijfswoning, niet zijnde karakteristieke bebouwing, mogen worden opgericht:
 1. één woning in één bestaand gebouw of
 2. één woning in een nieuw gebouw;
Niet van toepassing.
- d. ter compensatie van de sloop van minimaal 8.000 m² glasopstanden en voormalige bedrijfsgebouwen en/of bijgebouwen en/of bijgebouwen bij de bedrijfswoning, mogen worden opgericht:
 1. maximaal twee woningen in één bestaand bedrijfsgebouw of bijgebouw of
 2. één woning in één bestaand bedrijfsgebouw of bijgebouw en maximaal één vrijstaande woning of
 3. maximaal twee nieuwe vrijstaande woningen;
Voldoet.
- e. in aanvulling op het bepaalde onder a en b geldt dat de gesloopte oppervlakte ook geheel of gedeeltelijk afkomstig kan zijn van gronden, gelegen binnen de bestemming 'Agrarisch - Komgronden'; *Niet van toepassing.*
- f. alle overtollige glasopstanden, agrarische bedrijfsgebouwen en bedrijfsbebouwing dienen gesloopt te worden met uitzondering van de karakteristieke bedrijfsgebouwen en bebouwing; *Voldoet.*
- g. de oppervlakte van te slopen bedrijfsgebouwen tellen uitsluitend mee voor de oppervlakte zoals bedoeld in het bepaalde onder a en b voor zover deze gebouwen gedurende minimaal drie jaar agrarisch in gebruik zijn geweest; *Voldoet.*
- h. de nieuw te realiseren vrijstaande woningen mogen een inhoud hebben van maximaal 850 m³; *Voldoet.*
- i. de nieuw te realiseren woningen in een bestaand bedrijfsgebouw of bijgebouw mogen een inhoud hebben van minimaal 400 m³ en maximaal 1.100 m³; *Niet van toepassing.*
- j. bijgebouwen bij de nieuw te realiseren woningen voldoen aan de volgende kenmerken:
 1. oppervlakte maximaal 75 m² per woning; *Voldoet.*
 2. gebouwd op maximaal 25 m afstand van de nieuw te realiseren woning; *Voldoet.*
 3. indien een bijgebouw bijdraagt aan de instandhouding van het agrarisch landschap en natuurbeheer, bijvoorbeeld door het hierin hobbymatig houden van dieren mag de totale oppervlakte van een bijgebouw maximaal 150 m² bedragen; *Niet van toepassing.*
 4. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone-omgevingsvergunning extensiveringsgebied' is bij voormalige bedrijfswoning glasopstanden toegestaan voor hobbymatig gebruik met dien verstande dat de totale oppervlakte aan bijgebouwen (inclusief glasopstanden), maximaal 150 m². Hiertoe wordt binnen de bestemming 'Wonen' de aanduiding 'glastuinbouw' opgenomen; *Niet van toepassing.*
- k. oppervlakte bijgebouw voormalige bedrijfswoning bedraagt maximaal 75 m². *Voldoet;*
- l. indien een bijgebouw bij een voormalige bedrijfswoning bijdraagt aan de instandhouding van het agrarisch landschap en natuurbeheer, bijvoorbeeld door het hierin hobbymatig houden van dieren mag de totale oppervlakte van een bijgebouw maximaal 150 m² bedragen; *Voldoet;*
- m. parkeren dient op eigen erf plaats te vinden; *Voldoet.*
- n. er sprake is van een landschappelijke inpassing en versterking van de ruimtelijke structuur, waartoe een landschapsplan dient te worden opgesteld; *Voldoet.*
- o. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van in de omgeving aanwezige functies en waarden; *Voldoet.*
- p. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden. *Voldoet.*

Beoordeling en conclusie

De initiatiefnemers zijn voornemens het glastuinbouwbedrijf te beëindigen. Ter compensatie voor de sloop van het kassencomplex (circa 18.793 m²) en de sloop van de bedrijfsbebouwing (450 m²) worden twee bouwkvellen voor twee vrijstaande woningen mogelijk gemaakt. Het initiatief voldoet aan de, van toepassing zijnde, voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid en daarmee aan het geldende beleid.

Beleidsnota verruiming woonbeleid

Regionaal en ook binnen de gemeente Lingewaard is er behoefte aan het stimuleren van het tot stand komen en uitvoeren van plannen voor (extra) woningbouw. Woningbouw vindt plaats op projectbasis en naar aanleiding van particulier initiatief. Particuliere initiatieven zijn kleinschalige / individuele initiatieven. Het gaat dan om het toevoegen van woningen op een plek waar het geldende bestemmingsplan dat nu niet toelaat.

De gemeenteraad besloot in 2020 om meer beleidsruimte toe te staan voor het verlenen van medewerking aan initiatieven van inwoners om een nieuwe woning te realiseren. Dit is beschreven in het document "Beleidsnota verruiming woonbeleid" en bevat de richtlijnen voor de gevraagde beleidsruimte. Het doel van het beleid is voldoen aan de denklijn in de Omgevingswet (meer ruimte voor particuliere initiatieven in de lijn van "Ja mits") en het voldoen aan de lokale vraag naar meer woningen zonder dat dit leidt tot een aantasting van het Lingewaardse landschappelijke en stedenbouwkundige karakter bestaande uit zichtbare autonome woonkernen gelegen in een groene setting.

Beoordeling en conclusie

De beoogde ontwikkeling voorziet naast de functieverandering ook de planologische splitsing van de woning Zandvoortsestraat 3/3a. Het initiatief voldoet aan de voorwaarden voor woningsplitsing. De woningen zijn ruim 100 m² en worden middels de landschappelijke inpassing, zorgvuldig landschappelijk ingepast. Hiermee kan worden gesteld dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen de uitgangspunten zoals zijn opgenomen in het verruimde woonbeleid van de gemeente Lingewaard.

Gids Ruimtelijke Kwaliteit, 2018

De gemeente Lingewaard besloot in 2018 de 'Gids voor Ruimtelijke Kwaliteit' vast te stellen. Deze gids is opgesteld vanuit de overtuiging dat de gemeente, ondernemers en inwoners het belang van een aantrekkelijke gebouwde omgeving gezamenlijk willen behartigen. Een goed verzorgde omgeving verhoogt immers de kwaliteit van de dagelijkse leefomgeving en de waarde van het onroerend goed.

Met de Gids voor Ruimtelijke Kwaliteit wil de gemeente bestaande bijzondere ruimtelijke kwaliteiten kunnen waarborgen en anderzijds burgers meer ruimte bieden bij het realiseren van hun bouwplannen. Dit vraagt om een welstandsbeleid op maat. Enerzijds wordt rechtszekerheid en voorspelbaarheid geboden, maar anderzijds is er ruimte voor dialoog en afwijking van de spelregels, indien blijkt dat er betere alternatieven zijn. De Gids voor Ruimtelijke Kwaliteit vormt een toetsingskader voor de kleinere plannen, maar is een stimulerend kader voor de grotere ruimtelijke opgaven. Dit vraagt ook om integratie met landschaps- en monumentenbeleid, waarmee de bestaande welstandsnota is getransformeerd naar een integrale 'Gids voor Ruimtelijke Kwaliteit'. Daarbij is het uitgangspunt dat welstandstoezicht maatwerk is. De lat hoeft niet overal even hoog te liggen. Sommige gebieden kunnen meer ruimtelijke dynamiek verdragen dan andere, meer kwetsbare en bijzondere gebieden. Met het vaststellen van deze Gids voor Ruimtelijke Kwaliteit legt de gemeenteraad vast in welk gebied in welke mate getoetst moet worden. De Gids voor Ruimtelijke Kwaliteit kent compacte afwegings- en toetsingskaders, waarbij een logisch verband is gelegd tussen waarden, kernkwaliteiten, ambities en ontwerprichtlijnen.

Beeldkwaliteitsparagraaf

De samenhang tussen de nieuw te bouwen woningen en de overige woningen aan de Zandvoortsestraat wordt bereikt door het toepassen van en aansluiting te zoeken bij dezelfde karakteristieken op gebied van oriëntatie, massa en schaal. De (uitsluitend vrijstaande) woningen in de directe omgeving zijn allemaal straatgericht en hebben een kopgevel aan de straatzijde. De woningen bestaan veelal uit 1 of 1,5 bouwlaag met een kap.

Om het individuele karakter van de nieuw te bouwen woningen te accentueren dient deze ook straatgericht zijn. Een gesloten gevel aan de straatzijde is uitgesloten gelet op het aanzicht vanaf de straat. De nieuwe woningen worden uitgevoerd met een kopgevel. De woningen zullen in massa afgestemd worden op de bebouwing in de omgeving, dat betekent 1 tot 1,5 bouwlaag met kap. Gezien de karakteristieken van de omgeving heeft een zadelkap daarbij de voorkeur. De woningen krijgen verder bij voorkeur een eenduidige hoofdvorm, wat betekent dat aan- en uitbouwen in beginsel tot een minimum worden beperkt. De eventuele dakkapellen, aan- of uitbouwen blijven ondergeschikt aan de hoofdvorm. Bijgebouwen blijven ondergeschikt aan het hoofdgebouw door een compact erf en staan achter de voorgevelrooilijn van de woning.

Bij gebruik van zonnepanelen dient bij voorkeur op het dak van de woning en eventueel het bijgebouw te worden gesitueerd. Als dit wordt meegenomen in het ontwerp van de woning, kan worden gekozen voor geïntegreerde panelen in het dakvlak. Op de afbeeldingen hieronder illustreren de mogelijkheden.



Afbeelding 8: Mogelijkheden voor geïntegreerde zonnepanelen

Kleur, materialisering en detaillering

De woningen in de omgeving zijn uitgevoerd met traditionele materialen als baksteen, hout, gebakken dakpannen etc. De nieuw te bouwen woningen dienen hierbij aan te sluiten, met traditionele of eigentijdse materialen. Overigens betekent dit niet per definitie een “kopie” van bestaande bebouwing of historiserende architectuur; in de vormtaal is het uiteraard toegestaan om ook hedendaagse vormgeving en detaillering te gebruiken. Dit zou zelfs een bijdrage leveren aan het zichtbaar maken van de organische groei van woningbouw in de straat, zolang het maar een ondergeschikte detaillering is in de verder overwegend traditionele en historische structuur.

De volgende referentiebeelden geven een beeld betreft de mogelijkheden voor een passende woning met een eigen identiteit. Deze voldoen aan de gewenste kenmerken van de omgeving, maar laten zien dat de woning past bij de moderne tijd.



Afbeelding 9: Referentiebeelden moderne woningen in het buitengebied (Bron: Oostzee Stedenbouw)

Beoordeling en conclusie

Bij de realisatie van twee nieuwe woningen op het perceel Zandvoortsestraat 5 in Gendt zullen de van toepassing zijnde welstandscriteria in acht worden genomen. Hiermee kan worden gesteld dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen de uitgangspunten zoals zijn opgenomen in de Gids Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Lingewaard.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Milieueffectrapportage

Met dit bestemmingsplan worden twee woningen mogelijk gemaakt. Dit kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Of een m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, hangt af van het feit of de ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Per 7 juli 2017 is een wijziging van het Besluit m.e.r. in werking getreden. Wanneer de voorgenomen ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit m.e.r. moet getoetst worden of er sprake is van nadelige milieugevolgen en moet wanneer hier sprake van is een vormvrij m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen worden.

Beoordeling en conclusie

De voorgenomen activiteit komt niet voor als activiteit in Bijlage C en D van het Besluit m.e.r., omdat er gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling, geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Er worden geen m.e.r.(beoordelings-)plichtige activiteiten mogelijk gemaakt. Er is daarom geen m.e.r.(beoordelings-)procedure noodzakelijk en er hoeft geen vormvrij m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen te worden.

4.2 Geluid

Op basis van de Wet geluidhinder (artikel 77 Wgh) moet bij een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd als het plan mogelijkheden biedt voor:

- de toevoeging van een nieuwe woning of andere geluidsgevoelige functie binnen de zone van een weg;
- de aanleg van een nieuwe weg;
- de reconstructie van een bestaande weg.

Het initiatief voorziet in de bouw van twee vrijstaande woningen. De woningen zijn geluidsgevoelig volgens de Wgh. De nieuwe woningen zijn gepland binnen de zone van de Zandvoortsestraat. De bestaande bedrijfswoningen zijn reeds een geluidsgevoelig object en hoeven niet opnieuw beoordeeld te worden bij de omzetting naar een woonbestemming.

De ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting (voorkeursgrenswaarde) afkomstig van wegverkeer bedraagt voor nieuwe woningen 48 dB. Onder bepaalde voorwaarden, als maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn en het voldoen aan de grenswaarden onoverkomelijke bezwaren ontmoet van landschappelijke, stedenbouwkundige of financiële aard, mag de geluidbelasting hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde. Hiervoor dient met een ontheffing een hogere waarde te worden vastgesteld.

Beoordeling en conclusie

Dit bestemmingsplan maakt de bouw van twee vrijstaande woningen, geluidgevoelige objecten, mogelijk. De woningen liggen binnen de geluidzone van de Zandvoortsestraat, Hemelstraat, Kruisstraat en Smidstraat. Er is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd, waarin de eerder genoemde wegen zijn onderzocht. De volledige rapportage is opgenomen in bijlage 2.

Uit het onderzoek blijkt dat voor de geplande woningen op alle gevels aan de voorkeursgrenswaarde (48 dB) voor alle wegen wordt voldaan. Voor de woningen is er geen akoestische belemmering.

Nota Geluidsbeleid gemeente Lingewaard

De doelstelling van het geluidsbeleid van de gemeente Lingewaard is het behouden van de goede kwaliteit van de leefomgeving en het benutten van kansen om, daar het noodzakelijk is, de kwaliteit van de leefomgeving te verbeteren. Geluidhinder is lokaal van aard. Sinds de gewijzigde Wet geluidhinder van kracht is geworden heeft de gemeente meer verantwoordelijkheden en bevoegdheden. Dit biedt de gelegenheid om naar eigen inzicht te werken en maatwerk te leveren.

Het geluidsbeleid heeft vooral betrekking op nieuwe situaties zoals de aanleg van nieuwe wegen en woonwijken. Ook voor deze ontwikkelingen gelden de vastgestelde ambities. In de ontwikkelingsfase kan daarmee rekening worden gehouden. Om deze ambities te realiseren worden ter beperking van de geluidhinder maatregelen genomen. Hierbij wordt een voorkeursvolgorde gehanteerd: eerst de maatregelen bij de bron van het geluid, dan in de overdracht en als laatste maatregelen bij de ontvanger. Bij het nemen van maatregelen wordt naast de kostenefficiëntie ook de duurzaamheid van de maatregel beoordeeld.

Er wordt voldaan aan de voorkeurswaarde van 48 dB zoals deze geldt in het geluidbeleid van de gemeente. In het Bouwbesluit dient de geluidwering van een gevel rekenkundig te worden getoetst vanaf een geluidwering van 20 dB. Een moderne woning heeft daarom minimaal een geluidwering van 20 dB.

De Wgh vormt geen belemmering voor het plan.

4.3 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) de belangrijkste stoffen.

Een project is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;
- het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Om te bepalen of een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit, is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:

- het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM;
- het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO₂ en PM₁₀ (1,2µg/m³).

Beoordeling en conclusie

De ontwikkeling betreft de beëindiging van een glastuinbouwbedrijf en realisatie van twee nieuwe woningen. Daarmee is op voorhand zeker, dat het initiatief niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er worden immers minder bebouwings- en gebruiksmogelijkheden geboden ten opzichte van het huidige bestemmingsplan. Het plan leidt niet tot een toename van het aantal verkeersbewegingen en levert ook geen relevante wijziging in de verkeersafwikkeling op. Een luchtkwaliteitsonderzoek is niet noodzakelijk. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.4 Bedrijven en Milieuzonering

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies, zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden, zodat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Richtafstanden

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Als bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Omgevingstype

De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit, zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk, die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies, die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

Beoordeling

In de omgeving van het plangebied liggen enkele glastuinbouwbedrijven waarvoor op basis van de VNG brochure een richtafstand geldt van 30 meter. De glastuinbouwbedrijven zijn gelegen aan de Langstraat. De afstand tot de nieuwe woningen is ruim 200 meter. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstand voor glastuinbouwbedrijven. Het agrarische perceel aangrenzend aan de percelen van de nieuwe woningen mag agrarisch worden gebruikt. Wel is in de regels opgenomen dat binnen een afstand van 50 meter geen gewasbeschermingsmiddelen mag worden gebruikt. Daarmee is het goede woon- en leefklimaat voor de bewoners van de nieuwe en bestaande woningen geborgd.

In de omgeving van het plangebied ligt ook een begraafplaats waarvoor op basis van de VNG brochure een richtafstand geldt van 10 meter. Ook de begraafplaats is op voldoende afstand (100 meter) gelegen en voldoet aan de richtafstand.

Conclusie

Dit bestemmingsplan voorziet in de beëindiging van een glastuinbouwbedrijf en de realisatie van twee nieuwe woningen. Er wordt geen functie gerealiseerd met een bepaalde milieucategorie, waardoor nadelige effecten van het plan op omliggende gevoelige functies zijn uitgesloten. Met het toevoegen van twee woningen worden nieuwe milieugevoelige functies mogelijk gemaakt. In de directe omgeving van het plangebied zijn enkele glastuinbouwbedrijven aanwezig. Deze bedrijven liggen echter op voldoende afstand van de nieuwe woningen. Er wordt daarmee voldaan aan de richtafstand van de VNG. Andere functies in de omgeving met bijvoorbeeld milieucategorie 1 of 2, zoals de begraafplaats bevinden zich op voldoende afstand van het plangebied en hebben daarmee geen nadelige gevolgen voor de nieuwe woningen. Er is dan ook sprake van een goed woon- en leefklimaat. Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' zorgt niet voor belemmeringen voor het initiatief.

Geitenhouderij

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

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

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

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

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

Uitgangspunten GGD-advisering

De GGD hanteert in de advisering twee belangrijke uitgangspunten:

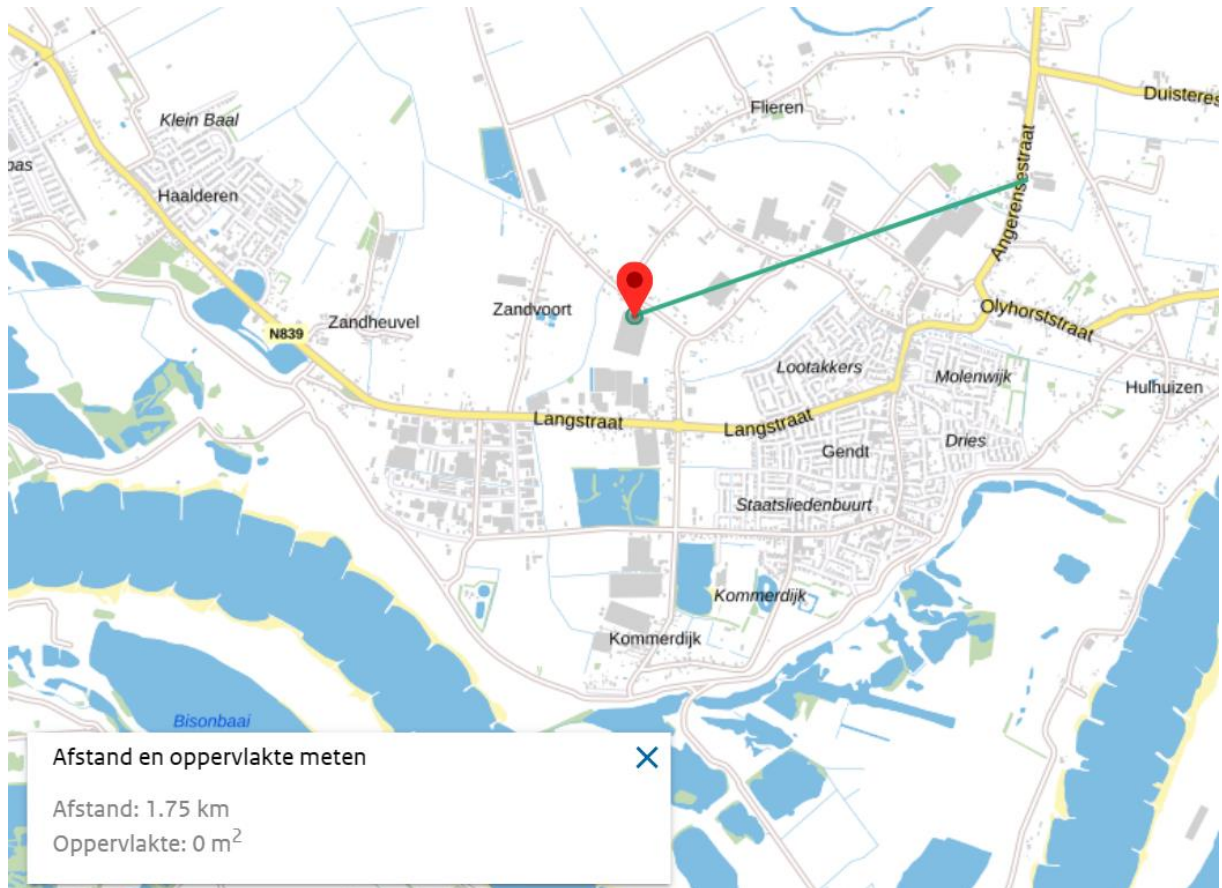
- 1. Voorzorg. De gezondheid dient meegewogen te worden bij nieuwe ontwikkelingen in de veehouderij. Vanwege aanwijzingen dat omwonenden gezondheidseffecten kunnen ondervinden van veehouderijen, hanteert de GGD een afstandscriterium (zie verder bij advies op maat).*
- 2. Emissiereductie. De GGD vindt dat vanuit het oogpunt van gezondheid veehouderijen moeten streven naar vermindering van de emissie van geur, stof, endotoxinen en ammoniak. Blootstelling aan deze agentia kan leiden tot gezondheidsproblemen. De GGD adviseert gemeenten om samen met ondernemers na te gaan of alle mogelijke moeite is gedaan om emissies zo laag mogelijk te houden.*

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

Beoordeling en conclusie

Het plangebied voor de nieuw te bouwen woning ligt op circa 1.720 meter vanaf de dichtstbijzijnde geitenhouderij (Angerensestraat 38, Gendt), zoals blijkt uit onderstaande afbeelding. Voor geitenhouderijen geldt in principe een afstand van 2.000 meter tot nieuwe gevoelige objecten

(woningen). De nieuw te bebouwen woning valt binnen de milieuzonering voor geitenhouderijen. Het bijhorende risico is echter aanvaardbaar omdat het twee woningen betreft en in verband met de woningnood wordt het belang voor de te realiseren woning hoger geacht. De toekomstige bewoner wordt op de hoogte gesteld van de gezondheidsrisico's.



Afbeelding 10: Afstand tot dichtstbijzijnde geitenhouderij (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

4.5 Geurhinder

Voor veehouderijen is de regelgeving ten aanzien van het specifieke aspect geur vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet worden gekeken naar de aanvaardbaarheid van deze plannen in verband met omliggende geurbronnen, de zogenaamde omgekeerde werking. De dichtstbijzijnde veehouderij ligt op een afstand van circa 250 meter van het plangebied. Dit is een paardenhouderij, gevestigd op Smidstraat 24 in Gendt. Deze vormt geen belemmering voor het plan.

Beoordeling en conclusie

In de omgeving van het plangebied zijn geen agrarische bedrijven (of andere bedrijven met een geurutstraling) gevestigd. Het aspect 'geur' zorgt daarom ook niet voor belemmeringen in dit plan.

4.6 Bodem

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald, dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening moet worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen moet worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. Voor de gevallen waarin de

bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, bepaalt de Wet bodembescherming dat de grond zodanig moet worden gesaneerd, dat zij kan worden gebruikt voor de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen moeten bij voorkeur op schone grond worden gerealiseerd.

Beoordeling

Dit bestemmingsplan maakt de bouw van twee vrijstaande woningen op een voormalig glastuinbouwbedrijf mogelijk en de omvorming van de bedrijfswoningen naar burgerwoningen. Daarmee worden er nieuwe gevoelige objecten mogelijk gemaakt, waarin permanent personen verblijven. Een onderzoek naar de bodemkwaliteit is noodzakelijk. Daarom is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De onderzoek rapportage is opgenomen als bijlage 3. Uit het verkennende bodemonderzoek blijkt het volgende:

Resultaten grond

Chemisch analytisch is aangetoond dat de bovengrond ter plaatse van de oost- en westzijde van de kas en het zuidelijk terreindeel licht verhoogde gehalten aan nikkel en zink bevat. In 2005 zijn betreffende parameters eveneens licht verhoogd gemeten. De achtergrondwaarde in het mengmonster van de bovengrond aan de oosten westzijde van de kas wordt echter niet overschreden doordat minimaal 7 parameters zijn onderzocht, de gehalten aan nikkel en zink kleiner zijn dan tweemaal de voor deze parameters geldende achtergrondwaarden en tevens de maximale waarden voor de kwaliteitsklasse wonen niet worden overschreden. In het mengmonster van de ondergrond is eveneens een licht verhoogd gehalte aan nikkel gemeten, waarbij op basis van de hierboven genoemde rekenregels de achtergrondwaarde niet wordt overschreden. In de overige mengmonsters van de bovengrond zijn geen parameters in verhoogde gehalten aangetoond. Daarnaast zijn in de mengmonsters van de top laag van het overig terreindeel geen bestrijdingsmiddelen in een verhoogd gehalte aangetoond.

Ter plaatse van de bestrijdingsmiddelenopslag is in de bovengrond een licht verhoogd gehalte aan DDD gemeten. Aangezien de verhoging zeer gering is wordt de achtergrondwaarde niet overschreden.

Uit de analyseresultaten ter plaatse van de bovengrondse tank blijkt dat minerale olie en vluchtige aromaten niet verhoogd zijn gemeten in de bovengrond.

Resultaten grondwater

Uit de analyseresultaten blijkt dat het grondwater verspreid over de locatie licht verhoogde concentraties aan barium, nikkel, koper en molybdeen bevat. Aangezien met betrekking tot de licht verhoogde concentraties geen antropogene bron bekend is, zijn deze zware metalen vermoedelijk van nature in verhoogde concentraties in het grondwater aanwezig. In de grondwatermonsters ter plaatse van de bestrijdingsmiddelenopslag en bovengrondse tank zijn geen van de onderzochte parameters in verhoogde concentraties gemeten.

Conclusie

De opzet van het uitgevoerde onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie. Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat er, ons inziens, milieu hygiënisch gezien geen belemmeringen zijn voor de planologische procedure, aanvraag omgevingsvergunning en de geplande herontwikkeling van de locatie.

De gestelde hypothese dat de locatie als 'onverdacht' beschouwd kan worden ten aanzien van chemische parameters (buiten bestrijdingsmiddelen) is niet juist gebleken op basis van de aangetoonde licht verhoogde gehalten aan nikkel en zink in grond en de licht verhoogde concentraties

aan barium, nikkel, koper en molybdeen in het grondwater. De gevolgde onderzoeksstrategie geeft echter een representatief beeld van de milieu hygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie. Bovendien vormen de gemeten gehalten (grond) en concentraties (grondwater) geen belemmering voor het toekomstige gebruik van de onderzoekslocatie.

De gestelde hypothese dat het overige deel van de onderzoekslocatie ten aanzien van bestrijdingsmiddelen in de toplaag als verdacht kan worden is niet juist gebleken aangezien bestrijdingsmiddelen niet verhoogd zijn aangetoond. De hypothese dat de bestrijdingsmiddelenopslag ten aanzien van bestrijdingsmiddelen verdacht is, is wel juist gebleken op basis van het zeer licht verhoogde gehalte aan DDD in de bovengrond. In het grondwater ter plaatse van de bestrijdingsmiddelenopslag zijn geen bestrijdingsmiddelen aangetoond.

Ter plaatse van de bovengrondse tank is een verdachte hypothese gehanteerd. Deze hypothese blijkt echter niet juist te zijn aangezien minerale olie en vluchtige aromaten niet verhoogd zijn aangetoond in de bovengrond en het grondwater.

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor de realisatie van de vrijstaande woningen in het plangebied en ook niet voor de omvorming van de bedrijfswoningen naar burgerwoningen.

4.7 Externe veiligheid

Inleiding

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de veiligheidsrisico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze externe veiligheidsrisico's dienen te worden beoordeeld voor twee risiconormen, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Voor beide risiconormen geldt dat hoe groter de afstand tussen planontwikkeling en risicobron, des te kleiner zal de impact van het plan zijn op de hoogte van het risico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico heeft tot doel om hetzelfde minimale beschermingsniveau te bieden voor iedere burger in Nederland. Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico is een afwegingsinstrument dat tot doel heeft een bewuste afweging te stimuleren over het risico op een ongeval met een groot aantal slachtoffers. Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken.

Samen met de hoogte van groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Beperkte verantwoording groepsrisico

Het plan is gelegen in het invloedsgebied groepsrisico van de Betuweroute en de nog aan te leggen snelweg A15. Conform vigerende wetgeving moet de gemeente hierdoor het groepsrisico verantwoorden. Meer specifiek gaat het om de wettelijke verplichting op grond van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) artikel 7 en 9 vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over deze transportassen. De gemeente heeft bij het invullen van de verantwoordingsplicht een grote mate van beoordelingsvrijheid. Ten aanzien van de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid heeft de veiligheidsregio adviesrecht. Bij het invullen van de verantwoordingsplicht is gebruik gemaakt van het advies van Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden (VGGM) van 19 september 2022 (kenmerk:2022-004912). Onderstaand een beschouwing van deze aspecten.

Bestrijdbaarheid

Bij een calamiteit zal de brandweer zich inzetten om de effecten ten gevolge van het incident te beperken. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden dicht bij de bron. De mate van bestrijdbaarheid wordt vooral bepaald door de veiligheidsvoorzieningen en het aantal aanwezigen dicht bij de risicobron. VGGM is hiervoor voor advies gevraagd. Uit het advies is naar voren gekomen dat VGGM geen aanleiding ziet om aanvullend te adviseren ten aanzien van bestrijdbaarheid. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

Zelfredzaamheid

Met de term “zelfredzaamheid” wordt bedoeld: Het vermogen om jezelf en/of anderen in veiligheid te brengen bij (een dreiging van) een gevaarlijke situatie. Bij het bepalen van de mate van zelfredzaamheid spelen onder andere de fysieke gesteldheid en zelfstandigheid van de aanwezigen, de alarmeringsmogelijkheden en vluchtmogelijkheden een rol.

Het advies van de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden geeft het volgende aan:

- Het plan ligt alleen binnen de effectafstand van het scenario toxische wolk. De kans daarop is klein. Het plan leidt tot een kleine toename van het aantal aanwezigen die zichzelf in veiligheid kunnen brengen, mits geïnformeerd en tijdig gewaarschuwd;
- De VGGM adviseert toekomstige bewoners te informeren over de aanwezige omgevingsrisico's met het daarbij behorende handelingsperspectief. Gezien het plan alleen in het scenario toxische wolk is gelegen is het te verwachten handelingsperspectief schuilen;
- Daarnaast adviseert de VGGM bouwkundige technische maatregelen te treffen zoals afschakelbare centrale ventilatie, om schuilmogelijkheden te creëren ingeval van een toxische wolk.

Ten aanzien van risicocommunicatie is er NL alert. Hiermee zijn mensen binnen een bepaald gebied gericht te informeren door het sturen van een bericht naar mobiele telefoons. Verder is het plan via de Zandvoortsestraat te ontvluchten. De gemeente acht het dan ook niet noodzakelijk om verdere maatregelen te treffen om de zelfredzaamheid te verbeteren. Daarnaast zijn de geadviseerde maatregelen van de VGGM niet ruimtelijk relevant.

Conclusie

Ten aanzien van het groepsrisico ligt het plan in het invloedsgebied van de Betuweroute en de nog aan te leggen snelweg A15. Op basis van de beperkte verantwoording groepsrisico (zie hierboven) kan worden geconcludeerd dat het ruimtelijke initiatief geen significant effect heeft op het groepsrisico,

dan wel op de mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Daarmee is het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de realisatie van het initiatief.

4.8 Explosieven

Tijdens de Tweede Wereldoorlog hebben binnen de gemeente Lingewaard diverse gevechtshandelingen plaatsgevonden waardoor hoeveelheden Conventionele Explosieven in de bodem kunnen zijn achtergebleven. Door de geplande werkzaamheden kunnen deze mogelijk ter plaatse explosieven een reëel gevaar opleveren voor betrokken medewerkers en de (directe) omgeving. Bij ontwikkelingen die gepaard gaan met bodemingrepen moet dus worden nagegaan of explosieven aanwezig zijn. Voor het plangebied is een projectleiderssamenvatting opgesteld. Deze is als bijlage 6 bij de toelichting opgenomen. Wanneer de voorgenomen werkzaamheden beperkt zullen blijven tot de naoorlogse geroerde bodemlaag zijn vanuit OCE-oogpunt in principe geen aanvullende maatregelen vereist.

4.9 Kabels en leidingen

Het verrichten van werkzaamheden in de nabijheid van hoogspanningsmasten en -kabels en dergelijke, kan gevaar met zich meebrengen. Om dit gevaar zoveel mogelijk te beperken moet de leidingbeheerder aangeven onder welke voorwaarden de werkzaamheden veilig plaats kunnen vinden.

Beoordeling en conclusie

In en nabij het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Dit aspect levert dan ook geen belemmeringen op voor de realisatie van het plan.

4.10 Waterparagraaf

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder b) moet inzicht worden gegeven in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. Daarbij zijn de hierna beschreven beleidsstukken van belang.

Nationaal waterplan

In december 2015 stelde het kabinet het Nationaal Waterplan vast. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016-2021 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water, en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiertoe worden genomen. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Provinciaal Waterplan

In het Waterplan Gelderland is het waterbeleid beschreven aan de hand van een aantal thema's, zoals landbouw, wateroverlast, watertekort, natte natuur, grondwaterbescherming en hoogwaterbescherming. Voor deze thema's is beschreven welke doelstellingen voor 2027 en 2015 er liggen. Daarbij is beschreven hoe de provincie voor de planperiode de uitvoering van acties ziet om die doelstellingen te bereiken. Bij sommige thema's gelden aanvullende waterdoelstellingen voor specifieke waterhuishoudkundige functies.

Waterbeheerplan 2022-2027 (Waterschap Rivierenland)

Het waterschap laat in dit waterbeheerplan zien welke ontwikkelingen voor het waterbeheer van belang zijn en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkwantiteit, waterkwaliteit,

waterkering en waterketen. In het Waterbeheerplan staat wat Waterschap Rivierenland de komende periode gaat doen om inwoners van het rivierengebied veiligheid en voldoende schoon en mooi water in sloten en plassen te kunnen blijven bieden.

Keur Waterschap Rivierenland 2014

Voor waterhuishoudkundige ingrepen is de 'Keur Waterschap Rivierenland 2014' van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen, die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Zo is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het Waterschap. De wateren en waterkeringen, waarop de keur van toepassing is, zijn vastgelegd in de legger wateren.

Realisatie van nieuwe bebouwing en/of verhard oppervlak moet hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Bij het toevoegen van bebouwing of verharding geldt een compensatieplicht. Er geldt een eenmalige vrijstelling van de compensatieplicht wanneer minder verharding dan 500 m² in stedelijk gebied of minder dan 1.500 m² in landelijk gebied wordt toegevoegd.

Beoordeling en conclusie

Dit plan voorziet in de beëindiging van een glastuinbouwbedrijf en de realisatie van twee vrijstaande woningen. Per saldo zorgt de ontwikkeling voor een forse afname van het verhard oppervlak. Binnen en in de directe omgeving van het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Er worden daarnaast geen ingrepen in de bodem gedaan die het grondwatersysteem kunnen veranderen. De bedrijfswoningen zijn aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel. De nieuwe woningen worden hier ook op aangesloten. Afvalwater wordt via het gemeentelijk rioolstelsel getransporteerd. Negatieve effecten op oppervlaktewater of op de veiligheid van een waterkering zijn uitgesloten. Bij de uitwerking van het initiatief voor de bouw van de twee woningen, moeten vuil water gescheiden worden afgevoerd via het drukriool. Hemelwater dient afgekoppeld te worden en op het eigen perceel te worden verwerkt.

4.11 Natuur

De bescherming van de natuur is sinds 1 januari 2017 vastgelegd in de Wet Natuurbescherming (Wnb). Deze heeft de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet vervangen. De Wnb geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan moet worden onderzocht of de Wnb de uitvoering van het plan niet in de weg staat in verband met de bescherming van gebieden en dier- en plantsoorten. De provincies zijn het bevoegd gezag voor zowel de gebieds- als de soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

In de Wnb is de bescherming opgenomen van Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moet worden onderzocht of dit plan, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, kan alleen worden vastgesteld als uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Als deze zekerheid er niet is, kan het plan worden vastgesteld als wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

- alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
- het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
- de noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen: Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones. Voor deze gebieden geldt een planologisch beschermingsregime. Het NNN is op provinciaal niveau uitgewerkt in het Gelders Natuurnetwerk (GNN) met de bijbehorende Groene Ontwikkelingszones (GO). Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Soortenbescherming

In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn;
- soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn;
- de bescherming van overige soorten.

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag.

Beoordeling

Dit plan voorziet in de beëindiging van een glastuinbouwbedrijf en de realisatie van twee vrijstaande woningen op het perceel Zandvoortsestraat 5 te Gendt. Deze woningen worden gebouwd in het kader van het functieveranderingsbeleid van de gemeente Lingewaard. Ter compensatie voor de bouw van de extra woningen, wordt overtollige bedrijfsbebouwing op het perceel gesloopt. Als gevolg van deze voorgenomen activiteiten kan overtreding van de Wet natuurbescherming op voorhand niet uitgesloten worden. Daarom zijn de wettelijke consequenties van de voorgenomen activiteiten in het kader van de Wet natuurbescherming in beeld gebracht. De rapportages zijn als bijlage 4 en 5 opgenomen.

Het plangebied is op 28 mei 2021 onderzocht op de (potentiële) aanwezigheid van beschermde planten, dieren en beschermde nesten, holen, vaste rust- en voortplantingslocaties en andere beschermde functies, zoals foerageergebied en vliegroute van vleermuizen. Ook is onderzocht of de voorgenomen activiteiten een negatief effect hebben op beschermd (natuur)gebied, zoals Natura2000 en het Gelders Natuurnetwerk.

Gebiedsbescherming

Wettelijke consequenties m.b.t. gebiedsbescherming: Het plangebied behoort niet tot het Gelders Natuurnetwerk, maar ligt wel in de nabijheid van het Natura2000-gebied Rijntakken. In verband met de ligging buiten het Gelders Natuurnetwerk, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties omdat de bescherming van het Gelders Natuurnetwerk geen externe werking kent. Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten, kan een negatief effect op de instandhoudingsdoelen van Natura2000-gebied, niet op voorhand uitgesloten worden. Om een eventueel negatief effect, als gevolg van stikstofemissie vast te kunnen stellen, en de wettelijke consequenties te kunnen bepalen, is een onderzoek uitgevoerd naar de stikstofdepositie. De rapportage is als bijlage 4 opgenomen.

Uit de rekenresultaten van Aerijs-calculator is gebleken dat als gevolg van onderhavig project in de gebruiksfase geen sprake is van stikstofdeposities op de omliggende Natura 2000- gebieden hoger dan 0,00 mol/ha/j. Uit de rekenresultaten van Aerijs-calculator is gebleken dat als gevolg van onderhavig project in de realisatiefase sprake is van stikstofdeposities op de omliggende Natura 2000- gebieden hoger dan 0,00 mol/ha/j, namelijk 0,01 mol/ha/j. Echter op basis van de uitspraak van de Raad van State: AbRS van 26 oktober 2022, ECLI:NLRVS:2022:3093, kan worden geconcludeerd dat stikstofemissie afkomstig van onderhavig project geen significante negatieve gevolgen heeft voor de instandhoudingsdoelstellingen van de betreffende Natura 2000-gebieden.

Het aspect stikstof in relatie tot Natura 2000 vormt geen belemmering voor de realisatie van het bouwplan. Daarnaast is geen (natuur)vergunning op grond van de Wet natuurbescherming noodzakelijk.

Soortenbescherming

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied tot een ongeschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar tot een geschikt functioneel leefgebied voor verschillende algemene- en weinig kritische beschermde diersoorten. Beschermde diersoorten benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar vermoedelijk bezetten sommige grondgebonden zoogdieren en een vaste verblijf- en/of voortplantingsplaats en bezetten sommige amfibieën er een (winter)verblijfplaats. Er nestelen geen vogels in het plangebied en vleermuizen bezetten er geen vaste verblijfplaats.

Voor de beschermde grondgebonden zoogdier- en amfibieënsoorten en die een (winter)rust- en/of voortplantingslocatie in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'vangen' en het 'beschadigen' en vernielen van rust- en voortplantingslocaties. Beschermde dieren mogen niet gedood worden als gevolg van het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten. Wel geldt een vrijstelling voor het beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingslocaties. Deze vrijstelling is van toepassing omdat er sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling. Door uitvoering van de voorgenomen plannen, wordt de functie van het plangebied als foerageergebied voor de in het plangebied foeragerende diersoorten, niet aangetast.

Conclusie:

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde planten, maar wel tot een geschikt functioneel leefgebied van verschillende beschermde diersoorten. Beschermde diersoorten benutten het plangebied uitsluitend als foerageergebied. Vleermuizen, grondgebonden zoogdieren en amfibieën bezetten geen vaste (winter)rust- of voortplantingsplaats in het plangebied en er nestelen geen vogels.

Door het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten, wordt de functie van het plangebied als foerageergebied, voor de in het plangebied foeragerende grondgebonden zoogdieren, vleermuizen, amfibieën en vogels, niet aangetast en leidt niet tot wettelijke consequenties in het kader van soortenbescherming.

Het aspect flora en fauna levert geen belemmeringen voor het plan op. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

4.12 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet, die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving, gaan naar de Omgevingswet, die in 2019 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet voor de periode 2016-2019 een overgangsregeling opgenomen.

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van “de verstoorder betaalt” uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden.

Beoordeling

Het plangebied heeft in het geldende bestemmingsplan een middelmatige archeologische verwachting (Waarde – Archeologie 5). Inventariserend archeologisch onderzoek is verplicht als het brutooppervlak van de ingreep groter is dan 1.000 m² én de diepte van de ingreep dieper rijkt dan 30 cm beneden maaiveld. De nieuw te realiseren bebouwing (inclusief de daarbij horende verharding) blijft onder de grens van 1.000 m². Archeologisch onderzoek is daarom niet nodig. De dubbelbestemming is wel overgenomen, zodat de archeologische verwachtingswaarde geborgd blijft.

Cultuurhistorie

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a Bro) moet in het plan rekening worden gehouden met cultuurhistorie. Cultuurhistorie heeft onder andere betrekking op de historische stedenbouwkundige en historisch geografische waarden in het gebied. In het plan moet beschreven worden hoe met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan.

De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Beoordeling

Het plangebied ligt aan de Zandvoortsestraat 3, 3a, 5 en 7 in het buitengebied van Gendt. Bij de ontwikkeling zijn geen cultuurhistorische waarden gemoeid. Er liggen geen gemeentelijke of rijksmonumenten in de omgeving van het plangebied. Er worden ook geen (historische) zichtlijnen doorbroken.

4.13 Verkeer en Parkeren

De nieuw te realiseren woningen maken gebruik van de gezamenlijke inrit welke aansluit op de openbare weg (Zandvoortsestraat). De verkeersbewegingen nemen af door de beëindiging van het glastuinbouwbedrijf. De afname van het aantal vrachtwagenbewegingen zorgt voor een verbetering van de verkeersveiligheid.

In de huidige situatie vindt het parkeren plaats op eigen terrein. Bij de voorgenomen ontwikkeling is het vereist dat het parkeren ook na realisatie van de nieuwe woningen geheel op eigen terrein plaatsvindt. Er is voldoende ruimte op eigen terrein voor de realisatie van parkeerplaatsen.

Hoofdstuk 5 Juridisch planopzet

5.1 Algemene opzet

Het bestemmingsplan is opgezet volgens de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels 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 is wel een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan dit plan ten grondslag liggen. De toelichting is van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing.

Daarnaast maken ook eventuele bijlagen onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

Verbeelding

De verbeelding is een digitale kaart, waarop bestemmingen en aanduidingen zijn weergegeven. Aanduidingen worden gebruikt om bepaalde zaken specifieker te regelen, bijvoorbeeld in de vorm van gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken, functieaanduidingen etc.

Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootschalige Basiskaart en/of kadastrale kaart). Daar waar een verschil is tussen de digitale en de analoge verbeelding, is de digitale versie leidend.

Regels

De planregels zijn standaard onderverdeeld in vier hoofdstukken.

- Hoofdstuk 1 : Inleidende regels, deze bevatten de begrippen en wijze van meten;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels, dit zijn de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde. De regels bevatten een bestemmingsomschrijving en regels voor het bouwen en het gebruik.
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, dit zijn regels die gelden voor alle bestemmingen. Dit zijn onder meer (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden.
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotbepalingen.

5.2 Toelichting op de regels en verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen onderscheiden. De bestemmingen zijn afgeleid uit het gebruik (de aanwezige functies). De bestemmingen vormen het zogenaamde casco van het plan, waarvan in beginsel niet mag worden afgeweken. Hierna worden de in het plan opgenomen bestemmingen nader toegelicht.

Wonen

In de toekomstige situatie zijn er vijf woningen (twee nieuwe en drie bestaande) met ontsluiting op de Zandvoortsestraat. De gronden zijn bestemd als 'Wonen', waarbij het bestemmingsvlak in omvang is gebaseerd op het inrichtingsplan. Er is een bouwvlak opgenomen waarbinnen de bestaande en nieuwe woningen zijn toegestaan. Voor de woningen is een maximale goot- en bouwhoogte van

respectievelijk 4,5 en 9 meter toegestaan. In de bouwregels zijn maatvoeringseisen opgenomen voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor wonen, al dan niet met aan huis gebonden beroep- of bedrijfsactiviteiten. Het gebruik van de bebouwing en gronden voor woondoeleinden is toegestaan onder de voorwaarde dat er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig is.

Agrarisch met waarden – Oeverwallen

Voor het gedeelte van het perceel wat niet als tuin in gebruik wordt genomen is een agrarische bestemming opgenomen. Binnen de agrarische bestemming is geen bouwvlak opgenomen waardoor er geen bebouwingsmogelijkheden zijn.

Waarde - Archeologie 5

Deze dubbelbestemming is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard' en voorziet in het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische resten in de bodem.

Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens het bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

In dit artikel is een regeling met betrekking tot ondergronds bouwen opgenomen. Dit is in beginsel uitsluitend toegestaan, daar waar bovengronds ook gebouwen zijn toegestaan. Tevens is een regeling opgenomen ten aanzien van bestaande afwijkende maatvoeringen, zoals hoogten en oppervlakten.

Algemene gebruiksregels

Dit artikel bevat de vormen van gebruik, die in ieder geval strijdig zijn met de regels van het bestemmingsplan.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels waarvan door middel van een omgevingsvergunning afgeweken kan worden van het bestemmingsplan.

Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

Het voor alle bestemmingsplannen verplichte overgangsrecht is opgenomen. Bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen kan worden verleend. Burgemeester en wethouders kunnen in beginsel dus nog gewoon gebruik maken van hun handhavingbevoegdheid. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan mag eveneens worden voortgezet.

Slotregel

Dit artikel geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

In het plan wordt voldaan aan bovenstaande voorwaarden.

De ontwikkelingskosten komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe zal de gemeente voorafgaand aan de planologische procedure met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afsluiten, waarin het kostenverhaal in voldoende mate gewaarborgd is. Tevens zal een planschadeovereenkomst worden afgesloten. Deze kosten komen eveneens geheel voor rekening van de initiatiefnemer.

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd voordat een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien kan het noodzakelijk zijn om belanghebbenden de gelegenheid te bieden om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Dit is afhankelijk van de inspraakverordening van de gemeente. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

Inspraak / vooroverleg

De Wro zelf bevat geen bepalingen over inspraak. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. De initiatiefnemers hebben in een vroeg stadium de aangrenzende eigenaren geïnformeerd over de planontwikkeling. Voor dit bestemmingsplan heeft, gezien de aard en kleinschalige omvang van de ontwikkeling die mogelijk gemaakt wordt, geen formele inspraak plaatsgevonden.

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen. Ook moet overleg worden gepleegd met die diensten van provincie en Rijk, die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen, welke in het plan in het geding zijn. Het plan raakt geen belangen van andere overheden, vooroverleg is om die reden niet noodzakelijk.

Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaats vinden volgens artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan wordt ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode kan een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken over het plan.

Beroep

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk.