



# Wijzigingsplan

| Toelichting

Buitengebied Lingewaard, Angerensestraat 19 1 Gendt

Gemeente Lingewaard





# WIJZIGINGSPLAN

Buitengebied Lingewaard, Angerensestraat 19 1 Gendt

Gemeente Lingewaard

Inhoud : Toelichting

IDN-nummer : NL.IMRO.1705.164-VG01

Projectnummer : 071214

Profitmanagernr. : P142372

Oprachtgever : Mevr. Lusing - Scharroo

Opsteller : mr. Bernadette van den Hoek

Status : vastgesteld

Datum : 26 september 2017



Pouderoyen Compagnons vormgeving van stad en land is een handelsnaam van Pouderoyen BV

St. Stevenskerkhof 2  
6511 VZ NIJMEGEN  
tel: 024-3224579  
fax: 024-3241240  
e-mail: [info@pouderoyen.nl](mailto:info@pouderoyen.nl)  
[www.pouderoyen.nl](http://www.pouderoyen.nl)

IBAN NL29 RABO 0154 8198 75  
KVK 14 06 66 14  
BTW NL 8104.81.996 B01



**INHOUD****BLZ**

<b>1</b>	<b>INLEIDING .....</b>	<b>3</b>
1.1	Aanleiding .....	3
1.2	Plangebied.....	3
1.3	Geldend bestemmingsplan .....	4
1.4	Leeswijzer.....	5
<b>2</b>	<b>WIJZIGINGSVOORWAARDEN .....</b>	<b>6</b>
2.1	Omschakeling van glastuinbouw naar wonen .....	6
2.2	Ad a. Sloop glasopstanden .....	7
2.3	Ad b. Oppervlakte bijgebouwen.....	7
2.4	Ad c. Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit.....	8
2.5	Ad d. Niet in reserveconcentratiegebied.....	8
2.6	Ad e. Geen aantasting van waarden .....	8
2.7	Ad f. Geen aantasting van belangen .....	9
<b>3</b>	<b>HUIDIGE SITUATIE .....</b>	<b>10</b>
3.1	Omgeving .....	10
3.2	Planlocatie .....	10
<b>4</b>	<b>HET PLAN.....</b>	<b>12</b>
4.1	Algemeen .....	12
4.2	Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing .....	12
<b>5</b>	<b>HAALBAARHEID VAN HET PLAN .....</b>	<b>15</b>
5.1	Ladder duurzame verstedelijking.....	15
5.2	Gemeentelijke toepassing functiewijziging buitengebied.....	16
5.3	Milieu- en omgevingsaspecten .....	16
5.4	Economische uitvoerbaarheid .....	39
5.5	Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	39
5.6	Conclusie.....	40
<b>6</b>	<b>JURIDISCHE TOELICHTING .....</b>	<b>41</b>
6.1	Wijzigingsplan.....	41
6.2	Bestemmingen.....	41

## **BIJLAGEN**

Bijlage 1	Akoestisch onderzoek industrielawaai
Bijlage 2	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
Bijlage 3	Archeologisch onderzoek
Bijlage 4	Verkennend bodemonderzoek
Bijlage 5	Beoordeling EV door VGGM
Bijlage 6	Watertoets

## 1 INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

Ter plaatse van Angerensestraat 19 1 te Gendt in de gemeente Lingewaard bestaat het voornemen om een bestaande glastuinbouwlocatie te saneren en in de plaats daarvan een woning (ruimte-voor-ruimtewoning) toe te voegen. In totaal verdwijnt 2.290 m<sup>2</sup> tuinbouwkasten (teeltruimtes). Beoogd is om in ruil voor deze sanering een extra woning mogelijk te maken met een inhoud van maximaal 850 m<sup>3</sup> en bijgebouwen met een maximale oppervlakte van 75 m<sup>2</sup>.

De plannen en uitgangspunten voor het perceel zijn besproken met de gemeente Lingewaard. Hierover is door het college een principebesluit genomen, waarmee de gemeente aangeeft in principe medewerking te willen verlenen aan het initiatief.

Bovenaangehaalde ontwikkeling past binnen de kaders van een in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Het voorliggende plan betreft derhalve een wijzigingsplan.

### 1.2 Plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Lingewaard, aan de Angerensestraat. Dit betreft de doorgaande weg tussen Gendt en Angeren (N838). De locatie is ten noorden van de kern Gendt en ten oosten van de kern Doornenburg gelegen. Ten noorden van het plangebied is de Linge gelegen.



Figuur 1 Globale ligging plangebied (gele ster) (bron: GoogleMaps)

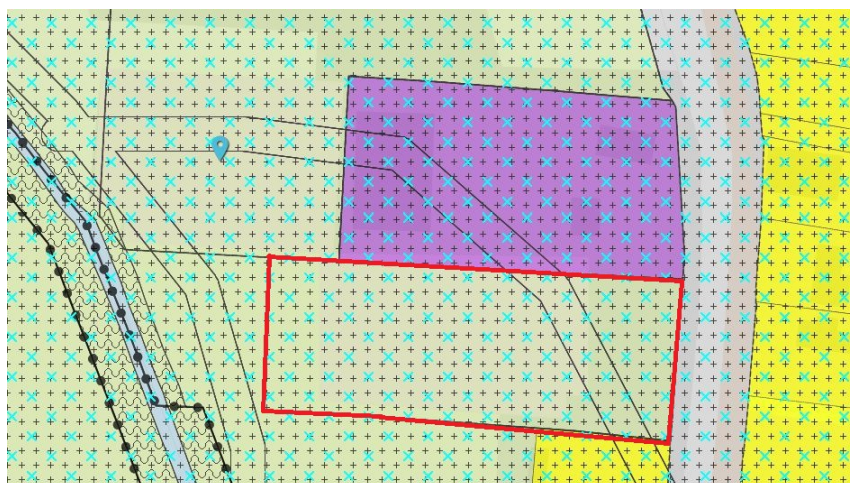
Het plangebied bestaat uit de agrarische glastuinbouwlocatie aan de Angerensestraat 19 1 te Gendt en is gelijk aan het (agrarisch) bouwvlak.



Figuur 2 Ligging plangebied (rode contour) (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

### 1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor de locatie geldt momenteel het bestemmingsplan “Buitengebied Lingewaard”, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Lingewaard op 31 oktober 2013. De in het plangebied opgenomen gronden hebben hierin de enkelbestemming ‘Agrarisch met waarden – Oeverwallen’ met een aanduiding ‘bouwvlak’ en een aanduiding ‘glastuinbouw’ ten behoeve van het aanwezige glastuinbouwbedrijf. Daarnaast is de aanduiding ‘bedrijfswoning uitgesloten’ opgenomen. Daarnaast gelden de dubbelbestemmingen ‘Waarde - Archeologie 4’ en ‘Waarde – Archeologie 5’. De bestaande glasopstanden zijn vergund.



Figuur 3 Geldend bestemmingsplan (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

#### **1.4 Leeswijzer**

Hoofdstuk 1: In hoofdstuk 1 zijn de ligging van het plangebied, de aanleiding voor het project en de geldende bestemmingsplanregeling beschreven;

Hoofdstuk 2: Hierin zijn de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid opgenomen, alsmede de toetsing hieraan;

Hoofdstuk 3: De huidige situatie, bestaande uit de ruimtelijke en functionele structuur, is in hoofdstuk 3 toegelicht;

Hoofdstuk 4: Een beschrijving van het plan is in hoofdstuk 4 opgenomen;

Hoofdstuk 5: De haalbaarheid van het project is beschreven in hoofdstuk 5. Dit betreft een beschrijving van het relevante beleid van de gemeente en de gevolgen van het plan voor het milieu en de omgeving, alsmede de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 6: In dit hoofdstuk zijn de juridische regels toegelicht.



## 2 WIJZIGINGSVOORWAARDEN

Om gebruik te kunnen maken van een wijzigingsbevoegdheid, zal aan de wijzigingsvoorwaarden in de wijzigingsbevoegdheid moeten worden voldaan. Onderstaand vindt toetsing plaats aan deze wijzigingsvoorwaarden uit de bepaling 6.7.5 van het bestemmingsplan “Buitengebied Lingewaard”.

### 2.1 Omschakeling van glastuinbouw naar wonen

Op grond van artikel 6.7.5 van het bestemmingsplan “Buitengebied Lingewaard” geldt het volgende.

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

- a. sloop van alle glasopstanden met de volgende compensatiemogelijkheden:
  1. bij sloop van minimaal 1.000 m<sup>2</sup> en maximaal 8.000 m<sup>2</sup> mag maximaal één vrijstaande woning met een maximale inhoud van 850 m<sup>3</sup> worden gerealiseerd;
  2. bij sloop van minimaal 8.000 m<sup>2</sup> mogen maximaal twee woningen met een maximale inhoud van 850 m<sup>3</sup> per woning worden gerealiseerd;
- b. bijgebouwen zijn toegestaan tot een oppervlakte van 75 m<sup>2</sup> per woning;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b is ter plaatse van de 'glastuinbouw' binnen de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning extensiveringsgebied' een oppervlakte van maximaal 150 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen toegestaan indien deze worden gebruikt voor een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarbij zowel een niet-publieksgerichte als een publieksgerichte activiteit is toegestaan, mits:
  1. er een landschapsplan wordt overlegd, waaruit de landschappelijke inpassing blijkt;
  2. degene die de activiteit uitoefent tevens de bewoner van de woning is;



3. er geen activiteiten plaatsvinden die vergunningplichtig zijn op grond van de Wet milieubeheer;
  4. geen horeca-activiteiten ontstaan;
  5. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de verkeers- en parkeersituatie ter plaatse;
  6. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
  7. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- d. de wijziging is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied reserveconcentratiegebied';
  - e. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
  - f. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

## **2.2 Ad a. Sloop glasopstanden**

- a. *sloop van alle glasopstanden met de volgende compensatiemogelijkheden:*
  1. *bij sloop van minimaal 1.000 m<sup>2</sup> en maximaal 8.000 m<sup>2</sup> mag maximaal één vrijstaande woning met een maximale inhoud van 850 m<sup>3</sup> worden gerealiseerd;*
  2. *bij sloop van minimaal 8.000 m<sup>2</sup> mogen maximaal twee woningen met een maximale inhoud van 850 m<sup>3</sup> per woning worden gerealiseerd;*

In totaal verdwijnt 2.290 m<sup>2</sup> tuinbouwkassen. Hiermee wordt aan het bepaalde onder a sub 1 voldaan, waardoor één extra woning mogelijk is. Er is geen bedrijfswoning toegestaan, dus hiermee is er maximaal 1 woning op dit perceel mogelijk.

## **2.3 Ad b. Oppervlakte bijgebouwen**

- b. *bijgebouwen zijn toegestaan tot een oppervlakte van 75 m<sup>2</sup> per woning;*

In het bestemmingsplan "Buitengebied Lingewaard" is eveneens maximaal 75 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen bij een woning toegestaan. Hierop wordt met dit wijzigingsplan aangesloten. Hieraan zal worden voldaan.

## 2.4 Ad c. Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

- c. *in afwijking van het bepaalde onder b is ter plaatse van de 'glastuinbouw' binnen de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning extensiveringsgebied' een oppervlakte van maximaal 150 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen toegestaan indien deze worden gebruikt voor een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarbij zowel een niet-publieksgerichte als een publieksgerichte activiteit is toegestaan, mits:*
1. ...
  2. ...

Het plangebied is niet in het extensiveringsgebied gelegen. Derhalve is deze bepaling niet van toepassing.

## 2.5 Ad d. Niet in reserveconcentratiegebied

- d. *de wijziging is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied reserveconcentratiegebied';*

Het plangebied is niet in het reserveconcentratiegebied gelegen. Derhalve is deze bepaling niet van toepassing en kan dus een extra woning worden toegestaan.

## 2.6 Ad e. Geen aantasting van waarden

- e. *er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van in de omgeving aanwezige functies en waarden;*

Met de bestemming 'Agrarisch met waarden – Oeverwallen' worden de waarden van het oeverwallen gebied beschermd. Deze waarden bestaan uit de herkenbaarheid van het rivierenlandschap; kleinschaligheid, aanwezigheid van boomgaarden en bosschages en infiltratiemogelijkheden voor water. Met dit plan vindt een grote afname van bebouwing plaats. De nieuwe bebouwing wordt geconcentreerd aan de voorzijde van het perceel, aan de weg. Hiermee vindt geen aantasting van de waarden plaats.

## **2.7 Ad f. Geen aantasting van belangen**

*f. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.*

De belangen van omliggende bedrijven zijn in paragraaf 5.3.1 beschreven.

Ten opzichte van de omliggende woningen vindt een verbetering van de situatie plaats. Het glastuinbouwbedrijf wordt beëindigd, waardoor er geen bedrijfsactiviteiten meer plaatsvinden die in de omgeving kunnen worden ervaren. Dit betekent een afname van continu geluid en een afname van verkeersbewegingen.

Het naastgelegen loon(werk)bedrijf wordt niet in de bedrijfsvoering aangetast.

### 3 HUIDIGE SITUATIE

#### 3.1 Omgeving

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Lingewaard, aan de Angerensestraat. Dit betreft de doorgaande weg tussen Gendt en Angeren (N838). De locatie is ten noorden van de kern Gendt en ten oosten van de kern Doornenburg gelegen. Ten noorden van het plangebied is de Linge gelegen.

Het perceel is gelegen in een rivierkleilandschap met oeverwallen, komgronden en dijkzones. Ter plaatse van het perceel is sprake van een gebied van oeverwallen. Oeverwallen kenmerken zich door een hogere en drogere ligging, waardoor dit gebied geschikt is voor bewoning.

Net als op de dijkzone is op de oeverwallen veel bebouwing terug te vinden. De bodem is daarnaast zeer geschikt voor verschillende vormen van landbouw, waaronder fruitteelt. Dit heeft geresulteerd in een kleinschalig landschap waar akkerbouw, fruitteelt en andere activiteiten (kassen, wonen, bedrijvigheid) elkaar afwisselen.

Aan de overzijde van de Angerenseweg en aan de zuidkant zijn woningen gelegen. Ten noorden is een loonbedrijf gevestigd.



Figuur 4 Luchtfoto met de te slopen glasopstanden in rood kader (bron: GoogleMaps)

#### 3.2 Planlocatie

Het perceel van de planlocatie aan de Angerensestraat 19 1 wordt aan de noordzijde begrensd door een agrarisch loonbedrijf en aan de zuidzijde door een (burger)woning. Aan de overzijde van de Angerensestraat zijn eveneens woningen aanwezig. Aan de achterzijde is het open agrarisch gebied, in een bocht van de Linge met door het agrarisch gebied een A-watergang die uitkomt in de Linge.



Figuur 5 Zijaanzicht (zuidzijde) bedrijfslocatie bij pijl (bron: GoogleStreetview)



Figuur 6 Vooraanzicht (zuidzijde) bedrijfslocatie (bron: GoogleStreetview)

## 4 HET PLAN

### 4.1 Algemeen

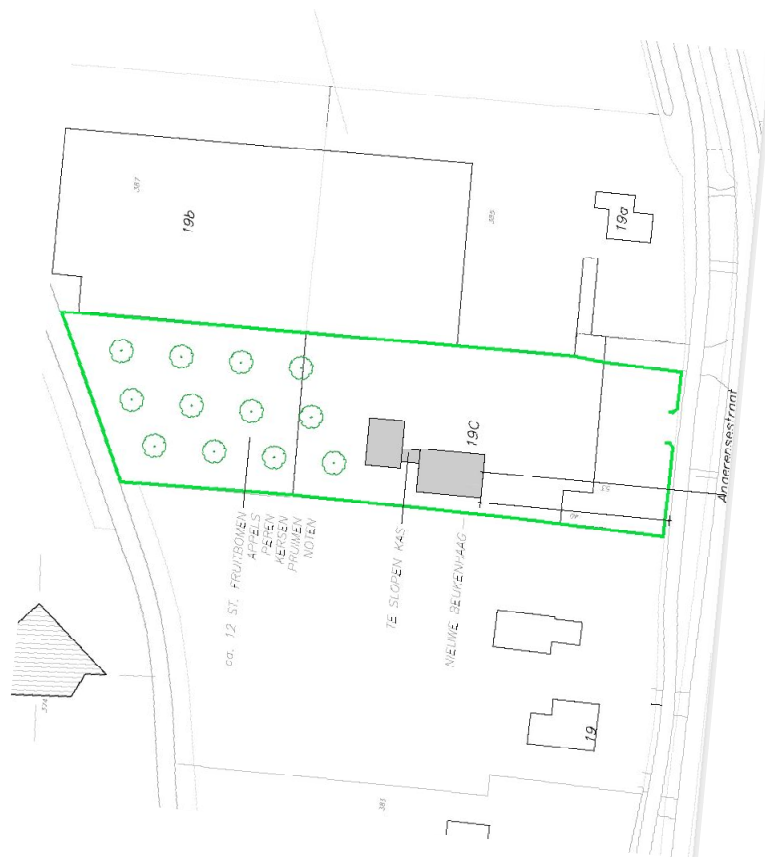
Het plan bestaat uit de sanering van een bestaande glastuinbouwlocatie en de realisatie van een extra woning (ruimte-voor-ruimte-woning) ter plaatse. Er is op deze locatie geen (bedrijfs)woning aanwezig, dus dit wordt de enige woning op dit perceel. In totaal verdwijnen alle glasopstanden, te weten 2.290 m<sup>2</sup>. Beoogd is om in ruil voor deze sanering een woning mogelijk te maken met een inhoud van maximaal 850 m<sup>3</sup> en bijgebouwen met een maximale oppervlakte van 75 m<sup>2</sup>.

Het perceel wordt hierbij zorgvuldig ingepast. Eén en ander maakt dat er per saldo een verbetering van kwaliteit ontstaat.

### 4.2 Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing

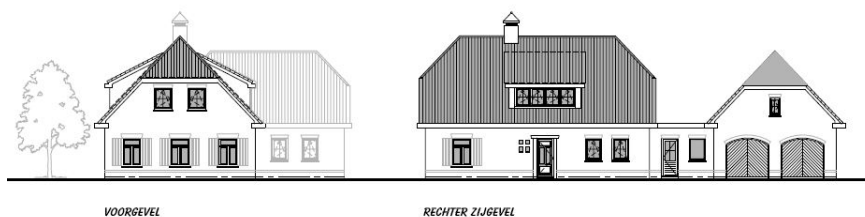
Het perceel is gelegen in het buitengebied aan de doorgaande weg Gendt-Angerens-Huissen, links van een loonbedrijf. Om de effecten van de bedrijfsvoering van het loonbedrijf in beeld te krijgen, is een akoestisch rapport opgesteld door Windmill. Hieruit volgt dat het bouwblok verder van het loonbedrijf en ook verder van de Provinciale weg moet worden geprojecteerd.

Deze woning kan via een bestemmingsplanwijziging in verband met ruimte voor ruimte regeling verwezenlijkt worden. De bestaande kassen met een oppervlakte van ca. 2.290 m<sup>2</sup> worden geheel gesloopt en het terrein wordt met oud Hollandse fruitbomen (pruimen, kersen, appels, peren en noten) opnieuw aangeplant. Het terrein zal verder omkleed worden met een beukenhaag.

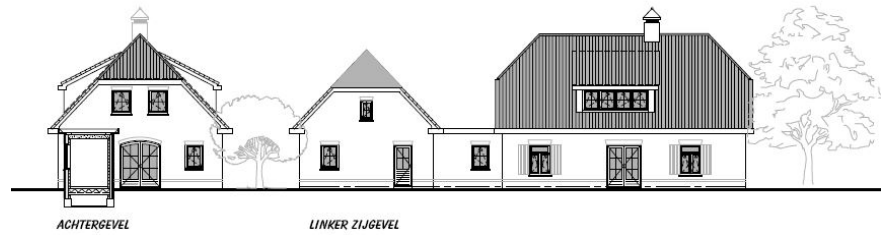


Figuur 7 Indicatieve plattegrondschems herontwikkeling Angerensestraat 19 1 (bron: Architectenbureau Ton Burgers)

Voor de herontwikkeling van deze locatie is bovenstaande situatieschets vervaardigd dat fungeert als onderlegger van het voorliggende bestemmingsplan. In deze schets zijn tevens de toe te voegen hagen opgenomen.







Figuur 8 Ontwerp Angerenstraat 19 1 (bron: Architectenbureau Ton Burgers)

Voor deze locatie gelden de volgende beelden als referentie:





## 5 HAALBAARHEID VAN HET PLAN

Naast de toetsing aan de wijzigingsvoorwaarden, moet worden voldaan aan een aantal omgevingsaspecten, alsmede aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

In dit hoofdstuk wordt op deze aspecten ingegaan.

### 5.1 Ladder duurzame verstedelijking

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is per 1 oktober 2012 op onderdelen gewijzigd. In artikel 3.1.6 van het Bro is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Deze ladder stelt eisen aan de onderbouwing in bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. Hiervoor moeten dan 3 stappen worden doorlopen:

1. er wordt beschreven dat een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte (trede 1);
2. er wordt beschreven in hoeverre de behoefte zoals beschreven in trede 1 binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen (trede 2);
3. indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen wordt aanvullend beschreven in hoeverre locaties buiten bestaand stedelijk gebied passend ontsloten zijn of zodanig worden ontwikkeld, gebruik makend van verschillende middelen van vervoer.

De eerste vraag is echter: is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling? Het begrip stedelijke ontwikkeling is als volgt gedefinieerd: "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen".

Het begrip woningbouwlocatie dat wordt gebruikt in de omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling is niet gedefinieerd in het Bro. Uit jurisprudentie (bijvoorbeeld de uitspraak van de afdeling bestuursrechtspraak Raad van State d.d. 18-12-2013 met kenmerk ECLI:NL:RVS:2013:2471) blijkt dat de ontwikkeling van een drietal woningen nog niet stedelijke ontwikkeling betreft. Onderhavige ontwikkeling kan dan ook niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt.

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

## 5.2 Gemeentelijke toepassing functiewijziging buitengebied

De gemeente Lingewaard heeft in de notitie “Toepassing regionaal beleid voor functiewijziging in het buitengebied” d.d. 14 mei 2015 een eigen (ten opzichte van de eerdere notitie d.d. maart 2009 herziene) invulling gegeven aan het voorheen geldende regionale beleid ten aanzien van functieveranderingen. In de herziene invulling wordt voor de toepassing aangesloten bij het instrumentarium dat in de wijzigingsbevoegdheden van het bestemmingsplan buitengebied is opgenomen. Onderhavige ontwikkeling maakt gebruik van één van deze wijzigingsbevoegdheden. Voorzover relevant voor dit plan, wordt in de nota ondermeer aangegeven in welke gebieden al dan niet woningbouw in het kader van dit beleid is toegestaan. Daartoe is een kaart bijgevoegd. Beperkingen ten aanzien van de bouw van woningen gelden in:

- Het open komgebied langs de Linge
- De zoekzone glastuinbouw bij Gendt
- Glastuinbouwconcentratiegebied (uitgezonderd de extensiveringsgebieden)
- Reserveringsgebied Kamervoor

In deze gebieden wordt wel medewerking verleend aan de sloop van stallen, maar niet aan de terugbouw van woningen op de betreffen de locatie.

De planlocatie is in geen van deze gebieden gelegen. In het geval van de reconstructiegebieden glastuinbouw gelden specifieke regels voor functieverandering.

Voor onderhavige locatie geldt dat deze is gelegen in het gebied oeverwallen en er derhalve géén beperkingen gelden ten aanzien van de bouw van woningen in het kader van functiewijziging.

## 5.3 Milieu- en omgevingsaspecten

Milieuaspecten mogen niet in de weg staan aan de uitvoerbaarheid van een wijzigingsplan. In de omgeving van het plangebied doen zich geen zodanige milieuhygiënische knelpunten voor, dat ingrepen in de bestaande ruimtelijke situatie noodzakelijk zijn. Wel is het van belang dat onderhavige functieverandering plaats heeft binnen een goed woon- en leefklimaat en dat de verandering niet leidt tot onevenredige (milieukundige) gevolgen voor bestaande waarden en functies. Deze paragraaf gaat hier nader op in.

### 5.3.1 Milieuzonering

Milieuzonering zorgt ervoor dat milieubelastende functies en gevoelige functies op een verantwoorde afstand van elkaar gesitueerd worden. Dit dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;

- het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Bij de planontwikkeling dient derhalve rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven, om de kwaliteit van het leefmilieu te garanderen en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde handreiking Bedrijven en milieuzonering. Hierin wordt per bedrijf aangegeven wat de milieu-invloed op de omgeving is en welke indicatieve afstand hierbij minimaal in acht moet worden genomen. Van deze indicatieve afstand kan worden afgeweken indien op basis van een onderzoek de daadwerkelijke afstand kan worden bepaald. Daarnaast geldt voor inrichtingen waar dieren worden gehuisvest geurspecifieke regelgeving, waarin milieuaftanden zijn bepaald.

*Indicatieve afstand op basis van Handreiking Bedrijven en milieuzonering*

De richtafstanden opgenomen in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' 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). Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij milieu-inrichtingen of drukke wegen, al een hogere milieubelasting kent.

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast gevoelige functies komen belastende functies voor, die om die reden een milieuzone kennen; zoals winkels, horeca en bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. De richtafstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd, indien sprake is van het omgevingstype gemengd gebied.

De VNG-publicatie merkt bij stap 1 op dat overwogen kan worden om de richtafstanden met één afstandsstap te verlagen (50 meter wordt dan 30 meter) in het geval dat de omgeving van de woning als een "gemengd gebied" kan worden beschouwd. In voorliggend geval kenmerkt de omgeving zich door een combinatie van (bedrijfs)woningen en (agrarische)bedrijven in een lintbebouwing en is het plangebied

langs een drukke doorgaand weg (N838) gelegen waardoor sprake is van een “gemengd gebied”<sup>1</sup>.

De ontwikkeling bestaat uit het toevoegen van een nieuwe woning.

Op navolgende afbeelding zijn de in de omgeving relevante functies opgenomen.



Figuur 9 Relevante functies (genummerd) in relatie tot milieuzonering met het plangebied in rood kader (bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))

#### *Locatie 1 Angerensestraat 19a – Bedrijf - Agrarisch verwant*

Het perceel Angerensestraat 19a heeft de bestemming Bedrijf - Agrarisch verwant met de functieaanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – 25’. Ter plaatse is een loon(werk)bedrijf toegestaan. Een loonwerkbedrijf met een omvang groter dan 500 m<sup>2</sup> b.v.o. valt in milieucategorie 3.1 met een bijbehorende richtafstand van 50 m tussen de grens van het terrein van de inrichting en de gevels van woningen in een “rustige woonwijk”. De VNG-publicatie merkt bij stap 1 op dat overwogen kan worden om de richtafstanden met één afstandstap te verlagen (50 meter wordt dan 30 m) in het geval dat de omgeving van de woning als een “gemengd gebied” kan worden beschouwd. In voorliggend geval kenmerkt de omgeving zich door een combinatie van (bedrijfs)woningen en (agrarische)bedrijven in een lintbebouwing en is het plangebied langs een drukke doorgaand weg (N838) gelegen waardoor sprake is van een “gemengd gebied”. De gevel van de woning gelegen aan de Angerensestraat 19 1 is op een kleinere afstand dan 30 meter gelegen vanaf de grens van de inrichting gelegen aan Angerensestraat 19a, namelijk op een afstand van circa 20 m. Dit betekent dat stap 2 beschouwd dient te worden.

<sup>1</sup> Akoestisch onderzoek industrielawaai ten behoeve van het plan Angerensestraat 19c (19 1) te Gendt in de gemeente Lingewaard, WINDMILL Milieu | Management | Advies, rapportnummer: P2015.152.01-03, 20 oktober 2016

Vanaf stap 2 is het nodig om door middel van een rekenmodel de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus (L<sub>Ar</sub>,L<sub>T</sub>) en de maximale geluidniveaus (L<sub>Amax</sub>) te bepalen op de gevels van de omliggende woning en te toetsen aan de richtwaarden uit de VNGpublicatie. Per stap worden de richtwaarden (in de vorm van maximaal toelaatbare geluidbelastingen) hoger, maar daarmee ook de omvang van het onderzoek en de noodzakelijke motivering.

Om in beeld te krijgen wat de effecten van het bedrijf op het perceel zijn, is een akoestisch onderzoek industrielawaai<sup>2</sup> uitgevoerd. In paragraaf 5.3.2 wordt hierop ingegaan. Hieruit blijkt dat het bedrijf niet in zijn bedrijfsvoering wordt geschaad, aangezien het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (L<sub>Ar</sub>,L<sub>T</sub>) ter plaatse van het plangebied niet meer bedraagt dan 50 dB(A) etmaalwaarde in de dag-, avond- en nachtperiode. Hiermee wordt ter plaatse van het gehele plangebied voldaan aan de richtwaarde van 50 dB(A) voor 'gemengd gebied' uit stap 2 van de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering". Tevens wordt voldaan aan de normstelling uit het activiteitenbesluit.

In navolgende afbeelding is dit verbeeld.



Figuur 10 Berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus (L<sub>Ar</sub>,L<sub>T</sub>) in de dagperiode (rekenhoogte 1,5 meter) ter plaatse van plangebied (blauwe kader, dunne lijn) en de directe omgeving

<sup>2</sup> Akoestisch onderzoek industrielawaai ten behoeve van het plan Angerensestraat 19c (19 1) te Gendt in de gemeente Lingewaard, WINDMILL Milieu | Management | Advies, rapportnummer: P2015.152.01-03, 20 oktober 20163





Figuur 11 Berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus (LAr,LT ) in de avond-/nachtperiode (rekenhoogte 5 meter) ter plaatse van plangebied (blauwe kader, dunne lijn) en de directe omgeving

Het maximaal geluidniveau (L<sub>Amax</sub>) voldoet ter plaatse van een gedeelte van het plangebied niet aan de richtwaarde van 70 dB(A) voor 'gemengd gebied' uit stap 3 van de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering". In het gedeelte van het plangebied waar niet wordt voldaan is woningbouw enkel mogelijk na toepassing van bijvoorbeeld 'dove' gevels. Daarmee wordt een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd en is het plan op dit punt uitvoerbaar.

#### *Conclusie*

Uit het voorgaande en paragraaf 5.3.2 blijkt dat het loonbedrijf niet in de bedrijfsvoering wordt geschaad, alsmede dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woning. Tevens wordt voldaan aan het gemeentelijke geluidsbeleid. Bovendien wordt de woning op een zo groot mogelijke afstand van het loonbedrijf gesitueerd, waarmee de woning in de groene contour van de verbeelde geluidscontouren komt te liggen.

#### *Locatie 2 Angerensestraat 21 en 19b – Agrarisch met waarden – Oeverwallen, agrarisch bouwvlak, glastuinbouw*

Tevens is aan de noordzijde aan de Angerensestraat 21 en 19b een glastuinbouwbedrijf gelegen, hier worden kleinschalig buxusen en pioenen gekweekt. De kassen zijn op een afstand van circa 30 m van de nieuwe woning gelegen. Op grond van de VNG-publicatie geldt een richtafstand van 30 m voor het aspect geluid (continue). Er is echter geen sprake van een rustige woonomgeving, maar van een gemengd gebied, waardoor een richtafstand van 10 m kan worden aangehouden.

In de opgestelde rapportage van Windmill<sup>3</sup> is eveneens op het glastuinbouwbedrijf ingegaan. In de kas (Angerensestraat 19b) nabij het plangebied vinden geen akoestisch relevante activiteiten plaats. De mogelijk relevante akoestische activiteiten vinden noordelijker plaats (Angerensestraat 21). Echter deze worden afgeschermd door de kas aan de Angerensestraat 19b en de andere bedrijfsgebouwen waardoor deze activiteiten ter plaatse van het plangebied akoestisch niet relevant zijn. Tevens is de woning aan de Angerensestraat 19a dichtbij gelegen dan het plangebied, waardoor dit het maatgevende beoordelingspunt is. Hierom is het bedrijf aan de Angerensestraat 21 niet nader beschouwd in het voorliggend onderzoek.

*Locatie 3 Krakkedel 4b – Bedrijf - Agrarisch met waarden – Oeverwallen, agrarisch bouwvlak*

Het agrarisch bouwvlak heeft geen nadere aanduiding. Dat betekent dat uitsluitend een akkerbouw- of tuinbouwbedrijf is toegestaan. Daarvoor geldt op basis van de VNG-publicatie een richtafstand van 30 m. Het agrarisch bouwvlak ligt op een afstand van circa 180 m. Daarmee voldoet de situatie ruimschoots.

*Veehouderijen*

Voor intensieve veehouderijen geldt een richtafstand van 200 m. Er zijn binnen een contour van 200 m geen intensieve veehouderijen aanwezig. Derhalve vindt door de nieuwe woning geen beperking van de bedrijfsvoering plaats.

In paragraaf 5.3.3 zal nader worden ingegaan op het aspect geur.

*Gebruik bestrijdingsmiddelen*

Op de percelen met een agrarische bestemming wordt mogelijk gebruik gemaakt van bestrijdingsmiddelen. In het bestemmingsplan Buitengebied is de afstemming tussen het gebruik van bestrijdingsmiddelen in relatie tot gevoelige functies geregeld. In de gebruiksbepaling van de agrarische bestemmingen is opgenomen dat de uitoefening van vollegrondsfruit- en/of boomteelt niet is toegestaan, behoudens bestaand gebruik van de gronden ten behoeve van vollegrondsfruit en/of boomteelt, binnen een afstand van 50 m tot de bestemmingsgrens van voor gewasbeschermingsmiddelen gevoelige functies, zijnde de bestemmingsvlakken met de bestemmingen Bedrijf, Bedrijf - Agrarisch verwant, Cultuur en ontspanning, Detailhandel, Kantoor, Maatschappelijk, Recreatie, Sport, Wonen, alsmede binnen een afstand van 50 m tot kleinschalige kampeerterreinen.

Er vindt binnen een contour van 50 m geen boom- en/of fruitteelt plaats. Er worden derhalve geen gewasbeschermingsmiddelen gebruikt. Nu er

---

<sup>3</sup> Akoestisch onderzoek industrielawaai ten behoeve van het plan Angerensestraat 19c (19 1) te Gendt in de gemeente Lingewaard, WINDMILL Milieu I Management I Advies, rapportnummer: P2015.152.01-03, 20 oktober 2016

geen sprake is van een bestaande teelt, hoeft voor het situeren van de woning met dit aspect geen rekening te worden gehouden. Nieuwe (toekomstige) teelt dient vervolgens rekening te houden met een spuitvrije zone van 50 m ten opzichte van deze voorliggende woning. Dit wordt bepaald door de regels van het bestemmingsplan “Buitengebied”.

Indien binnen het glastuinbouwbedrijf bestrijdingsmiddelen worden gebruikt, dan vindt dit binnen plaats. Door het gebruik van bestrijdingsmiddelen in de kas (in plaats van bij een open teelt), is er geen sprake van drift, maar van een mogelijke verneveling door de ventilatieluiken.

Het voormalige Besluit glastuinbouw ging uit van 10 m tussen gevel van de kas en de gevel van een woning voor het gebruik van bestrijdingsmiddelen. Inmiddels geldt dit Besluit niet meer, maar zijn deze regels opgenomen in het Activiteitenbesluit. Een dergelijke afstand is hierin echter niet meer genoemd, aangezien gesteld wordt dat het aan de ruimtelijke ordening is om te bepalen wat een aanvaardbare situatie is. In voorliggende situatie is sprake van een afstand van ruim 28 m tussen de kas en de woning. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de afstand uit het Besluit glastuinbouw, waarmee destijds een aanvaardbare situatie werd gecreëerd. Daarmee is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

#### *Conclusie*

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat er geen bedrijven in hun bedrijfsvoering worden geschaad. Daarnaast is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

### **5.3.2 Geluid**

#### *Weg- en railverkeerslawaaï*

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient er, op basis van de Wet geluidhinder, onderzocht te worden of er sprake is van geluidsoverlast, in het bijzonder in verband met verkeer of bedrijven.

#### *Wegverkeerslawaaï:*

In verband met de realisatie van het plan wordt een ruimtelijke procedure doorlopen. In het kader van deze procedure is conform het gestelde in de Wet geluidhinder (Wgh) een onderzoek<sup>4</sup> uitgevoerd naar de geluidbelasting ten gevolge van zoneringsplichtige geluidbronnen waarvan de zone het plangebied overlapt. De planlocatie is gelegen binnen de wettelijk vastgestelde zone van de provinciale weg N838, Flierensestraat en de Duisterestraat.

---

<sup>4</sup> Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï ten behoeve van het plan Angerensestraat 19 c (19 1) te Gendt in de gemeente Lingewaard, WINDMILL Milieu I Management I Advies, rapportnummer: 2015.152.02-02, 21 oktober 2015



Het onderzoek is uitgevoerd volgens de regels van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012. De geluidbelasting is getoetst aan het stelsel van voorkeursgrenswaarden en maximale ontheffingswaarden uit de Wet geluidhinder.

Ten gevolge van het verkeer over de Flierensestraat en de Duisterestraat wordt ter plaatse van het plangebied aan de voorkeursgrenswaarde (48 dB) voldaan.



Figuur 12 Contouren Lden t.g.v. N838, inclusief aftrek artikel 110g Wgh

Ten gevolge van het verkeer over de provinciale weg N838 wordt ter plaatse van het plangebied de voorkeursgrenswaarde (48 dB) enkel aan de westzijde van het plangebied gerespecteerd. In het midden van het plangebied, gezien ten opzicht van de N838 wordt niet aan de voorkeursgrenswaarde voldaan, maar wordt de maximale ontheffingswaarde van 53 dB gerespecteerd. Bij het realiseren van een woning in dit gebied wordt de gemeente verzocht om een hogere grenswaarde te verlenen overeenkomstig met de geluidbelasting ter plaatse van de gevels van de woning.

Tevens dient bij het realiseren van een woning de gevels wel een voldoende karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructies (GA;k) te hebben zodat een binnenniveau van 33 dB gerespecteerd blijft. Bij het ontwerpen (indelen) van de woning dient er mee rekening te worden gehouden dat de geluidsgevoelige ruimten zoveel als mogelijk aan de geluidluwe zijde worden geprojecteerd. Aan de oostzijde van het plangebied wordt de maximale ontheffingswaarde overschreden. Woningbouw in dit gebied is enkel mogelijk wanneer er 'dove' gevels worden toegepast. Gezien het feit dat het plan wordt overlapt door één relevante geluidbron is geen sprake van cumulatie.

In de toets aan het gemeentelijke beleid wordt het volgende in overweging genomen:

Bij het toekennen van een verzoek om een hogere grenswaarde voor geluidgevoelige bestemmingen worden per geluidklasse voorwaarden bij de afweging betrokken. Voor het onderhavig onderzoek is de geluidklasse "onrustig" van toepassing. Onderstaande voorwaarde, die van toepassing kunnen zijn voor de realisatie van één woning, worden

kort behandeld en toegelicht:

- de toepassing van bron- en overdrachtsmaatregelen zijn in paragraaf 4.3.1 t/m 4.3.3 van het bijgesloten onderzoek beschreven;
- De afstand tussen de woning en de N838 kan worden vergroot tot de voorkeursgrenswaarde, hierbij dient wel opgemerkt te worden of een afstand van circa 95 meter tot de weg als landschappelijke en stedenbouwkundig wenselijk is;
- In verband met de momenteel onbekende indeling van de woning kunnen geen uitspraken gedaan worden of er (voldoende) verblijfsruimten of buitenruimte aan de geluidluwe gevel zijn gesitueerd. De achtergevel betreft een geluidluwe gevel;
- De toekomstige woning vult een open plek op tussen bestaande bebouwing en dient ter vervanging van bestaande bouw (kassen).

#### Conclusie wegverkeerslawaai

De woning is in de oranje contour geprojecteerd, de zone met een geluidbelasting van 48 – 53 dB. Dit betekent dat er een hogere grenswaarde moet worden aangevraagd.

#### *Industrielawaai*

Er is geen zone industrielawaai in de omgeving aanwezig.

Wel wordt de richtafstand tussen de nieuwe woning en het naastgelegen loonbedrijf niet gehaald. Om in beeld te krijgen wat de effecten van het bedrijf op het perceel zijn, is een akoestisch onderzoek industrielawaai<sup>5</sup> uitgevoerd. Onderstaand worden de conclusies hiervan weergegeven.

In de directe omgeving van de planlocatie is een loonbedrijf gelegen. Ten behoeve van de milieuhygiënische afweging is aansluiting gezocht bij het stappenplan uit de VNG-publicatie “Bedrijven en Milieuzonering” (verder: de VNG-publicatie) en het Activiteitenbesluit milieubeheer.

Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (LAr,LT) bedraagt ter plaatse van het plangebied niet meer dan 50 dB(A) etmaalwaarde in de dag-, avond- en nachtperiode. Hiermee wordt ter plaatse van het gehele plangebied voldaan aan de richtwaarde van 50 dB(A) voor ‘gemengd gebied’ uit stap 2 van de VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering”. Tevens wordt voldaan aan de normstelling uit het activiteitenbesluit.

In navolgende afbeelding is dit verbeeld.

#### Groene contour

In de groene contour wordt overeenkomstig het geluidbeleid van de gemeente, de ambitiewaarde van 45 dB(A) gerespecteerd.

<sup>5</sup> Akoestisch onderzoek industrielawaai ten behoeve van het plan Angerensestraat 19c (19-1) te Gendt in de gemeente Lingewaard, WINDMILL Milieu | Management | Advies, rapportnummer: P2015.152.01-03, 20 oktober 2016

### Gele contour

In de gele contour bedraagt de geluidbelasting minder dan of is de geluidbelasting gelijk aan de richtwaarde van 50 dB(A) voor ‘gemengd gebied’ uit stap 2 van de VNGpublicatie “Bedrijven en Milieuzonering”. Tevens wordt overeenkomstig het geluidbeleid van de gemeente, de bovengrens van 50 dB(A) (op basis van het omgevingsgeluid) gerespecteerd.

### Rode contour

In de rode contour bedraagt de geluidbelasting meer dan de richtwaarde van 50 dB(A) voor ‘gemengd gebied’ uit stap 2 van de VNG-publicatie “Bedrijven en Milieuzonering”.



Figuur 13 Berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus (L<sub>A</sub>,L<sub>T</sub>) in de dagperiode (rekenhoogte 1,5 meter) ter plaatse van plangebied (blauwe kader, dunne lijn) en de directe omgeving



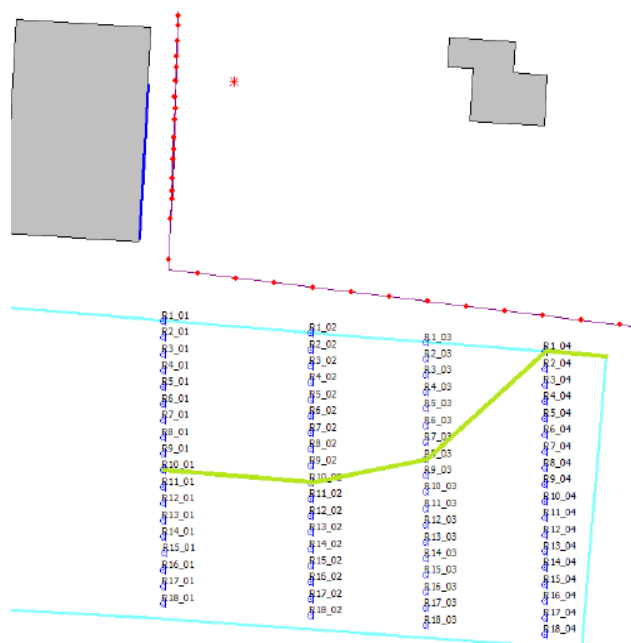
Figuur 14 Berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus (L<sub>A</sub>,L<sub>T</sub>) in de avond-/nachtperiode (rekenhoogte 5 meter) ter plaatse van plangebied (blauwe kader, dunne lijn) en de directe omgeving

Op basis van de berekeningsresultaten blijkt dat het maximale geluidniveau ( $L_{Amax}$ ) ter plaatse van een gedeelte van het plangebied niet voldoet aan stap 2 van de VNG-publicatie voor een gemengd gebied. Conform stap 3 van de VNG-publicatie zijn maximale geluiden ten behoeve van het aan- en afrijden van verkeer uitgesloten van toetsing. Het maximaal geluidniveau ( $L_{Amax}$ ) voldoet ter plaatse van een gedeelte van het plangebied niet aan de richtwaarde van 70 dB(A) voor 'gemengd gebied' uit stap 3 van de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering". In het gedeelte van het plangebied waar niet wordt voldaan is woningbouw enkel mogelijk na toepassing van bijvoorbeeld 'dove' gevels.

Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ( $L_{Ar,LT}$ ) respecteert ter plaatse van bijna het volledige plangebied de ambitiewaarde van 45 dB(A) uit het geluidbeleid van de gemeente. Ter plaatse van een klein gedeelte van het plangebied wordt de ambitiewaarde van 45 dB(A) uit het geluidbeleid van de gemeente niet gerespecteerd. Echter op basis van het omgevingsgeluid kan een bovengrens van 50 dB(A) worden gehanteerd en wordt er ter plaatse van het gehele plangebied voldaan aan het geluidbeleid van de gemeente.

Conform het Activiteitenbesluit milieubeheer zijn maximale geluiden ten behoeve van het aan- en afrijden van verkeer en ten gevolge van laden en lossen in de dagperiode uitgesloten van toetsing. Het maximale geluidniveau ( $L_{Amax}$ ) bedraagt in de dagperiode ter plaatse van het gehele plangebied minder dan 70 dB(A) en voldoet daarmee aan het Activiteitenbesluit milieubeheer. In de avondperiode bedraagt het maximale geluidniveau ( $L_{Amax}$ ) op een gedeelte van het plangebied meer dan de normstelling van 65 dB(A) uit het Activiteitenbesluit milieubeheer. In het gedeelte van het plangebied waar niet wordt voldaan (boven de groene lijn) is woningbouw enkel mogelijk na toepassing van bijvoorbeeld een gunstige indeling van geluidgevoelige verblijfsruimten en of 'dove' gevels.

Het bouwvlak ligt echter onder de groene lijn, waarmee er aan de geluidseisen wordt voldaan.



Figuur 15 Het berekende maximale geluidniveau (L<sub>Amax</sub>) bedraagt ten zuiden van de groene lijn ≤ 65 dB(A) in de avondperiode

De indirecte hinder voldoet ter plaatse van het plangebied aan de gestelde richtwaarden zoals die gelden ter plaatse van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen in een gebiedstype “gemengd gebied”.

#### *Conclusie industrielawaai*

Uit het voorgaande blijkt dat het loonbedrijf niet in de bedrijfsvoering wordt geschaad, alsmede dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woning. Tevens wordt voldaan aan het gemeentelijke geluidsbeleid. Bovendien wordt de woning op een zo groot mogelijke afstand van het loonbedrijf gesitueerd, waarmee de woning in de groene contour komt te liggen.

#### *Conclusie*

De resultaten van het onderzoek wegverkeerslawaai en het onderzoek industrielawaai geven de geluidcontouren weer over het perceel. De situering van de woning is hierop afgestemd. Wel is een hogere grenswaarde wegverkeerslawaai benodigd. Het bouwvlak is zodanig gevormd, dat er geen uitbreidingsruimte in de richting van de geluidbronnen is, te weten het loonbedrijf en de N838 (Angerensestraat).

### **5.3.3 Geur**

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt sinds 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen.

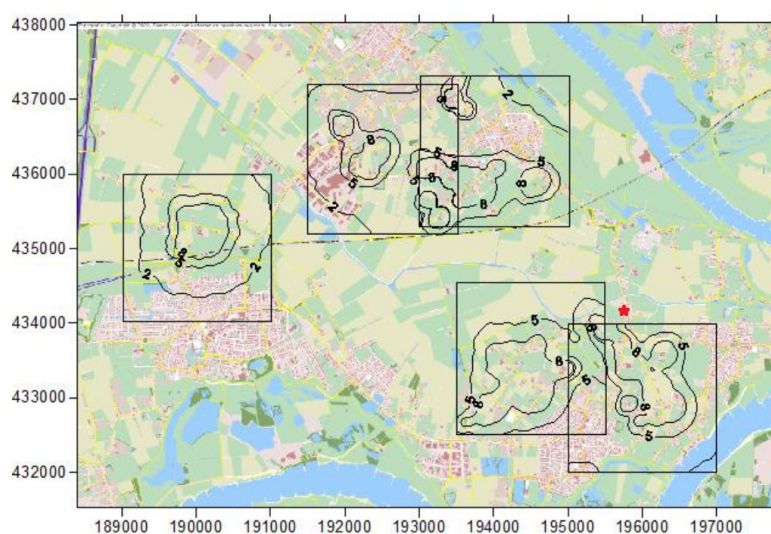
De Wet geurhinder en veehouderij schrijft voor op welke wijze een bevoegd gezag de geurhinder vanwege dierenverblijven moet beoordelen indien een veehouderij een milieuvergunning aanvraagt. Indirect heeft de Wet geurhinder en veehouderij ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten en dus voor de ruimtelijke ordening, dit wordt wel de 'omgekeerde werking' genoemd. De reden hiervoor is duidelijk: een geurnorm is bedoeld om mensen te beschermen tegen overmatige geurhinder, omgekeerd moet een bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat mensen zichzelf blootstellen aan die overmatige hinder. De ruimtelijke plannen waarvoor de omgekeerde werking moet worden beoordeeld, zijn met name bestemmingsplannen waarin locaties voor woningbouw, of recreatie en toerisme worden vastgelegd.

De toevoeging van de woning betreft een dergelijk geurgevoelig object.

Op ruim 272 m afstand is de meest nabije veehouderij aanwezig en planologisch toegestaan. Dit betreft een intensieve veehouderij aan Fllierensestraat 62. Er zijn vele woningen op kortere afstand gesitueerd, zodat de nieuwe woning niet de maatgevende woning is. De toevoeging van de nieuwe woning op een grotere afstand dan de maatgevende woning zal het bedrijf derhalve niet beperken.

Wel is relevant of er een goed woon- en leefklimaat voor de nieuwe woning kan worden gegarandeerd. Volgens de Wet geurhinder en veehouderij mag de geurbelasting (cumulatief) niet meer bedragen dan 8 oue/ m<sup>3</sup>.

In de bij het bestemmingsplan "Buitengebied Lingewaard" opgestelde PlanMER is een geurcontourenkaart opgenomen.



Figuur 16 Geurcontourenkaart, de rode ster geeft de locatie aan (bron: Plan-MER Bestemmingsplan Buitengebied – gemeente Lingewaard, maart 2013, Royal HaskoningDHV)



In de plan-MER is hierover het volgende opgenomen. In Figuur 16 is de geursituatie ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan “Buitengebied Lingewaard” in 2013 in de gemeente Lingewaard weergegeven. Hierbij zijn de 2 en de 8 oue/m<sup>3</sup> contour (cumulatief) ingetekend rond vijf clusters van bedrijven.

De clusters zijn gekozen:

- rond de twee veehouderijen waar klachten over binnenkomen;
- waar een bedrijf met zeer hoge geurbelasting aanwezig is; en
- waar meerdere bedrijven bij elkaar liggen, dicht tegen de bebouwde kom aan.

In de Wet geurhinder en veehouderij gelden de 2 en de 8 oue/m<sup>3</sup> contour als wettelijke normen voor het effect van een individueel bedrijf op een gevoelige bestemming. In de gemeente Lingewaard gelden deze waarden als geurnormen voor geurgevoelige objecten. Er gelden geen normen voor cumulatie. In dit plan-MER is er voor gekozen de contouren ook rond clusters te leggen, omdat de geureffecten van deze clusters een directe relatie hebben tot het woon- en leefklimaat in het buitengebied. Cumulatie geeft inzicht in de milieukwaliteit ter plaatse.

Naast de 2 en de 8 oue/m<sup>3</sup> contour is ook de 5 oue/m<sup>3</sup> contour aangegeven. Dit geeft een beter beeld hoe de geurconcentratie zich uitstrekt over een gebied.

De planlocatie is tussen de 2 en 5 oue/m<sup>3</sup> gelegen. Deze waarden zijn gebaseerd op een cumulatie van geuremissie van de veehouderijen. Hiermee wordt voldaan de wettelijke geurbelasting en is er eveneens sprake van een goed woon- en leefklimaat.

#### **5.3.4 Bodem**

Wanneer een perceel van bestemming verandert en deze bestemming gevoeliger is voor bodemverontreiniging dan de voorgaande bestemming, dan dient er een bodemonderzoek te worden uitgevoerd om aan te tonen dat de bodem niet verontreinigd is.

In voorliggend geval veranderen agrarische gronden van bestemming. Omdat de nieuwe bestemming, onderdeel ‘Wonen’, gevoeliger is voor mogelijke bodemverontreiniging van agrarische gronden, is er een onderzoeksplicht voor het aspect bodem.

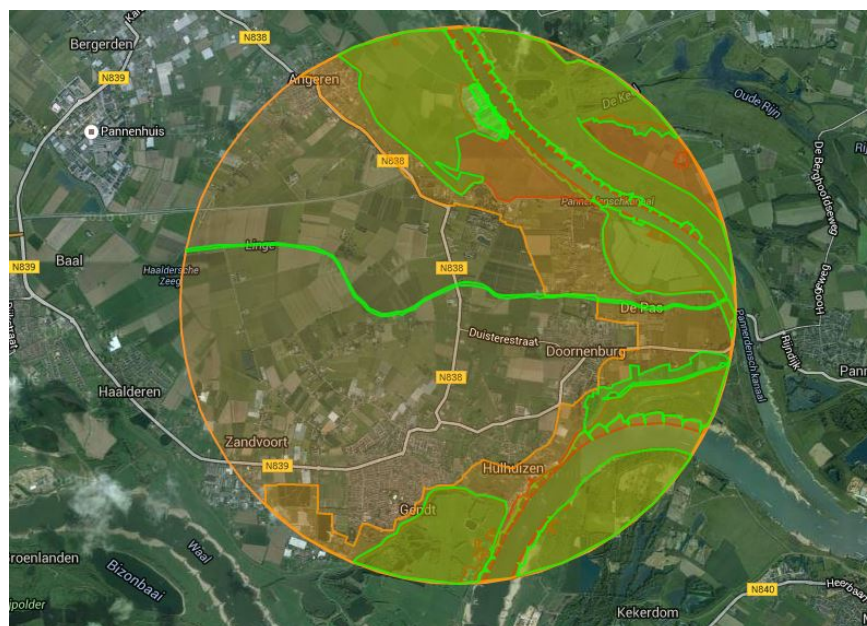
Voor de bouw van de nieuwe woning is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd conform de Nederlandse Norm NEN-5740

ter plaatse van sectie E, nummer 384<sup>6</sup>. Dit leidt tot de volgende conclusies en aanbevelingen:

- De bodemopbouw ter plaatse bestaat uit zand op klei. Plaatselijk zijn sporen baksteen in de bovengrond aangetroffen. Nabij de bovengrondse tank op het buurperceel zijn geen waarnemingen die wijzen op een bodemverontreiniging met minerale olie.
- De licht verhoogde concentraties (nikkel, koper en barium) geven vanuit de Wet bodembescherming geen noodzaak voor het uitvoeren van nader onderzoek en/of het treffen van sanerende maatregelen.
- De aangetoonde concentraties in de bodem vormen in milieuhygiënische zin geen belemmering voor het toekomstig gebruik (wonen met tuin).

Indien het niet mogelijk is om bij de ontwikkeling van de locatie met een gesloten grondbalans te werken, dient grond van de locatie afgevoerd te worden. Alvorens dit materiaal elders toegepast kan worden, dient een partijkeuring conform het Besluit bodemkwaliteit uitgevoerd te worden. Mogelijk kan in overleg met de gemeente een toepassing worden gezocht in het kader van actief bodembeheer (bodembeheerplan en bodemkwaliteitskaart).

### 5.3.5 Ecologische aspecten



Figuur 17 Natuurgebieden: Natura2000 in rood, nationale landschappen in oranje, EHS in groen (bron: <http://www.synbiosys.alterra.nl>)

<sup>6</sup> Verkennend bodemonderzoek Conform NEN-5740, Gendt, Angerensestraat 19c (19 1), BOOT organiserend ingenieursburo B.V., d.d. 20 september 2016, documentnummer P16-0104-008.



*Natuurbeschermingswet 1998*

Uit de kaarten van de gebiedendatabase op de website van Alterra blijkt dat het plangebied zich niet in of directe nabijheid van Natura2000-gebieden, Wetlands of Beschermd- of Staatsnatuurmonumenten bevindt.

*Gebieden GNN*

In de verordening is het plangebied niet aangewezen als Gelders natuurnetwerk (GNN) of als Groene ontwikkelingszone (GO).

*Flora en fauna*

De Flora- en faunawet vormt het wettelijk kader voor de bescherming van een groot aantal inheemse bedreigde dier- en plantsoorten.

Bij nieuwe ruimtelijke ingrepen en activiteiten dient tevens onderzocht te worden of deze ingrepen en /of activiteiten eventueel negatieve gevolgen hebben voor aanwezige dier- en plantensoorten in de omgeving.

De wet is bedoeld om soorten te beschermen, niet individuele planten of dieren. Het gaat erom dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt.

In voorliggend geval is geen onderzoek uitgevoerd naar het aspect flora en fauna. De locatie waar de nieuwe woning wordt gebouwd, behoort in de huidige situatie al tot het bouwvlak en ter plaatse worden eerst een kassengebouw gesloopt. Door de bedrijfsactiviteiten die er plaatsvinden, is de kans zeer gering op het aantreffen van beschermde dier- en plantensoorten.

Door de menselijke activiteiten op de percelen is de kans op het aantreffen van beschermde dier- en plantensoorten in het plangebied zeer gering. Er vindt uitsluitend sloop van kassen plaats; vleermuizen zullen hier niet worden aangetroffen want die houden van donkerte en koelte.

In het kader van voorliggende planontwikkeling worden geen vormen van bijzondere vegetatie geslecht.

De bovenstaande constatering vormen aanleiding om geen verder onderzoek te verrichten.

**5.3.6 Water***Algemeen*

De waterparagraaf beschrijft de wijze waarop rekening wordt gehouden met eventuele gevolgen van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding. De waterparagraaf geeft een beschrijving van beleidsuitgangspunten, waterhuishoudkundige situatie en wateropgaven in het plangebied, (motivatie van) meest geschikte oplossingen en ruimtelijke consequenties

daarvan. Indien aan de orde is tevens het advies van het waterschap in de waterparagraaf verwerkt.

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

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

Bij een toename van het bestaande verhard oppervlak (bebouwing, bestrating, e.d.) dient het overtollige water overeenkomstig de hierboven genoemde watertrits te worden gehanteerd (stand-still beginsel). Indien in het buitengebied verhard oppervlak toeneemt met meer dan 1500 m<sup>2</sup> dient compensatie in het kader van waterberging plaats te vinden. Hiertoe is de watertoets op [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl) doorlopen. Het toetsresultaat hiervan is als bijlage opgenomen.

#### *Watertoets*

##### Standaard Wateradvies

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting van ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Hierin wordt beschreven hoe rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de taken en belangen van het waterschap. De watertoets voor dit plan heeft plaatsgevonden via de Digitale Watertoets ([www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl)).

Hieruit blijkt dat op het aspect ‘natuur’ een melding is gemaakt. Het plangebied ligt (deels) in een gebied met specifieke natuurdoelen of binnen uw plan liggen specifieke wateren met ecologische doelstellingen. Als algemeen criterium geldt in deze gebieden/wateren het stand-stillbeginsel. Dit beginsel houdt in dat ontwikkelingen niet mogen leiden tot achteruitgang van de huidige situatie, tenzij de negatieve effecten (op bijvoorbeeld ecologie of waterkwaliteit) volledig worden gecompenseerd. Aanvragen om watervergunning op dit punt zullen met name op een zeker behoud van ecologische waarde worden getoetst.

Het stand-stillbeginsel geldt in de volgende gebieden:

- Natte landnatuur (EVZ, EHS, incl. TOP-lijstgebieden);
- HEN/SED-wateren (prov. Gld en Waterparels (prov.NB));
- KRW-oppervlaktewaterlichamen.

Het waterschap adviseert positief over het plan, onder de voorwaarde dat er voldoende rekening wordt gehouden met bovengenoemde aandachtspunten (indien van toepassing). Het ruimtelijk plan hoeft in het

kader van de watertoets niet meer toegestuurd te worden aan Waterschap Rivierenland.

#### *Beoordeling aspect 'natuur'*

In de verordening is het plangebied niet aangewezen als Gelders natuurnetwerk (GNN) of als Groene ontwikkelingszone (GO). Daarnaast is het niet aangewezen als natte landnatuur. Ook overigens blijkt uit de verordening of de Legger viewer van waterschap Rivierenland geen specifieke aanduiding of waarde.

Het plan houdt het verwijderen van een agrarisch bouwvlak in en het slopen van glasopstanden. Daarvoor in de plaats wordt één woning opgericht. De situatie verbetert derhalve, ook in ecologisch opzicht.

#### Beleid van Waterschap Rivierenland

Met ingang van 27 november 2015 is het Waterbeheerprogramma 2016-2021 Koers houden, kansen benutten bepalend voor het waterbeleid. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit, wegen en waterketen.

Daarnaast beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

#### Waterberging

Voor het ruimtelijk plan is geen compenserende waterberging nodig.

#### A-watergang

Aan de westzijde van het plangebied is een A-watergang gelegen. De beschermingszone heeft een overlap met het plangebied. Dit betreffen echter agrarische gronden, dus de woning vormt geen aantasting van deze beschermingszone.

#### Conclusie

Het Waterschap Rivierenland adviseert positief over het plan, onder de voorwaarde dat er voldoende rekening wordt gehouden met bovengenoemde aandachtspunten. Het ruimtelijk plan hoeft in het kader van de watertoets niet meer toegestuurd te worden aan Waterschap Rivierenland.

Er dient bijzondere aandacht voor het bouwpeil te zijn i.v.m. periodieke hoge grondwaterstanden. Dit is aan de initiatiefnemer om verder in detail uit te zoeken.

### *Huidig watersysteem*

#### Geohydrologie en grondwatersysteem

Het plangebied is gesitueerd in het landelijk gebied. Het maaiveld verschilt van hoogte, maar ligt gemiddeld op circa 10,9 meter boven NAP. De bodem bestaat uit zware klei (1 à 5,5 meter) op zand, naar het westen toenemende dikte van het kleidek. De bodem is matig geschikt voor de infiltratie van water.

De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand ligt op circa 60 cm –Mv.

#### Afvalwatersysteem

Het stedelijk afvalwater van de nieuwe woning dient te worden aangesloten het drukrioolstelsel van de gemeente (op bestaande uitlegger naar het perceel). Er dient t.z.t. een vergunning te worden aangevraagd bij de gemeente op kosten van de initiatiefnemer.

#### Hemelwater

Het hemelwater mag niet op dit drukrioolstelsel worden aangesloten en dient op het perceel te worden verwerkt of te worden aangesloten op de A-watgang ten westen van het perceel, waarvoor een vergunning/ melding van/ bij het waterschap benodigd is.

### *De planontwikkeling*

De planlocatie is in de huidige situatie reeds grotendeels verhard. Met de realisatie van het plan neemt de hoeveelheid bebouwing en verharding per saldo af. In plaats van het te verwijderen kassengebouw van circa 2.290 m<sup>2</sup> wordt een woning (circa 200 m<sup>2</sup>) met 1 vrijstaand bijgebouw (totaal maximaal 75 m<sup>2</sup>) gerealiseerd. Compensatie in het kader van de waterberging is in dit verband niet nodig. Blijkens de watertoets zijn met het plan geen waterschapsbelangen in het geding, behalve op het aspect natuur. Uit een nadere motivering op dit punt blijken er geen negatieve effecten op natuur te zijn.

#### **5.3.7 Archeologie**

Het bestemmingsplan “Buitengebied Lingewaard” bevat een beschermende regeling voor archeologische verwachte en aanwezige waarden. De locatie van de nieuwe woning is gelegen binnen de dubbelbestemmingen ‘Waarde - Archeologie 4’ en ‘Waarde – Archeologie 5’. Hierin is bepaald dat de aanvrager voor het bouwen van een bouwwerk groter dan 100 m<sup>2</sup> een rapport dient te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld. De woning zal een grotere oppervlakte beslaan. Derhalve is onderzoek verricht naar de archeologische waarden<sup>7</sup>.

<sup>7</sup> Bureau voor Archeologie Rapport 286. Angerensestraat 19 1, Gendt, gemeente Lingewaard: een bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen, verkenning en kartering, Bureau voor Archeologie, projectnummer 2016030801, 29 februari 2013

In het plangebied zijn vijf boringen gezet tot maximaal 180 cm -mv. Hieruit blijkt dat de bodem bestaat uit oever- op beddingafzettingen van de Zandvoort beddinggordel. De bovenste 30 tot 75 cm is omgewerkt in de 20<sup>e</sup> en 21<sup>e</sup> eeuw. In geen van de boorprofielen zijn archeologische indicatoren aangetroffen die wijzen op de aanwezigheid van archeologische resten.

Het plangebied is door de regioarcheoloog vrijgegeven voor de voorgenomen ontwikkeling.

Het onderzoek is met grote zorgvuldigheid uitgevoerd. Het is echter nooit uit te sluiten dat toch archeologische resten worden aangetroffen bij de graafwerkzaamheden. Eventuele archeologische resten is men verplicht te melden bij de Minister van OCW in overeenstemming met artikel 53 van de Monumentenwet uit 1988 of met de gemeente Lingewaard.

### **5.3.8 Cultuurhistorie**

Op basis van de cultuurhistorische waardenkaart van de Provincie Gelderland zijn de aanwezige cultuurhistorische waarden in de omgeving van het plangebied geïnventariseerd.

Geomorfologisch behoort het plangebied tot het rivierlandschap van Rijn en Maas. Het landschap bestaat uit komgebieden (klei en/of veen).

De Angerensestraat is aangemerkt als 'Bestaande kade'. Het plan heeft daarop geen effect. In het plangebied zijn geen cultuurhistorische elementen aanwezig.

### **5.3.9 Verkeer en parkeren**

#### *Verkeer*

De verkeersontsluiting aan de oostzijde op de Angerensestraat blijft ongewijzigd. Zodoende blijft er een eenduidige, overzichtelijke en daarmee veilige verkeerssituatie.

#### *Parkeren*

Parkeren ten behoeve van de nieuwe woningen vindt plaats op eigen terrein. Hiervoor worden nieuwe parkeerplaatsen aangelegd met voldoende oppervlakte om plaats te bieden aan twee eigen auto's en auto's van bezoek. Volgens de norm (buitengebied niet stedelijk) 3 parkeerplaatsen per woning (dit is inclusief bezoek).

### 5.3.10 Luchtkwaliteit

De Wet Luchtkwaliteit is op 15 november 2007 in werking getreden en opgenomen in de Wet milieubeheer en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De wet is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De wet voorziet ondermeer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe wet geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3%) ten opzichte van de grenswaarde (een grenswaarde van 3% staat gelijk aan de bouw van circa 1500 woningen met één ontsluitingsweg);
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL.

Gezien de schaal van het project – te weten de toevoeging van één woning en het verdwijnen van een glastuinbouwbedrijf – wordt er niet in betekenende mate bijgedragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

In het kader van een goed woon- en leefklimaat is met betrekking tot de luchtkwaliteit tevens gekeken naar de waarden van PM10 en NO2 ter plaatse van het plangebied, nu deze een direct effect kunnen hebben op de gezondheid van mensen. Nu PM 2,5 (fijnstof in kleinere deeltjes dan PM10) een directe relatie heeft met PM10, kan worden gesteld dat wanneer aan de grenswaarde voor PM10 wordt voldaan ook aan de grenswaarde voor PM2,5 wordt voldaan. De component PM2,5 wordt hieronder dan ook buiten beschouwing gelaten.

De grenswaarde voor de jaargemiddelde PM10 (fijnstof) en NO2 (stikstof) concentratie bedraagt voor beiden 40 µg/m3.

Aan de hand van de atlasleefomgeving ([www.atlasleefomgeving.nl](http://www.atlasleefomgeving.nl)), welke gebruik maakt van de gegevens van NSL-monitoring, is gekeken naar betreffende jaargemiddelde waarden ter plaatse van het plangebied. Voor PM10 geldt een jaargemiddelde van 20-21 µg/m<sup>3</sup>. Voor NO<sub>2</sub> geldt een jaargemiddelde van 16-18 µg/m<sup>3</sup>.

Een en ander betekent dat de ontwikkeling niet wordt belemmerd door het aspect luchtkwaliteit.

### **5.3.11 Externe veiligheid**

De risiconormen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI). In dit besluit zijn milieukwaliteitseisen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. De bij het besluit behorende ministeriële regeling "Regeling externe veiligheid inrichtingen" (REVI) werkt de afstanden, de referentiepunten en de wijze van berekenen van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico verder uit ter uitvoering van het BEVI.

Het BEVI verplicht het bevoegd gezag op basis van de Wet milieubeheer om veiligheidsafstanden aan te houden tussen gevoelige objecten en risicovolle bedrijven. In het besluit zijn gevoelige objecten gedefinieerd als kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.

#### *Plaatsgebonden risico (PR)*

In het BEVI zijn normen opgenomen voor de kans dat één persoon buiten het inrichtingsterrein overlijdt als gevolg van een calamiteit bij het bedrijf (plaatsgebonden risico).

#### *Groepsrisico (GR)*

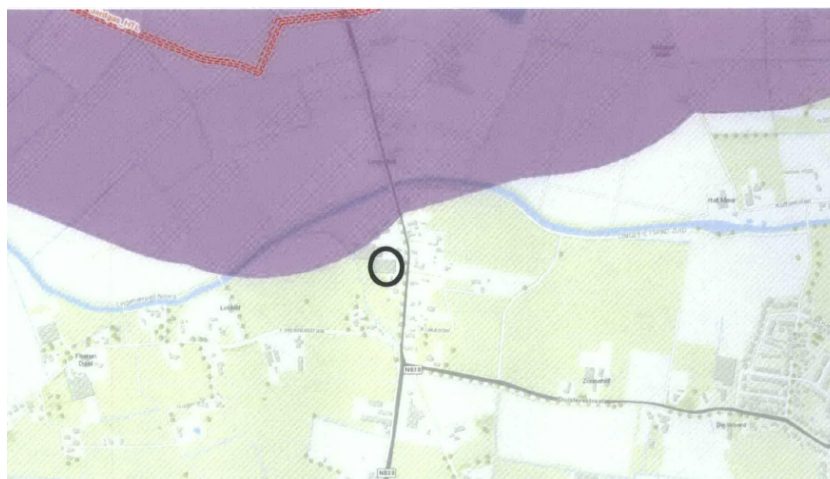
In het BEVI zijn normen opgenomen voor de kans dat meerdere personen buiten het inrichtingsterrein overlijden als gevolg van een calamiteit bij het bedrijf (groepsrisico). Voor het groepsrisico wordt een oriëntatiewaarde gegeven en geldt voor nieuwe situaties een verantwoordingsplicht voor het bevoegd gezag.

#### *Beoordeling EV-risicobronnen<sup>8</sup>*

Op basis van de risicokaart van de provincie Gelderland is een beoordeling gemaakt van de EV-situatie.

---

<sup>8</sup> Opgesteld door Omgevingsdienst Regio Arnhem, 23 mei 2016



Figuur 18 Uitsnede provinciale risicokaart Angerensestraat 19 1 Gendt, 12 mei 2016 (zwarte cirkel = ligging plangebied)

In de navolgende tabel is een analyse van de EV-situatie voor de locatie opgenomen. Rondom het plangebied zijn de volgende externe veiligheidsrisicobronnen relevant:

Risicobron	Angerensestraat 19c Gendt
Hogedruk aardgasleidingen (Bevb <sup>1</sup> )	N.v.t., geen invloedsgedebied over het plangebied.
Inrichtingen (Bevi <sup>2</sup> )	N.v.t., geen invloedsgedebied over het plangebied.
Transport gevaarlijke stoffen over de weg (Bevt <sup>3</sup> )	Op ongeveer 1.500 meter ten noorden van het plangebied komt de A15 te liggen. Hiervoor is op 5 november 2015 het ontwerp Tracébesluit gepubliceerd. Het invloedsgedebied ligt over het plangebied.
Transport gevaarlijke stoffen over het water (Bevt)	N.v.t., geen invloedsgedebied over het plangebied.
Transport gevaarlijke stoffen over het spoor (Bevt)	Op ongeveer 1.500 meter ten noorden van het plangebied ligt de Betuweroute. Het invloedsgedebied ligt over het plangebied.

### Beoordeling EV-situatie

De beoordeling van de EV-situatie wordt uitgevoerd voor twee risicobronnen, namelijk het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

1. Het plangebied ligt buiten de plaatsgebonden risicocontour  $10^{-6}$  van een BEVI-inrichting, transportroute en hogedruk aardgastransportleiding. Dit vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van het plan.
2. Het plangebied ligt in het invloedsgedebied van de Betuweroute en de toekomstige A15. Ten aanzien van de Betuweroute en toekomstige A15 kan worden volstaan met beperkte verantwoording groepsrisico. Dit omdat het plangebied op meer dan 200 meter is gelegen van beide risicobronnen.



Hiervoor moeten de volgende werkzaamheden worden verricht:

- a. Conform motivatie onderdelen Bevt (artikel 7 en 9) moet het groepsrisico worden verantwoord.
- b. Er moet advies worden gevraagd bij de Veiligheids Gezondheidsregio Gelderland Midden (VGGM).

#### *Conclusie externe veiligheid*

Het plangebied ligt niet binnen een plaatsgebonden risicocontour  $10^{-6}$  van een BEVI-inrichting, transportroute en hogedruk aardgastransportleiding. Dit vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van het plan.

In het kader van het groepsrisico is voor de Betuweroute en de toekomstige A15 een beperkte verantwoording groepsrisico noodzakelijk. De VGGM ziet geen aanleiding (zie bijlage) om nader te adviseren over de mogelijkheden voor de rampenbestrijding en zelfredzaamheid. Het toepassen van standaardteksten voor het verantwoorden van het groepsrisico volstaat.

#### **5.4 Economische uitvoerbaarheid**

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de realisatie van een bouwplan als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening mogelijk. Dit bouwplan betreft de bouw van een woning met een vrijstaand bijgebouw, alsmede het herbestemmen van een bedrijfswoning tot burgerwoning.

Ingevolge artikel 6.12 Wro is het opstellen van een exploitatieplan verplicht indien een bestemmingsplan de realisatie van een bouwplan mogelijk maakt. Hetzelfde artikel bepaalt verder dat deze verplichting niet geldt indien het verhaal van de kosten, genoemd in de artikelen 6.2.3 tot en met 6.2.5 Bro, op een andere wijze is geregeld en het stellen van locatie-eisen niet noodzakelijk is. Daarnaast kan een exploitatieplan gebruikt worden om locatie-eisen te stellen.

Er zal echter anderszins in het verhaal van kosten worden voorzien, door middel van het sluiten van een anterieure overeenkomst en een planschadeverhaalovereenkomst, waardoor er geen exploitatieplan behoeft te worden opgesteld. Ook zal er geen exploitatieplan worden opgesteld voor het stellen van locatie-eisen. Deze kunnen zo nodig in de anterieure overeenkomst worden opgenomen.

Met deze overeenkomsten is het kostenverhaal verzekerd. Hiermee is het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar.

#### **5.5 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Het ontwerpwijzigingsplan heeft voor een ieder zes weken ter inzage gelegen. Belanghebbenden zijn in die periode in de gelegenheid gesteld om hun zienswijzen kenbaar te maken tegen het plan. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

## 5.6 Conclusie

De planontwikkeling raakt geen nationale belangen en is niet in strijd met de Omgevingsverordening Gelderland en past binnen de gemeentelijke beleidskaders.

De voorgestelde ontwikkelingen vinden plaats binnen het huidige bedrijfsperceel. Gesteld kan worden dat met het plan de bestaande natuurwaarden niet worden aangetast.

Van belang voor voorliggende ontwikkeling is de toetsing of de ruimte-voor-ruimte-woning voldoet aan de beleidskaders. In algemene zin is een woning mogelijk. Dit is in paragraaf 5.2 gemotiveerd.

De kwaliteitsbijdrage bestaat uit beëindigen van een glastuinbouwbedrijf en de sloop van de.

Het planvoornemen is niet in strijd met de nadere uitwerking door de gemeente Lingewaard van het regionale functieveranderingsbeleid.

Ook is er geen strijd met enig milieu- of ander omgevingsaspect. Daarnaast zijn de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid zijn verzekerd.

Concluderend betekent dit dat het voorliggende wijzigingsplan uitvoerbaar is.

## 6 JURIDISCHE TOELICHTING

### 6.1 Wijzigingsplan

Voorliggend bestemmingsplan betreft een wijzigingsplan. Dit betekent dat de regels uit het moederplan, in dit geval het bestemmingsplan “Buitengebied Lingewaard”, van overeenkomstige toepassing is. In de regels is een verwijzing naar de regels van het moederplan opgenomen. Alleen voor zover dat nodig is in verband met een goede ruimtelijke ordening, worden er aanpassingen in deze regels verricht.

### 6.2 Bestemmingen

In het plan zijn de volgende bestemmingen opgenomen:

- Agrarisch met waarden – Oeverwallen (betreffende de resterende gronden van het voormalige bouwvlak)
- Wonen (betreffende de nieuwe woning, alsmede de bestaande (voormalige bedrijfs)woning)
- Waarde – Archeologie 4 en 5
- Waterstaat –Waterstaatkundige functie.

