

GEMEENTE LINGEWAARD

Wijzigingsplan Buitengebied Lingewaard, Van der Mondeweg 82 Haalderen



GEMEENTE LINGEWAARD

Wijzigingsplan Buitengebied Lingewaard, Van der Mondeweg 82 Haalderen

Dit plan bestaat uit:

Toelichting

Regels

Bijlage bij de regels

Verbeelding (kaart)

- Bijlagen bij de toelichting:
1. Visie “Functieverandering Van der Mondeweg”, Zijaanzicht landschapsarchitecten te Arnhem, d.d. oktober 2016 (separaat).
 2. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, Jekel Advies BV te Arnhem d.d. 23 maart 2017 (separaat).
 3. Verantwoording groepsrisico, Omgevingsdienst Regio Arnhem, 14 februari 2017 (separaat).
 4. Verkennend bodemonderzoek conform NEN-5740, Boot, organiserend ingenieursburo B.V., Documentnummer P16-0527-004 d.d. 16 september 2016 (separaat).
 5. Driftblootstelling van omstanders en omwonenden door boomgaard bespuitingen, Plant Research International Wageningen UR, rapport 609, maart 2015 (separaat).
 6. Watertoets, Waterschap Rivierenland, d.d. 26 september 2016, dossiercode 20160926-9-13738, (separaat).
 7. Archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek, Bureau voor Archeologie te Utrecht, Rapport 378, d.d. 1 september 2016 (separaat).
 8. Natuurtoets, Tabak Advies Ecologie, Verslag d.d. 21 augustus 2016 (separaat).
 9. Onderbouwing spuitzone Van der Mondeweg 82, De Omgevingsjurist, 29 januari 2018 (separaat).

JEKEL ADVIES BV
+RO-ADVIES +RO-DIGITAAL

Artilleriepark 16, 6814 JZ Arnhem, 0631684801

1993/240418vast

TOELICHTING behorend bij:

**Wijzigingsplan Buitengebied Lingewaard, Van der Mondeweg 82
Haalderen**

Gemeente Lingewaard

Vastgesteld 24 april 2018

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1	INLEIDING.....	2
1.1	Aanleiding en doelstelling	
1.2	Plangebied	
1.3	Geldend bestemmingsplan	
1.4	Leeswijzer	
2	WIJZIGINGSVOORWAARDEN.....	5
2.1	De wijzigingsvoorwaarden	
2.2	Toetsing	
3	BESTAANDE SITUATIE.....	7
4	PLANBESCHRIJVING.....	8
5	BELEIDSKADER.....	10
5.1	Nationaal beleid	
5.2	Provinciaal beleid	
5.3	Regionaal beleid	
5.4	Gemeentelijk beleid	
6	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN.....	13
6.1	Milieu	
6.1.1	Geluid	
6.1.2	Luchtkwaliteit	
6.1.3	Externe Veiligheid	
6.1.4	Bodem	
6.1.5	Bedrijven en milieuzonering	
6.1.6	Spuithinder	
6.2	Watertoets	
6.3	Archeologie en cultuurhistorie	
6.4	Flora en fauna	
6.5	Leidingen	
6.6	Explosieveninventarisatie	
6.7	Verkeer en parkeren	
7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	20
8	HET JURIDISCH PLAN.....	21
8.1.	Algemeen	
8.2.	Opbouw regels	
8.3.	Toelichting afzonderlijke bestemmingen	

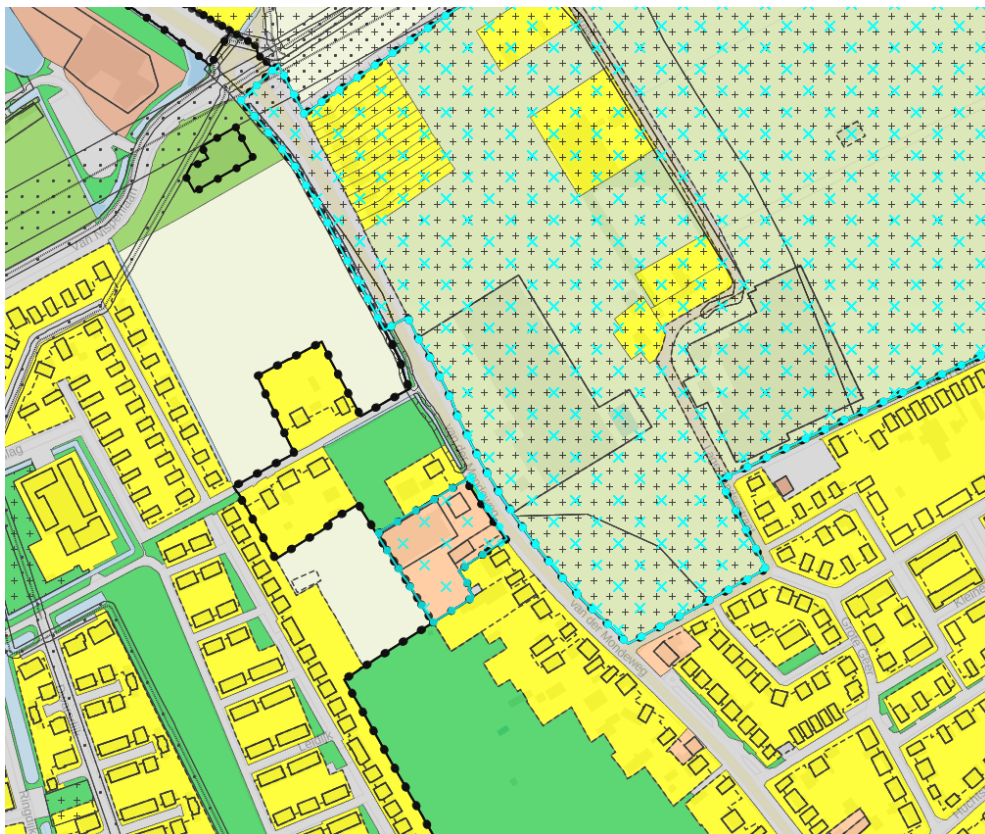
1. INLEIDING

- 1.1 Aanleiding Voor een perceel aan de Van der Mondeweg is een verzoek ingediend om ter plaatse van een glastuinbouwbedrijf gebruik te maken van de mogelijkheden voor functieverandering naar wonen. Dat betekent dat ruim 11.000 m² aan kassen zal worden gesloopt. Alleen de bedrijfswoning en de schuur worden gehandhaafd. Daarnaast worden twee nieuwe woningen gebouwd, een aan de Van der Mondeweg en een aan de Lage Zandsestraat. Het geldende bestemmingsplan staat dit niet rechtstreeks toe maar biedt de mogelijkheid gebruik te maken van een wijzigingsbevoegdheid. Het voorliggende wijzigingsplan betreft toepassing daarvan.
- 1.2 Plangebied Het plangebied is direct aansluitend ten noordwesten van de kern Haalderen gelegen. De onderstaande kaart geeft de globale ligging weer.



globale ligging plangebied

- 1.3 Geldend bestemmingsplan Ter plaatse van de locatie geldt het Bestemmingsplan Buitengebied Lingewaard, vastgesteld op 31 oktober 2013. Het perceel behorend tot het plangebied heeft in dit bestemmingsplan de bestemming Agrarisch met waarden - Oeverwallen met een aanduiding 'bouwvlak' en een aanduiding 'glastuinbouw'. Daarnaast geldt de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 4'. Op de volgende bladzijde is een uittreksel uit de plankaart van dit bestemmingsplan en het daarop aansluitende bestemmingsplan kom Haalderen opgenomen.



uittreksel geldend bestemmingsplan. Bron: ruimtelijkeplannen.nl

1.4 Leeswijzer

Het voorliggende wijzigingsplan is opgesteld binnen de vigeur van de nieuwe Wet ruimtelijk ordening die sinds 1 juli 2008 van kracht is.

Het wijzigingsplan omvat een verzameling geometrisch bepaalde objecten, die is opgeslagen in een digitaal ruimtelijk informatiesysteem en die te raadplegen is via een interface, zoals een website. Het wijzigingsplan voldoet aan de Regeling standaarden ruimtelijke ordening zoals in het besluit Ruimtelijke ordening is aangegeven. Deze standaarden betreffen regels over de vormgeving (SVBP2012), naamgeving en kwaliteitskenmerken van bestanden (STRI2012) en de plansystematiek (IMRO2012).

Het wijzigingsplan met de daarbij behorende toelichting wordt langs elektronische weg vastgelegd en in die vorm vastgesteld. Een volledige verbeelding daarvan op papier wordt gelijktijdig vastgesteld.

De volledige verbeelding op papier van dit wijzigingsplan omvat deze toelichting, de bijlagen bij de toelichting, de regels en een kaart schaal 1:1000. Indien na vaststelling de inhoud van het langs elektronische weg vastgelegde wijzigingsplan en de papieren versie tot een verschillende uitleg aanleiding geeft, is de eerstbedoelde inhoud beslissend.

Deze toelichting is opgebouwd uit acht hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de wijzigingsvoorwaarden en wordt in hoofdstuk 3 de bestaande situatie beschreven. Hoofdstuk 4 gaat in op de beschrijving van het plan en de voorgestelde bestemmingsregeling. Het beleidskader, geschetst op Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau wordt in hoofdstuk 5 toegelicht. Hoofdstuk 6 gaat in op onderzoeksresultaten van de

diverse ruimtelijk relevant geachte aspecten waaronder milieu, waterhuishouding, archeologie en flora en fauna. Hoofdstuk 7 gaat in op de wijze waarop de haalbaarheid van het plan verzekerd wordt. In hoofdstuk 8 wordt de planologisch juridische opzet van het plan behandeld.

2. WIJZIGINGSVOORWAARDEN

2.1 De wijzigingsvoorwaarden.

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

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 m² en maximaal 8.000 m² mag maximaal één vrijstaande woning met een maximale inhoud van 850 m³ worden gerealiseerd;
 2. bij sloop van minimaal 8.000 m² mogen maximaal twee woningen met een maximale inhoud van 850 m³ per woning worden gerealiseerd;
- b. bijgebouwen zijn toegestaan tot een oppervlakte van 75 m² 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 m² 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 Toetsing.

Ad a. Sloop glasopstanden

In totaal verdwijnt ca. 11.258 m² tuinbouwkassen. Hiermee wordt aan het bepaalde onder a sub 2 voldaan, waardoor twee extra woningen mogelijk zijn.

Ad b. Oppervlakte bijgebouwen

Per woning zullen bijgebouwen tot een oppervlak van maximaal 75 m² worden toegestaan. Daarmee wordt voldaan aan deze voorwaarde en wordt tevens aangesloten op de bepalingen in het bestemmingsplan Buitengebied Lingewaard.

Daarnaast is ter plaatse reeds een te handhaven schuur aanwezig met een oppervlakte van 175 m². Deze schuur wordt met dit specifieke oppervlak in de regels vastgelegd. In het hoofdstuk planbeschrijving wordt ingegaan op de redenen van deze afwijking.

Ad c. Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

Het plangebied is niet binnen de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning extensiveringsgebied' gelegen. Derhalve is deze bepaling niet van toepassing.

Ad d. Niet in reserveconcentratiegebied

Het plangebied is niet binnen de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied reserveconcentratiegebied' gelegen. Derhalve is deze bepaling niet van toepassing en kan de wijzigingsbevoegdheid dus worden toegestaan.

Ad e. Geen aantasting van 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. Hiermee vindt geen aantasting van de waarden plaats maar eerder een verbetering, mede door de nieuw aan te leggen landschapselementen.

Ad f. Geen aantasting van belangen

De belangen van omliggende bedrijven zijn in het hoofdstuk Milieu- en omgevingsaspecten 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.

3. BESTAANDE SITUATIE

Het plangebied is gelegen aan de Van der Mondeweg 82 te Haalderen en betreft het perceel van een (voormalig) glastuinbouwbedrijf. Op het perceel staat een niet meer in gebruik zijnd kassencomplex, een kapschuur en de bestaande bedrijfswoning. Tussen het kassencomplex en de Van der Mondeweg is het restant van een boomgaard aanwezig.

Onderstaand zijn foto's van het plangebied vanaf de Van der Mondeweg en de Lage Zandsestraat opgenomen, alsmede een luchtfoto.



zicht op het plangebied vanaf Van der Mondeweg



bron: Google streetview



zicht op het plangebied vanaf Lage Zandsestraat

bron: Google streetview



luchtfoto

bron: ruimtelijkeplannen.nl

4. PLANBESCHRIJVING

Dit wijzigingsplan maakt mogelijk dat op de locatie aan de Van der Mondeweg 82 een functieverandering plaatsvindt door afbraak van het bestaande kassencomplex met een omvang van meer dan 11.000 m² en de bouw van een tweetal nieuwe woningen. Op onderstaand kaartje is de geplande bebouwing aangegeven.



Op de voorgrond, langs de Van der Mondeweg links een nieuwe woning, in het midden een te handhaven bestaande kapschuur en rechts de bestaande bedrijfswoning. Daarachter, aan de Lage Zandsestraat, de tweede nieuw te bouwen woning. De woonpercelen worden omgeven door hagen. Het tussenliggende gebied krijgt een agrarisch gebruik. Aan de Van der Mondeweg komt een gezamenlijke ontsluiting voor de nieuwe en de bestaande woning.

De kapschuur blijft behouden omdat het, gezien de bouwvorm niet zinvol mogelijk is deze te verkleinen. Er worden landbouwmachines die nodig zijn voor het beheer van het terrein gestald. Daarnaast draagt de kapschuur bij aan de beleving van het landelijk karakter en aan het historisch besef; een en ander mede door de karakteristiekste asymmetrische bouwvorm.

Aan het voornemen ligt een visie ten grondslag die verwoord is in het rapport

“Visie functieverandering Van der Mondeweg”, opgesteld door Zijaanzicht landschapsarchitecten te Arnhem. Dit rapport is als bijlage 1 bij dit wijzigingsplan gevoegd.

In dit rapport staat ook uitvoerig de landschappelijke inpassing beschreven en wordt ingegaan op de gewenste bouwvormen.

Voor het dorp heeft de functieverandering een aantal voordelen. Het vrachtverkeer dat het gevolg was van de bedrijfsvoering belast niet langer de Van der Mondeweg, en met de kassen verdwijnt ook de beperking van het blikveld. Ook wordt de omgeving aantrekkelijker als de glasopstanden worden gesloopt.

De in het plan opgenomen gronden worden bestemd voor Agrarisch met waarden - Oeverwallen en voor Wonen. De bestemmingsregeling sluit geheel aan bij de regeling uit het bestemmingsplan Buitengebied Lingewaard. Voor de woningen is een bouwvlak opgenomen. De te handhaven kapschuur is opgenomen met een aanduiding en is op die wijze gemaximaliseerd tot de huidige oppervlakte.

De nieuwe woning aan de Van der Mondeweg is op minimaal 27 meter uit de as van de rijbaan van de weg geprojecteerd. Deze afstand komt overeen met die van de bestaande kapschuur. Dit is uit landschappelijk en stedenbouwkundige overwegingen een passende oplossing.

Op grond van de conclusies uit het archeologisch onderzoek is er geen dubbelbestemming Waarde - Archeologie meer opgenomen.

5. BELEIDSKADER

Naast de toetsing aan de wijzigingsvoorwaarden in hoofdstuk 2, is het beleid van de gemeente en de hogere overheden van belang. In dit hoofdstuk wordt op deze aspecten ingegaan.

5.1 Nationaal beleid.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

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

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

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk benoemt 13 nationale belangen; hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of projectspecifieke afweging zal maken. Indien nodig maakt het Rijk duidelijk welke nationale belangen voorgaan. In het kader van het rijksbeleid zijn de Natura-2000 gebieden van belang, los van hetgeen is opgenomen onder "Ecologie". Binnen de grenzen van het plangebied noch in de directe omgeving van het plangebied zijn geen Natura-2000 gebied gelegen. Wel zijn op enige afstand de uiterwaarden van de Waal gelegen. Projecten dienen in beginsel vooraf worden getoetst op hun effecten op de natuur, waarbij ook de externe werking van een ingreep op het beschermde gebied en de aanwezige waarden getoetst dient te worden. Deze zogenaamde externe werking is afhankelijk van de relevantie van het project. Er dient sprake te zijn van een significant effect op het beschermde gebied voordat een vergunning benodigd is van het bevoegd gezag, meestal de provincie. Het slopen van kassen en daarvoor in de plaats oprichten van 2 nieuwe woningen is niet een dusdanige planologische ingreep dat getoetst moet worden aan de externe werking van de Natura-2000 gebieden.

Het onderhavige initiatief is op geen enkele wijze in strijd met het rijksbeleid.

Besluit ruimtelijke ordening; 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".

Op grond van jurisprudentie betreft de ontwikkeling van een beperkt aantal woningen geen stedelijke ontwikkeling. Onderhavige ontwikkeling kan dan ook niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt.

AMvB Ruimte; Barro

De AmvB Ruimte is in december 2011 in werking getreden, behoudens de onderwerpen die gerelateerd zijn aan vorengenoemde SVIR. Het Barro geeft verder wel nadere regels over de wijze van opstellen van bestemmingsplannen.

Het besluit stelt geen eisen aan de inhoud van de toelichting bij bestemmingsplannen. Het stellen van eisen aan de toelichting van bestemmingsplannen heeft als zodanig geen normerende werking, omdat de toelichting bij een dergelijk plan weliswaar een onderbouwing bevat van het met het plan beoogde beleid, maar niet in zichzelf een normerende werking heeft. In artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is wel een algemene bepaling voor alle bestemmingsplannen opgenomen. Het artikel schrijft voor dat de toelichting bij het bestemmingsplan met het oog op het voorzien in een aantoonbare regionale of intergemeentelijke behoefte aan bedrijventerreinen, haventerreinen, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties en andere stedelijke voorzieningen beschrijft op welke wijze rekening is gehouden het voorzien in bepaalde onderwerpen.

Omdat in dit initiatief niet wordt voorzien in een bedrijventerrein, haventerrein, kantoor, detailhandel, woningbouwlocaties (meer dan 10 woningen) is het Barro verder niet van toepassing op dit initiatief.

5.2 Provinciaal beleid.

Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Gelderland

In juli 2015 is de Provinciale Omgevingsvisie, het beleidskader met de ambities van de provincie Gelderland gewijzigd vastgesteld ten opzichte van de visie van 2014. Bij dit besluit zijn ook de verordeningen ingetrokken en is een nieuwe omgevingsverordening vastgesteld met regels, die voortvloeien uit de Omgevingsvisie en die de doelen uit de Omgevingsvisie bewaken.

Het plangebied is niet gelegen binnen het Gelders Natuurnetwerk (GN) en de Groene Ontwikkelingszone (GO) of binnen een gebied voor overige natuurbescherming. Wel is het gelegen binnen het Landbouwverwevingsgebied en het Glastuinbouwontwikkelingsgebied. Voorts is het gelegen binnen het gebied Stadsregio Arnhem-Nijmegen. Van belang is dat binnen zowel het Landbouwverwevingsgebied als binnen het Glastuinbouwontwikkelingsgebied herontwikkeling naar andere functies dan landbouw en glastuinbouw mogelijk is en ook al is voorzien in de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. De provincie wil hierin ook een rol spelen, mocht dit nodig zijn.

5.3 Regionaal beleid.

Regionale Notitie functieverandering buitengebied

Deze Notitie functieverandering buitengebied (18 oktober 2007) bevat de regionale beleidsinvulling voor functieverandering van vrijkomende (agrari-sche) bedrijfsgebouwen in het buitengebied van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen. Het regionale beleid maakt het - in aanvulling op de regeling uit de Omgevingsvisie Gelderland - binnen alle gebiedstypen mogelijk om bij sloop van alle vrijgekomen bedrijfsgebouwen twee in plaats van één woon-gebouw te realiseren. Ook wordt het onder voorwaarden mogelijk gemaakt één of twee vrijstaande woningen te realiseren in plaats van woongebouwen.

Reden voor deze aanpak is dat de vraag naar vrijstaande woningen in het buitengebied groot is. De stadsregio kiest er daarom voor om bij vrijkomen-de bebouwing in het buitengebied niet alleen woningen in de vorm van woongebouwen mogelijk te maken, maar daarnaast ook ruimte te bieden aan het realiseren van vrijstaande woningen.

Als van deze mogelijkheid gebruik wordt gemaakt moet nadrukkelijk aandacht besteed worden aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de directe omgeving. De verbetering van de ruimtelijke kwaliteit moet in verhouding staan met de gevolgen van de functieverandering voor de omgeving en de vanuit de nieuwe functie(s) gewenste verbeteringen in omgevingskwaliteit. De notitie functieveranderingen in het buitengebied is door de gemeente Lingewaard nader uitgewerkt (zie onder 5.4). De notitie functieveranderingen in het buitengebied is van toepassing op onderhavige ontwikkeling.

5.4 Gemeentelijk beleid.

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 opzicht van de eerdere notitie d.d. maart 2009 herziene) invulling gegeven aan het 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 Lingewaard is opgenomen. Onderhavige ontwikkeling maakt gebruik van één van deze wijzigingsbevoegdheden. Voor zover 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 geen beperkingen gelden ten aanzien van de bouw van woningen in het kader van functiewijziging.

6. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

6.1 Milieu

Aan het voorliggende plan ligt een aantal onderzoeken ten grondslag, waarvan in dit hoofdstuk de resultaten zijn opgenomen.

6.1.1 Geluid

In maart 2017 is door Jekel Advies BV te Arnhem in het kader van de Wet geluidhinder de geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer onderzocht (rapport d.d. 23-03-2017). De planlocatie ligt aan de Van der Mondeweg en de Lage Zandsestraat. Op beide wegen geldt een maximum snelheid van 50 km/u. De wettelijke zonebreedte bedraagt voor deze binnenstedelijke wegen 200 m ter weerszijden van de weg. Het plangebied ligt binnen de geluidszone van deze wegen. De ontworpen woning langs de Van der Mondeweg staat op minimaal 27 m uit de as van deze weg. De ontworpen woning langs de Lage Zandsestraat staat op minimaal 20 m uit de as van deze straat en op minimaal 150 m uit de as van de Van der Mondeweg.

In het geluidsonderzoek is gebruik gemaakt van de verkeersgegevens van de Van der Mondeweg welke onderdeel uit maakt van de provinciale weg N839. Het betreft de geprognosticeerde wegvakgegevens van de ODRA voor het jaar 2025. De weekdagintensiteiten in 2027 bedraagt 12895 motorvoertuigen. Voor de weekdagintensiteit van de Lage Zandsestraat is een aanname gedaan van een weekdagintensiteit van 800 motorvoertuigen. Onderzocht is geluidsbelasting op de dichtst bij de weg gelegen gevel in 2027.

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting voor de geplande woning aan de Lage Zandsestraat beneden de grenswaarde van 48 dB blijft.

De geluidsbelasting voor de geplande woning op 27 m uit de as van de Van der Mondeweg bedraagt 53 dB. Deze waarde is 5 dB hoger dan de grenswaarde uit de Wet geluidhinder van 48 dB.

Maatregelen in het overdrachtsgebied in de vorm van een geluidwerende grondwal of geluidsscherm om de geluidbelasting aan de gevels te reduceren tot de voorkeursgrenswaarde zijn op grond van ruimtelijke overwegingen niet reëel.

De woning komt op een gelijke afstand van de Van der Mondeweg te liggen als de naastgelegen, bestaande kapschuur. De afstand van deze woning tot de weg is uit ruimtelijke en stedenbouwkundige overwegingen reëel. Overige maatregelen om de geluidsbelasting aan de gevels te verlagen, zoals het toepassen van nog stiller asfalt met een groter geluidsreducerend vermogen kunnen in de toekomst overwogen worden. Op korte termijn is dit echter, gelet op het wegenonderhoudsprogramma, niet aan de orde.

Voor de woning aan de Van der Mondeweg zal een hogere grenswaarde worden vastgesteld waarbij overeenkomstig de wetgeving een maximaal binnengeluidsniveau van 33 dB gewaarborgd dient te blijven. Daarvoor moet de naar de weg gekeerde gevel van de betreffende woning een karakteristieke geluidwerendheid hebben van 27 dB.

De vastgestelde hogere waarde van 53 dB is het gevolg van een akoestische afweging en toetsing aan de Wet geluidhinder.

In het geluidsonderzoek is ook rekening gehouden met de gemeentelijke nota's Geluidsbeleid en Hogere grenswaarden. Binnen het kader daarvan is de voorgestane ontwikkeling niet uitgesloten. Aan de nadere criteria wordt voldaan.

Het geluidsonderzoek is als bijlage 2 bij dit plan gevoegd.

6.1.2 Luchtkwaliteit

De wetgeving op het gebied van luchtkwaliteit is opgenomen in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen); ook wel kortweg de Wet Luchtkwaliteit 2007 genoemd. In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd onder welke voorwaarden bestuursorganen de bevoegdheden uit lid 2 mogen uitoefenen.

Als aan één van de volgende voorwaarden is voldaan vormen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt - al dan niet per saldo - niet tot een verslechtering van een grenswaarde;
- een project draagt "niet in betekenende mate" bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, wat inhoudt dat door het project de luchtkwaliteit met minder dan 1% verslechtert;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

In het kader van de wetgeving is er geen sprake van dat de luchtkwaliteit in betekende mate zal veranderen ten gevolge van de geplande ontwikkelingen. Een nader onderzoek naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit is daarom niet noodzakelijk.

6.1.3 Externe veiligheid

Met behulp van de Risicokaart van de provincie Gelderland is bepaald of zich in de directe nabijheid van de locatie risico-objecten bevinden met mogelijke effecten. Het plangebied ligt buiten de plaatsgebonden risicocontour 10-6 van een Bevi inrichting, transportroute en hogedruk aardgastransportleiding. Dit vormt dan ook geen belemmering voor realisatie van het plan. Een uittreksel van de risicokaart is op de volgende bladzijde opgenomen.



risicokaart

bron: provincie Gelderland

Noordwaarts, op een afstand van ongeveer 1300 m bevinden zich de Betuweroute en de toekomstige doortrekking van de A15. Het invloedsgebied hiervan ligt over het plangebied. Omdat het plangebied op meer dan 200 m van de risicobronnen ligt, kan worden volstaan met een beperkte verantwoordingsrisico. Deze verantwoordingsrisico is op 14 februari 2017 opgesteld door ODRA, Omgevingsdienst Regio Arnhem. Geconcludeerd wordt dat het ruimtelijk initiatief geen significant effect heeft op het groepsrisico, dan wel de mogelijkheden van rampenbestrijding en zelfredzaamheid. Daarmee is het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de realisatie van het initiatief.

De volledige verantwoording is als bijlage 3 bij dit plan gevoegd.

6.1.4 Bodem

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet onderzocht worden of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geschikt is voor de te realiseren functie. Met dit doel zijn beide locaties, aan de Van der Mondeweg en aan de Lage Zandsestraat onderzocht.

Door Boot organiserend ingenieursbureau B.V. is in augustus/september 2016 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Documentnummer P16-0527-004 d.d. 16 september 2016).

Uit de beoordeling van dit bodemonderzoek blijkt dat er geen bodemhygiënische redenen zijn die een beletsel of beperking vormen voor het voorgenomen gebruik Wonen met tuin.

Het volledige bodemonderzoek is als bijlage 4 bij dit plan gevoegd.

6.1.5 Bedrijven en milieuzonering

In de directe omgeving van het plan liggen onderstaande bedrijven. Hiervoor is gekeken naar de milieuwetgeving en de afstanden uit het

boekje Bedrijven en milieuzonering van de VNG. De afstand bij Bedrijven en milieuzonering moet worden gemeten tussen de perceelsgrens van het bedrijf en het bouwvlak voor de woning.

Van der Mondeweg 87a: tweewielers

Bedrijven en milieuzonering: detailhandel (code SBI-2008: 952).

Maatgevende afstand bedraagt 10 meter (geluid). Dit levert geen problemen op voor het plan.

Van der Mondeweg 89; supermarkt

Bedrijven en milieuzonering: detailhandel (code SBI-2008: 471).

Maatgevende afstand bedraagt 10 meter (geluid). Dit lever geen problemen op voor het plan.

Lage Zandweg 24; glastuinbouwbedrijf

Bedrijven en milieuzonering: glastuinbouw (code SBI-2008: 011).

Maatgevende afstand bedraagt 30 meter (geluid). Deze afstand wordt in het huidige plan niet gehaald.

Het voorliggende wijzigingsplan heeft geen nadelige gevolgen voor de bedrijfsvoering van deze nabijgelegen bedrijven.

6.1.6 Spuithinder

Spuit- en/of teeltvrije zones worden opgenomen om gevoelige objecten (zoals woningen) te beschermen tegen de gezondheidsrisico's die samenhangen met het gebruik van bestrijdingsmiddelen bij fruitteelt en boomteelt.

De veelal gehanteerde, indicatieve veilige afstand van 50 m van het teeltperceel tot de bebouwing is een in de praktijk gegroeide vuistregel. De veilige afstand met verantwoorde blootstellingsrisico's hangt echter af van het type teelt, spuittechniek en het soort bestrijdingsmiddel.

Door Plant Research International van de Wageningen Universiteit is in maart 2015 een uitgebreid onderzoek gedaan naar driftblootstelling van omstanders en omwonenden door boomgaard bespuitingen. Onderzocht zijn diverse afstanden binnen 50 meter van de perceelsgrens bij bespuitingen van een boomgaardperceel.

Geconcludeerd wordt dat de afstand tot gevoelige functies zoals omstanders en omwonenden kan verkleind worden of zeker gesteld worden door de aanplant van een wintergroene windhaag in de kale boom situatie, een dubbele windhaag, een houtwal of een constructie met een vergelijkbare filterende werking. Voor een wintergroene windhaag en bespuitingen met een standaard boomgaardspuit wordt berekend dat de benodigde veiligheidszone 15 m van de laatste bomenrij is. Door de aanplant van een dubbele windhaag, of een houtwal van vergelijkbare hoogte, blijft de dermale blootstellingsgrens voor captan op 15 m vanaf de laatste bomenrij (5 m vanaf de tweede windhaag) onder het huidblootstellingsrisico voor omstanders en voor personen in de tuin (0-3 m) en voor de woning (3-6 m hoogte). Voor de toekomstige situatie (vanaf 2016) waarbij een minimaal DRT75 techniek op het perceel gebruikt moet worden is de benodigde afstand 30 m vanaf de laatste bomenrij in de kale boom situatie en 20 m in de volblad situatie. Deze afstand kan verkleind worden tot 20 m en 5 m voor respectie-

velijk de kale boom en volblad situatie door de aanwezigheid van een windhaag. Wordt een dubbele windhaag of houtwal of een wintergroene windhaag geplaatst dan is er zowel in de kale boom als de volblad situatie direct achter de haag of houtwal geen overschrijding van de huidblootstelling.

Het onderzoeksrapport “Driftblootstelling van omstanders en omwonenden door boomgaard bespuitingen” van Plant Research International van Wageningen Universiteit is als bijlage 5 bij dit wijzigingsplan opgenomen.

In het bestemmingsplan Buitengebied Lingewaard is binnen de bestemming Agrarisch met waarden - Oeverwallen een verbod opgenomen voor de uitoefening van vollegrondsfruit- en/of boomteelt, behoudens bestaand gebruik, binnen een afstand van 50 m tot de bestemmingsgrens van voor gewasbeschermingsmiddelen gevoelige functies, waaronder wonen. Derhalve is eventuele spuithinder alleen relevant voor de direct ten zuiden van het plangebied gelegen boomkwekerij. Het betreft een kwekerijperceel, dat thans niet meer als zodanig in gebruik is, met doorgegroeide bomen (coniferen).

Naar aanleiding van een ingebrachte zienswijze is nader onderzoek gepleegd naar de specifieke spuithinderproblematiek vanwege het kwekerijperceel in relatie tot de woning Van der Mondeweg 82. Dit onderzoek, verricht door De Omgevingsjurist, d.d. 29 januari 2018, is als bijlage 9 bij dit wijzigingsplan opgenomen. Het onderzoek concludeert dat een afscherpende haag gewenst is en dat deze in de regels verankerd moet worden. Overigens wordt naar dit onderzoek verwezen.

6.2 Watertoets

Het uitvoeren van een watertoets en opnemen van een waterparagraaf in ruimtelijke plannen is ingegeven vanuit het “Waterbeleid voor de 21e eeuw” (WB21) en het daaruit voortvloeiende Nationaal Bestuursakkoord Water, getekend op 23 Juli 2003. De watertoets is wettelijke verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening en verplicht tot het opnemen van “een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding”

De watertoets voor dit plan heeft plaatsgevonden op 26 september 2016 via de Digitale Watertoets (www.dewatertoets.nl).

Uit de ingevoerde gegevens volgt dat er sprake is van een ruimtelijk plan dat een geringe invloed heeft op de taken en belangen van het waterschap. In deze fase van de planvorming kan volgens het waterschap worden volstaan met dit automatisch gegeneerd wateradvies.

Voor dit plan is de toename van het verhard oppervlak kleiner dan 500 m² in het stedelijk gebied of kleiner dan 1500 m² in het landelijk gebied. Er zijn geen compenserende maatregelen nodig.

In dit geval zullen na het doorlopen van het planologische traject in het kader van de watervergunning nadere afspraken moeten worden gemaakt.

Voor een volledig inzicht in de watertoets wordt hier verwezen naar het rapport inzake de watertoets van het Waterschap Rivierenland, dossiercode 20160926-9-13738, welke als bijlage 6 bij dit plan is gevoegd.

6.3 Archeologie en cultuurhistorie Ruimtelijke plannen en projecten die archeologisch waardevolle elementen in de bodem kunnen aantasten moeten zo veel mogelijk rekening houden met bekende en te verwachten archeologische waarden. Door middel van het verdrag van Malta wordt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beschermd. Het verdrag is in 1992 tijdens de Conventie van Valletta ondertekend door twintig Europese staten, waaronder Nederland, en werd in 1998 met een goedkeuringswet bekrachtigd. Het verdrag is op 1 september 2007 in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. In feite wordt vanaf eind jaren 90 van de vorige eeuw al in de geest van het verdrag van Malta gewerkt. Omdat niet bekend is in hoeverre er archeologische waarden binnen het plangebied in de grond zitten dient dit op basis van het verdrag van Malta onderzocht te worden.

In het bestemmingsplan Buitengebied Lingewaard is aan de gronden binnen het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 4' toegekend.

Door Bureau voor Archeologie te Utrecht is een archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen verricht: rapport 378, d.d. 1 september 2016.

Het rapport concludeert dat er geen archeologische indicatoren aanwezig zijn die wijzen op een vindplaats. Archeologische resten zijn waarschijnlijk afwezig.

Samenvattend adviseert het rapport het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. De dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 4' kan daarmee binnen het plangebied vervallen.

Het volledige rapport is als bijlage 7 bij dit plan gevoegd.

6.4 Flora en fauna Sinds 1 april 2002 is de Flora- en faunawet (FF-wet) van kracht. Door middel van deze wet wordt een groot aantal plant- en diersoorten beschermd. Als er plannen zijn om bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen uit te voeren zal er gekeken moeten worden of deze plannen, of onderdelen hiervan, nadelige effecten kunnen hebben op aanwezige of mogelijk aanwezige beschermde flora en fauna.

Door Tabak Advies Ecologie is een natuurtoets opgesteld in de vorm van een Verslag d.d. 21 augustus 2016

De conclusies en aanbevelingen uit dat onderzoek zijn hieronder opgenomen.

Flora- en faunawet

In het onderzoeksgebied komen soorten voor die door de Flora- en Faunawet worden beschermd. Door de maatregelen volgens het ecologisch protocol uit te voeren, kunnen negatieve gevolgen voor beschermde soorten voorkomen worden. Hiermee wordt ook invulling gegeven aan de zorgplicht. Een ontheffing is voor dit project niet nodig.

Gelders Natuurnetwerk (GNN)

Er treedt door de uitvoering van de maatregelen geen (significante)

aantasting op van de kernkwaliteiten en omgevingscondities van het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en groene ontwikkelzone (GO).

Natura 2000-gebied

Er is geen sprake van ruimtebeslag op het beschermde gebied. De effecten van verstoring, verdroging of verontreiniging zijn te verwaarlozen. Het optreden van negatieve effecten op Natura 2000 is uitgesloten.

Het volledige rapport is als bijlage 8 bij dit wijzigingsplan gevoegd.

- 6.5 Leidingen Binnen of in de directe nabijheid van het plangebied liggen geen hoofdleidingen die in het kader van dit wijzigingsplan een beschermingszone behoeven.
- 6.6 Explosieven-inventarisatie Binnen het plangebied zijn geen verdachte activiteiten bekend die aanleiding geven tot mogelijke extra verdachte locaties. Bovendien is het gebied na 1945 geroerd door de aanleg van de kas, het waterbassin en de bestaande woning.
- 6.7 Verkeer en parkeren Voor beide woningen aan de Van der Mondeweg zal een gezamenlijke inrit worden aangelegd. De bestaande inrit bij de woning Van der Mondeweg 82 komt daarmee te vervallen.
De te verwachte toename aan verkeer bedraagt naar schatting 8 voertuigbewegingen per etmaal. Deze toename aan verkeersbewegingen heeft geen significante gevolgen voor de geluidsbelasting van het wegverkeer. Op eigen terrein zal voor eigegebruik worden voorzien in de aanleg van alle daarvoor nodige parkeerplaatsen.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De belanghebbende is eigenaar van de gronden binnen het plangebied. Op grond van artikel 6.12 van de Wro zal ten behoeve van dit plan geen exploitatieplan worden opgesteld. Tussen belanghebbende en de gemeente is een anterieure overeenkomst gesloten.

8. HET JURIDISCH PLAN

- 7.1 Algemeen Het wijzigingsplan is opgesteld binnen de vigeur van de nieuwe Wet ruimtelijk ordening die sinds 1 juli 2008 van kracht is. Hierin is een wettelijk verplichting opgenomen om bestemmingsplannen en andere ruimtelijke besluiten in digitale vorm vast te stellen. In de nieuwe Wro zijn nadere regelingen opgenomen om het betrouwbaar beschikbaar stellen en vergelijkbaar maken van ruimtelijke plannen en besluiten te bevorderen. Dit door het gebruik van standaarden voor de vormgeving, inrichting en beschikbaarstelling en voor de opzet en inrichting van de regels die bij een bestemmingsplan worden gegeven. Het plan voldoet aan de RO-standaarden 2012.
- 7.2 Opbouw regels De juridische regeling sluit zoveel mogelijk aan op de regels die in het in 2013 vastgestelde nieuwe bestemmingsplan buitengebied Lingewaard zijn opgenomen.
- 7.3 Toelichting afzonderlijke bestemmingen Hieronder worden per bestemmingsartikel een korte beschrijving en een uitleg gegeven. De artikelen zelf zijn te vinden in de regels van dit plan.
- Begrippen (artikel 1)**
De begripsbepalingen geven definities van in de regels gehanteerde begrippen, voor zover deze niet in het bestemmingsplan Buitengebied Lingewaard zijn opgenomen.
- Wijze van meten (artikel 2)**
In dit artikel wordt voor de wijze van meten van de in de regels gehanteerde maten verwezen naar het bestemmingsplan Buitengebied Lingewaard.
- Agrarisch met waarden - Oeverwallen (artikel 3)**
In dit artikel wordt voor de van toepassing zijnde regels verwezen naar het bestemmingsplan Buitengebied Lingewaard. Voor dit wijzigingsplan wordt daarbij aanvullend bepaald dat in verband met mogelijke spuihinder een strook grond nabij de woning Van der Mondeweg 82 tevens is bestemd voor opgaande beplanting.
- Wonen (artikel 4)**
In dit artikel wordt voor de van toepassing zijnde regels verwezen naar het bestemmingsplan Buitengebied Lingewaard. Daarnaast worden deze regels aangevuld met een bepaling waarin de maximale oppervlak van de te handhaven kapschuur is opgenomen en worden voorwaarden opgenomen voor het slopen van de kassen voorafgaand aan de bouw van de woningen en worden voorwaarden opgenomen voor de landschappelijke inpassing. Tevens wordt nog bepaald dat het gebruik voor Wonen van de woning Van der Mondeweg 82 en het bijbehorende perceel uitsluitend is toegestaan indien is voorzien in de aanleg en instandhouding van een in de winter bladdragende haag met een minimale hoogte van 3 meter ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van

agrarisch met waarden - windhaag” binnen de zuidelijk daarvan gelegen bestemming ‘Agrarisch met waarden - Oeverwallen’ en conform de in [bijlage 1](#) opgenomen inrichtingsschets.

Algemene regels (artikel 5 en 6)

Hier zijn een aantal algemene regels opgenomen zoals deze ook zijn opgenomen in het bestemmingsplan voor het buitengebied van de gemeente.

Overgangsrecht (artikel 7)

Dit artikel is overeenkomstig de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen regeling opgenomen.

Slotregel (artikel 8)

In dit artikel is de aanhaaltitel opgenomen.