

Wijzigingsplan

Buitengebied, herziening Rijndijk 29

Gemeente Lingewaard

Wijzigingsplan



HSRO Stedenbouw en Ruimtelijke ontwikkeling

Wijzigingsplan Buitengebied, Rijndijk 29 Doornenburg
Gemeente Lingewaard
NL.IMRO.1705.182-ON01

Principe medewerking gemeente:

Goedkeuring Welstand:

Voorontwerpbestemmingsplan

Publicatie voornemen:

Ontwerpbestemmingsplan

Publicatie door B&W (o.a. in Staatscourant):

Eerste ter inzagelegging 6 weken:

Vastgesteld bestemmingsplan

publicatie raadsbesluit,(o.a in Staatscourant)

binnen twee weken na vaststelling:

tweede ter inzagelegging:

In werking:

Beroep Abr RvS

Wijzigingsplan

Buitengebied, Rijndijk 29

Gemeente Lingewaard

Ontwerp-wijzigingsplan

COLOFON

Wijzigingsplan 'Buitengebied, Rijndijk 29', gemeente Lingewaard

Status: **Ontwerp-wijzigingsplan**

IMRO-code: NL.IMRO.1705.182-ON01

Juli 2018

Versie 1.3-20181016

Gemeente Lingewaard

Postbus 15

6680 AA Bommel

www.lingewaard.nl

HSRO Stedenbouw en Ruimtelijke Ontwikkeling

Hoogstraat 1

6654 BA Afferden

tel: 0487-542906

www.hsro.nl

Inhoudsopgave

1: Inleiding.....	6
1.1: Aanleiding en doel.....	6
1.2: Plangebied.....	6
1.3: Relatie met vigerend bestemmingsplan.....	6
2: Planbeschrijving.....	7
2.1: Huidige situatie.....	7
2.2: Nieuwe situatie.....	7
2.2.1: Massa	7
2.2.2: Beeldkwaliteit	8
2.2.3: Verkeer.....	8
2.2.4: Parkeren.....	8
2.2.5: Landschapsplan	9
3: Beleidskader.....	10
3.1: Rijksbeleid	10
3.1.1: Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	10
3.1.2: Ladder duurzame verstedelijking	10
3.1.3: Kaderrichtlijn water.....	10
3.1.4: Nationaal Waterplan.....	11
3.1.5: Overig wettelijk kader.....	11
3.2: Provinciaal beleid	11
3.2.1: Omgevingsvisie Gelderland	11
3.2.2: Omgevingsverordening Gelderland	11
3.3: Beleid Waterschap Rivierenland.....	12
3.3.1: Waterbeheerprogramma 2016-2021.....	12
3.3.2: Keur Waterschap Rivierenland.....	12
3.4: Gemeentelijk beleid.....	12
3.4.1: Structuurvisie Lingewaard 2012-2022	12
3.4.2: Toepassing regionaal beleid voor functiewijziging in het buitengebied	13
3.5: Conclusie	14
4: Milieuhygiënische aspecten.....	15
4.1: Bodem.....	15
4.1.1: Inpasbaarheid voornemen.....	15
4.2: Water	15
4.2.1: Algemeen.....	15
4.2.2: Watertoets.....	16
Richtlijnen en eisen drooglegging.....	16
4.3: Geluid.....	17
4.3.1: Wet Geluidhinder.....	17
4.3.2: Beleid gemeente Lingewaard.....	19
4.3.3: Onderzoek geluidsbelasting.....	19
4.3.4: Inpasbaarheid voornemen.....	19
4.4: Luchtkwaliteit.....	19
4.4.1: Wet Luchtkwaliteit.....	19
4.4.2: Inpasbaarheid voornemen	20
4.5: Milieuzonering.....	21
4.5.1: Algemeen.....	21
4.5.2 Milieuzonering.....	21
4.6 Externe veiligheid	22
4.6.1 Gevolgen planvoornemen voor de omgeving.....	22
4.6.2 Externe veiligheid ten opzichte van het planvoornemen.....	22
4.7: Ecologie	24
4.7.1: Algemeen.....	24

4.7.2 : Wet Natuurbescherming.....	24
4.7.3: Soortenbescherming.....	25
4.7.4 Gebiedsbescherming	25
4.8 Cultuur en archeologie	26
4.8.1 Archeologiebeleid gemeente Lingewaard.....	26
4.8.2: Archeologisch onderzoek.....	27
5. Juridische/planologische uitwerking.....	28
5.1: Indeling.....	28
5.1.1: Inleidende regels	28
5.1.2: Bestemmingsregels	28
5.1.3: Algemene regels	29
5.1.4: Overgangsrecht en slotregel	29
6. Motivatie.....	30
6.1: verbetering ruimtelijke kwaliteit.....	30
6.2: geen belemmeringen in de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven.	30
6.3: geen belemmering omliggende woningen.....	30
6.4: geen milieuhygiënische belemmeringen.....	30
7: Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	31
7.1: Algemeen.....	31
7.2: Eigendomssituatie.....	31
7.3: Vooroverleg.....	31
7.4: Kosten sanering bodem.....	31
7.5: Inspraak.....	31
7.6: Zienswijzen.....	31
Bijlagen.....	32

1: Inleiding

1.1: Aanleiding en doel

Dit bestemmingsplan is opgesteld om aan de Rijndijk 29 in Doornenburg 2 nieuwe woningen bij een voormalige boerderij mogelijk te maken. De twee woningen vervangen een aantal verouderde agrarische schuren. De schuren zullen gesloopt worden. De bestaande woning blijft gehandhaafd.



Figuur 1.1: Begrenzing plangebied

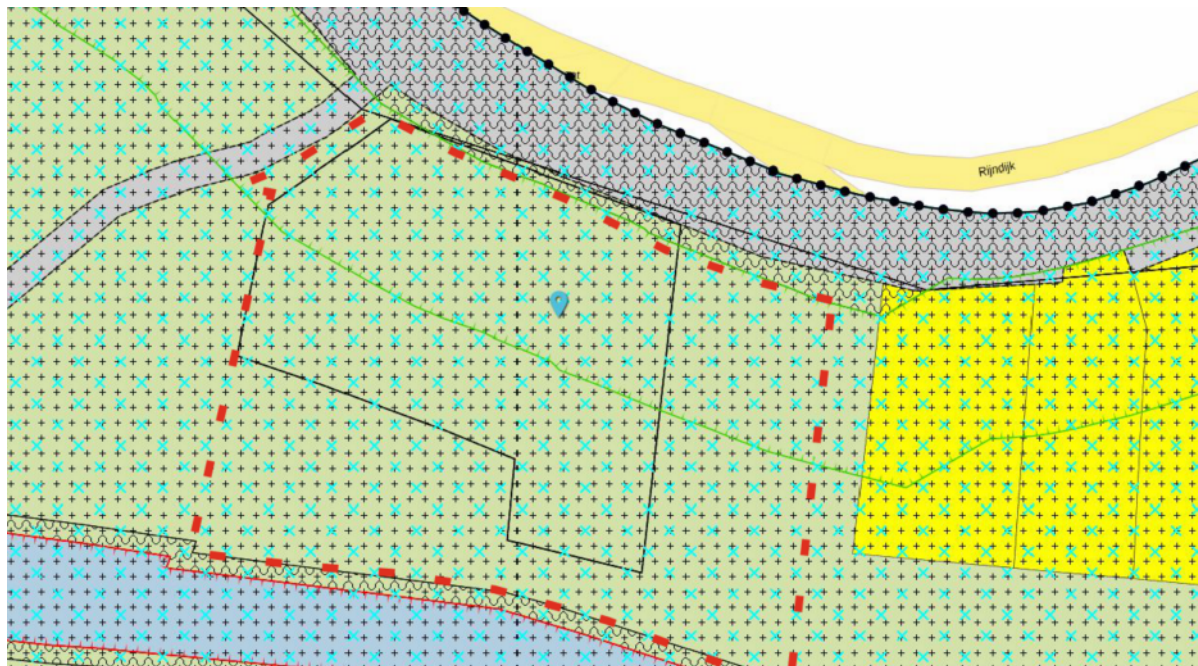
1.2: Plangebied

De locatie is kadastraal bekend als kadastrale gemeente Doornenburg, sectie C, nummer 390. De oppervlakte is 13.495 m². Doornenburg ligt in de Gelderse gemeente Lingewaard. Het perceel ligt op de hoek met Kerkstraat tussen de Rijndijk en de Linge. Het hart van Doornenburg ligt op ongeveer 600 m afstand. De te slopen schuren maken deel uit van een erf met 9 verschillende schuren en mestplaats.

1.3: Relatie met vigerend bestemmingsplan

Voor de locatie geldt momenteel het bestemmingsplan "Buitengebied Lingewaard". Dit is vastgesteld door de gemeenteraad van Lingewaard op 31 oktober 2013. De huidige enkelbestemming is agrarisch met waarden. Binnen deze bestemming is ook een bouwvlak aanwezig met de functieaanduiding intensieve veehouderij. Vanwege de ligging bij de dijk is op de noordzijde van het perceel de gebiedsaanduiding vrijwaringszone - dijk opgenomen. Tevens is de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 5 van toepassing.

Binnen het vigerende bestemmingsplan is de bouw van twee woningen op deze locatie niet mogelijk. Het voornemen past wel binnen het functieveranderingsbeleid. Daarom is een herziening noodzakelijk. De beoogde bestemmingswijziging betreft slechts een deel van het perceel. Het gaat om het deel met de bestemming bouwvlak dat een oppervlakte heeft van ongeveer 7500 m². Op dit deel zal de bestemming agrarisch en de aanduiding bouwvlak verdwijnen. Dit zal worden omgezet naar de enkelbestemming wonen. De overige aanduidingen blijven kracht. Qua regels zal worden aangesloten bij de methodiek van het bestemmingsplan Buitengebied Lingewaard.



Figuur 1.2: Vigerend bestemmingsplan

2: Planbeschrijving

2.1: Huidige situatie

Het plangebied, een voormalig agrarisch bedrijf, ligt ten noorden van Doornenburg, tussen de Linge en de Rijndijk. In de directe omgeving liggen diverse linten van burgerwoningen en kleinere agrarische bedrijven. Veel burgerwoningen zijn ontstaan door het stoppen van agrarische bedrijven. Dit is te herkennen aan de grootte van de percelen en de uitstraling van de architectuur.

Het voormalige agrarische bedrijf op de hoek Kerkstraat – Rijndijk wordt ontsloten via, een eigen met klinkers verharde, weg aan de noordzijde van het erf naar de Kerkstraat. Op het met beton en klinkers verharde erf staan, naast een woonhuis uit de jaren vijftig, een aantal voormalige agrarische schuren. De grootte en uitvoering is divers van aard. De bouwmaterialen zijn baksteen, damwand en asbest. De meeste schuren zijn gebouwd tussen 1960 en 1980. Om het agrarisch bouwperceel liggen een aantal kleinere weilanden.

2.2: Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie worden alle schuren gesloopt en vervangen door twee nieuwe woningen. De bedrijfswoning blijft behouden en zal als burgerwoning worden bestemd. Ten oosten van deze woning zal het bestaande erf gebruikt worden voor de bouw van twee vrijstaande woningen op ruime percelen. De nieuwe woningen worden daarmee een onderdeel van reeks van kleinere en grotere linten langs de Rijndijk.

2.2.1: Massa

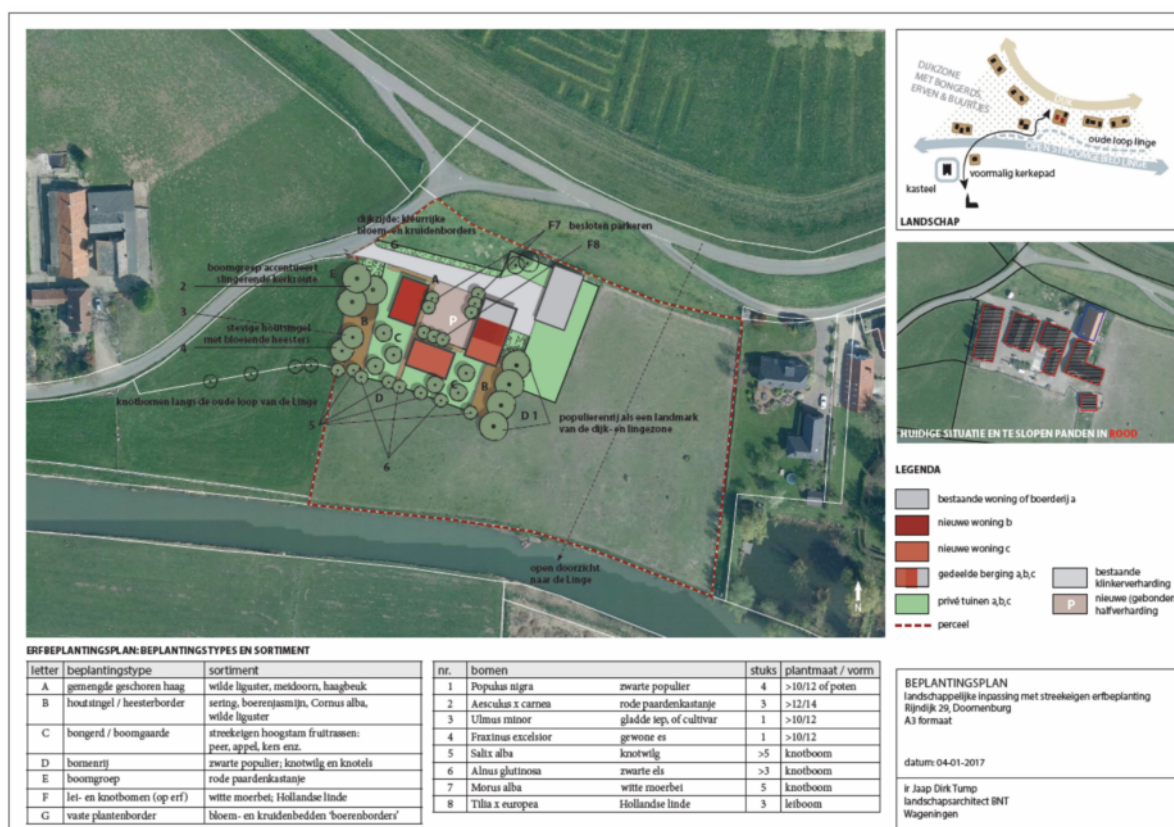
De hoofdmassa van de nieuw te bouwen woningen zal in omvang aansluiten bij de overige lintbebouwing. Ook de bouwhoogte van de nieuwe woningen refereert aan de aanwezige bebouwing in de omgeving. De woningen hebben derhalve allen een traditionele kapvorm met zadeldak of samengestelde hellende dakvlakken en een maximale hoogte van 1 tot 1,5 bouwlaag met een ruime kap of 2 volledige bouwlagen met een minder rijzige kap. Om deze uitgangspunten voor het hoofdgebouw te concretiseren, zouden in het bestemmingsplan de volgende maximale goot- en bouwhoogtebepalingen opgenomen kunnen worden: maximaal 4,5 meter goothoogte en maximaal 9 meter bouwhoogte. Deze maatvoering geldt ook voor de overige woningen in het buitengebied.

2.2.2: Beeldkwaliteit

Passend binnen het beeld van het (historische) lint krijgen de woningen een traditionele vorm. Toepassing van traditionele dakvormen heeft daarbij ook de voorkeur. Toepassing van meer stedelijke vormen, zoals lessenaarsdak of ronde dakvorm is gezien de cultuurhistorisch waardevolle context van de locatie niet gewenst.

De traditionele uitstraling wordt verder ondersteund door gebruik te maken van overwegend traditionele materialen als baksteen, hout, gebakken dakpannen etc. Overigens betekent dit niet per definitie een "kopie" van bestaande bebouwing of historiserende architectuur; in de vormtaal is het uiteraard toegestaan om ook hedendaagse vormgeving en detaillering te gebruiken. Dit zou zelfs een bijdrage leveren aan het zichtbaar maken van de organische groei van woningbouw aan het lint, zolang het maar een ondergeschikte detaillering is in de verder overwegend traditionele en historische lintstructuur.

Bij de verdere uitwerking van het plan zal voldaan worden aan het beeldkwaliteitsplan.



Figuur 1.3: Verkaveling en beplantingsplan

2.2.3: Verkeer

Zoals in 2.1 is beschreven sluit het perceel aan op de Kerkstraat en de Rijndijk. Dit blijft ook in de nieuwe situatie het geval. Deze wegen hebben voldoende capaciteit om de beoogde woningbouw mogelijk te maken. Per saldo zal er waarschijnlijk sprake zijn van minder bewegingen en belasting omdat het bedrijf komt te vervallen.

2.2.4: Parkeren

De woningen worden samen met een gemeenschappelijk bijgebouw voor de twee nieuwe en de bestaande woning als een klein hofje ontwikkeld. De woningen beschikken over minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen erf. Zowel op het hofje als op de bestaande toegangsweg is parkeren op eigen terrein mogelijk. Het aantal parkeerplaatsen voldoet aan de normen die gelden binnen de gemeente Lingewaard.

2.2.5: Landschapsplan

Voor het initiatief is door landschapsarchitect Jaap Dirk Tump een beplantingsplan (figuur 1.3) ontwikkeld. De tuinen worden aan de oost-, zuid- en westzijde omzoomd door nieuw aan te leggen houtsingels, een boomgaardje en bomenrijen. Ook worden knotbomen langs de oude loop van de Linge geplaatst. Het landschapsplan is als bijlage opgenomen.

3: Beleidskader

3.1: Rijksbeleid

Structuurvisie infrastructuur en ruimte De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en in werking getreden. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. Anders dan in de Nota Ruimte gaat de structuurvisie uit van het adagium 'decentraal, tenzij'.

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

3.1.1: Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van nationale en provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Onderhavige specifieke ontwikkeling op perceelsniveau past binnen de bepalingen van het Barro.

3.1.2: 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.

In dit geval betreft het een kleinschalige ontwikkeling van slechts twee woningen die in de plaats komen van een aantal voormalige agrarische schuren. Een dergelijke ontwikkeling is volgens de toelichting geen nieuwe stedelijke ontwikkeling. De ladder duurzame verstedelijking uit het Bro is niet van toepassing.

3.1.3: Kaderrichtlijn water

Een ander belangrijk onderwerp in het rijksbeleid is duurzaam waterbeheer. De Europese Kaderrichtlijn Water, die sinds 2000 van kracht is, speelt hierbij een belangrijke rol. De richtlijn moet er immers voor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in Europa in 2027 op orde is. Dit betekent dat de rijksoverheid streeft naar een watersysteem dat zoveel mogelijk de natuurlijke situatie (zonder ingrepen van de mens) benadert. Het streven is onder andere gericht op het behouden en vergroten van de ruimte voor water, waar mogelijk vasthouden van water en verbetering van de waterkwaliteit. De waterbeheerders spelen hierbij een belangrijke rol. In de ruimtelijke plannen, waaronder deze ruimtelijke onderbouwing, wordt een waterparagraaf opgenomen. In hoofdstuk 4 wordt hier nader op ingegaan.

3.1.4: Nationaal Waterplan

Het 'Nationaal Waterplan 2016-2021' vormt het formele rijksplan voor het nationale waterbeleid. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Het Nationaal Waterplan bevat tevens de stroomgebiedsbeheerplannen die op grond van de Kaderrichtlijn Water zijn opgesteld.

3.1.5: Overig wettelijk kader

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is diverse (milieu)wetgeving van toepassing, waaronder de Wet luchtkwaliteitseisen, Besluit externe veiligheid, Wet geluidhinder, etc. Op deze aspecten zal in hoofdstuk 4 nader worden ingegaan.

3.2: Provinciaal beleid

3.2.1: Omgevingsvisie Gelderland

Op 9 juli 2014 is de Omgevingsvisie Gelderland in werking getreden (laatstelijk geactualiseerd december 2015). Dit is een structuurplan van de provincie Gelderland. Hoe draagt de provincie bij aan een toekomstbestendig Gelderland? De provincie kiest er in deze Omgevingsvisie voor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven. Deze zijn:

1. een duurzame economische structuur;
2. het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

Deze twee hoofddoelen beïnvloeden elkaar. Economische structuurversterking vraagt om een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Dat is een goede bereikbaarheid en voldoende vestigingsmogelijkheden. Het betekent ook een aantrekkelijke woon- en leefomgeving met de unieke kwaliteiten van natuur, water en landschap in Gelderland.

Lingewaard maakt deel uit van de Stadsregio Arnhem – Nijmegen. De inzet van de gemeenten, maatschappelijke organisaties, ondernemers en de provincie is nodig om in te kunnen spelen op de opgaven in de Stadsregio Arnhem Nijmegen. De gezamenlijke inspanningen richten zich op vier speerpunten:

- Innovatie en economische structuurversterking;
- Bereikbaar en verbonden
- Sociaal economische vitaliteit en verstedelijking
- Gebiedskwaliteiten benutten

Voor het voorliggende plan is uit deze speerpunten relevant dat onder het laatste punt is genoemd is dat naast het cruciale belang van versterking van de verstedelijking voor het gebied van de Stadsregio de provincie ook het belang van de vitaliteit en leefbaarheid van het ommeland ziet. Het voorliggende plan draagt bij aan de beëindiging van de leegstand en verpaupering van voormalige agrarische schuren door hiervoor in de plaats twee woningen te kunnen bouwen.

3.2.2: Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening Gelderland is door Provinciale Staten op 24 september 2014 vastgesteld en is op 18 oktober 2014 in werking getreden. De omgevingsverordening is geactualiseerd (juli en december 2015). Dit is een 1e en 2e actualisatie van de verordening over natuur en water. In de geconsolideerde versie zijn de wijzigingen verwerkt uit:

- het actualisatie plan Omgevingsverordening (december 2014) deel 1, vastgesteld door Provinciale Staten op 8 juli 2015;
- het besluit tot aanpassing begrenzing GNN en GO, vastgesteld door Gedeputeerde Staten op 2 juni 2015.

De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

De planlocatie is niet gelegen in het Gelderse natuurnetwerk (dit betreft de verderop gelegen uiterwaarden en de Linge), een waardevol open gebied of Nationaal landschap. Wel ligt het plangebied binnen de in de Omgevingsvisie/Omgevingsverordening aangegeven Romeinse Limes. Het plan zal echter de historische samenhang en leesbaarheid van het landschap in relatie tot de betekenis voor de Romeinse Limes niet wezenlijk beïnvloeden. Voor het plangebied is derhalve uitsluitend de bepaling met betrekking tot nieuwe woonlocaties (artikel 2.2.1.1) van belang. Nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen kunnen slechts worden toegestaan wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma successievelijk de door Gedeputeerde Staten vastgestelde kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio. In het geldende regionale kwaliteitsprogramma (KWP3: 2010-2019) wordt de Stadsregio een netto woningbouwprogramma opgelegd van 26.000 woningen. De toevoeging van twee woningen in het kader van het functieveranderingsbeleid past binnen het KWP3.

3.3: Beleid Waterschap Rivierenland

3.3.1: Waterbeheerprogramma 2016-2021

Het plangebied van dit bestemmingsplan valt binnen het beheersgebied van Waterschap Rivierenland. Het beleid van het waterschap is vastgelegd in het Waterbeheerprogramma 2016-2021 'Koers houden, kansen benutten' en vervangt het waterbeheerplan 2010-2015. Het waterbeheerprogramma omvat alle watertaken van het waterschap: waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterkering en waterketen. Het plan bouwt voort op bestaand beleid, waaronder het Nationaal Bestuursakkoord Water en de Kaderrichtlijn Water.

Waterschap Rivierenland zorgt voor het beheer van de waterkwaliteit en – kwantiteit, de vaarwegen, de primaire en secundaire waterkeringen en de rioolwaterzuiveringsinstallaties. In het kader van duurzaam waterbeheer hanteert het waterschap, naast de drietrapsstrategie 'vasthouden, bergen en afvoeren', de drietrapsstrategie 'schoonhouden, scheiden en zuiveren'. Uitgangspunt is dat schoon hemelwater niet thuishoort in het riool, maar moet worden afgekoppeld.

3.3.2: Keur Waterschap Rivierenland

De Keur voor waterkeringen en wateren is een verordening van Waterschap Rivierenland. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op waterkeringen, wateren en grondwater. De geboden geven de verplichtingen aan om deze waterstaatswerken en (grond)waterlichamen in stand te houden. Voor werkzaamheden in de nabijheid van een watergang of dijklichaam is een vergunning of ontheffing in het kader van de Keur noodzakelijk. Bij dit plan zijn belangen in het kader van de Keur in het geding. Er wordt namelijk gebouwd bij de Rijndijk. Ook zal aangegeven moeten worden of al dan niet compensatie voor de nieuwe verharding en bebouwing aangelegd moet worden.

3.4: Gemeentelijk beleid

3.4.1: Structuurvisie Lingewaard 2012-2022

De gemeente Lingewaard heeft op 31 mei 2012 de Structuurvisie Lingewaard 2012-2022 vastgesteld. De structuurvisie is een visie op hoofdlijnen, waarbij het integraal en duurzaam ontwikkelen van de verschillende opgaven centraal staat.

In de structuurvisie worden de visie en ambities uiteengezet en aangevuld met de hieruit voortvloeiende opgaven. De visie beslaat een tijdshorizon tot 2020 met een doorkijk naar 2030. Centraal in de visie staat de rol van de gemeente als groene gemeente tussen de twee steden Arnhem en Nijmegen.

Met deze positie wil de gemeente zorgvuldig omgaan. De ligging biedt kansen voor ontwikkeling, zoals de ontwikkeling van de mobiliteit en netwerken, waaronder de A15. De nabijheid van de steden maakt het ook mogelijk om vanuit Lingewaard gebruik te maken van de voorzieningen van de stad. Daarnaast heeft de gemeente Lingewaard de ambitie een duurzame gemeente te zijn.

Op basis van de visie zijn verschillende opgaven benoemd. Voor het buitengebied van de gemeente zijn de volgende relevante opgaven benoemd:

- Concentreren van de glastuinbouwgebieden';
- Waterberging;
- Meewerken aan de verbreding van de landbouw;
- Landschap, recreatie en economie met elkaar verbinden;
- Ontwikkeling van de dijkzone als authentiek en cultuurhistorisch bepalend landschap.

Deze ontwikkeling draagt bij aan de versterking van dijkzone. Er wordt een intensieve veehouderij bij de Linge en op korte afstand van Doornenburg beëindigd. Per saldo wordt daarmee een aanzienlijke kwaliteitsverbetering bereikt, zoals ook wordt bedoeld in de visie.



Figuur 1.4: Te slopen bebouwing (in rood) met een oppervlakte van ca 2200 m2 aan verharding en bebouwing

3.4.2: Toepassing regionaal beleid voor functiewijziging in het buitengebied

De gemeente Lingewaard heeft in de notitie "Toepassing functieverandering in het buitengebied" van 14 mei 2015 een eigen invulling gegeven aan het regionale beleid ten aanzien van functieveranderingen. In de nota wordt onder meer aangegeven in welke gebieden al dan niet woningbouw in het kader van dit beleid is toegestaan. 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/kassen, maar niet aan de terugbouw van woningen op de betreffende 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 dijkzone en derhalve géén beperkingen gelden ten aanzien van de bouw van woningen in het kader van functiewijziging.

3.5: Conclusie

De planontwikkeling raakt geen nationale belangen en is niet in strijd met de Omgevingsverordening Gelderland en past binnen de gemeentelijke beleidskaders, onder andere met betrekking tot het functieveranderingsbeleid. Op basis van de te verwachten kwaliteitsverbetering en de oppervlakte te slopen gebouwen, silos en te verwijderen verharding kunnen twee bouwrechten worden ontleend en heet het college principe medewerking verleent. De voorgestelde ontwikkeling vindt plaats binnen het voormalige agrarische bouwvlak. Gesteld kan worden dat met het plan de bestaande natuur- en landschapswaarden niet worden aangetast.

Het planvoornemen is niet in strijd met de Notitie functieverandering buitengebied van de voormalige Stadsregio Arnhem Nijmegen en de nadere uitwerking daarvan door de gemeente Lingewaard. In het voorliggend geval is voormalige bedrijfsbebouwing gesaneerd in ruil voor de bouw van twee woningen.

4: Milieuhygiënische aspecten

In Nederland is voor diverse milieuaspecten wet en regelgeving opgesteld. Het planvoornemen moet uitvoerbaar zijn zonder het milieu te schaden of bestaande rechten van derden te beperken. Dit hoofdstuk beschrijft, in relatie tot het planvoornemen, de relevante milieubelangen. Afsluitend wordt per aspect steeds de inpasbaarheid van het voornemen benoemd.

4.1: Bodem

De Wet bodembescherming (Wbb) van 3 juli 1986 vormt de basis voor de regelgeving om bodemverontreiniging te voorkomen, beperken, onderzoeken en saneren. Daarnaast regelt de wet wie verantwoordelijk is voor de verontreiniging en de financiële gevolgen ervan. De Woningwet bepaalt dat de gemeente alleen nog voor bouwwerken die specifiek bedoeld zijn voor het verblijf van mensen, een bodemonderzoek (bodemtoets) moet uitvoeren. Voordat een bestemmingsplan kan worden vastgesteld, moet worden aangetoond dat de bodem en het grondwater vrij zijn van verontreinigingen.

4.1.1: Inpasbaarheid voornemen

De locatie is in 2015, in opdracht van de Achterberg groep, onderzocht door Hunneman Milieu-Advies op bodemverontreiniging en asbest. Er is eerst een verkennend onderzoek uitgevoerd en daarna een aanvullend onderzoek. De onderzoeken zijn uitgevoerd conform de NEN-5725, NEN 5740 en NEN 5755 standaarden. Het projectnummer en de datum van het onderzoek zijn respectievelijk 150219/dh/sh en 5 oktober 2015. De conclusie is dat op het terrein een sterke verontreiniging met PAK en asbest is aangetoond. Het advies is om deze verontreinigingen onder milieukundige begeleiding te verwijderen.

Voor het verwijderen van de sterk met PAK verontreinigde bovengrond, dient een saneringsplan/BUS-melding te worden opgesteld wat, ter goedkeuring, moet worden ingediend bij het bevoegd gezag (Provincie Gelderland). De met asbest verontreinigde puinlaag dient, onder milieukundige begeleiding, te worden verwijderd en afgevoerd naar een erkend verwerker. Voorafgaand aan de verwijdering dient een plan van aanpak te worden opgesteld wat, ter goedkeuring, moet worden ingediend bij het bevoegd gezag. Op de locatie is in de geroerde bovengrond veel puin aangetroffen. Bij toekomstige herinrichting en ontwikkeling van de locatie moet rekening te worden gehouden met het vrijkomen van puin. De bovengrond dient eventueel te worden gezeefd. Verder adviseert Hunneman om, bij ontwikkeling van de locatie, te werken met een gesloten grondbalans. Indien grond vrijkomt en van de locatie wordt afgevoerd is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing (Bbk). De aangetoonde verhogingen in de vaste bodem kunnen, bij toetsing aan het Bbk, beperkingen opleveren ten aanzien van het (her)-gebruik elders.

4.2: Water

4.2.1: Algemeen

Het plangebied is gelegen in het beheersgebied van Waterschap Rivierenland, dat verantwoordelijk is voor waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Naast het aanvragen van een omgevingsvergunning (op grond van het vigerend bestemmingsplan) is een initiatiefnemer wettelijk verplicht om na te gaan of het noodzakelijk is om ook een vergunning aan te vragen op grond van de Keur of de Waterwet bij de waterbeheerder. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het overleg met de waterschappen, de provincie en het rijk bij de voorbereiding van een bestemmingsplan voorgeschreven. Bij de watertoets gaat het om het van meet af aan meenemen van water bij ruimtelijke plannen en besluiten. Daarvoor is in een zo vroeg mogelijk stadium overleg nodig met de waterbeheerder. Het gaat niet om een toets achteraf.

Afstemming Waterschap

In overleg met het waterschap wordt in het kader van de watertoets afgesproken welke normen van toepassing zijn. In principe dient voor alle uit- en inbreidingsprojecten (feitelijk alle Wet ruimtelijke

ordering gerelateerde projecten) een waterparagraaf en een onderbouwend waterhuishoudkundig plan te worden opgesteld, waarin (de aanpassingen van) het watersysteem en de riolering zijn uitgewerkt. In het reguliere watertoetsoverleg wordt per geval bekeken welke omvang het onderzoek en de natte paragraaf dient te krijgen. Kleinschalige projecten kunnen op die wijze op efficiënte wijze het watertoetstraject doorlopen.

4.2.2: Watertoets

Voor de omgang met hemelwater zijn vooral wijzigingen in de hoeveelheid bebouwing/ verharding binnen het plangebied van belang. In de huidige situatie is het plangebied in gebruik als erf met schuren. De totale oppervlakte aan verharding en gebouwen bedraagt circa 4000 m². In de nieuwe situatie zal de verharding sterk afnemen. Er verdwijnt circa 1520 m² aan schuren. Daarnaast zal de mestplaat en verharding tussen de schuren verdwijnen. Daarbij gaat het om circa 700 m².

In de nieuwe situatie komen er drie gebouwen terug en halfverharding in het hofje. Hierdoor zal het verhard oppervlak per saldo met ongeveer 1400 m² afnemen. Compensatie is dan ook niet nodig.

Acht waterschappen in Nederland hebben een website voor gemeenten ontwikkeld: dewatertoets.nl. Gemeenten kunnen zo sneller zien of zij bij de vaststelling van een bestemmingsplan of bouwproject rekening moeten houden met wateraspecten of niet.

Nederland kent sinds 2003 de watertoetsprocedure. Omdat bijna elk bouwproject invloed heeft op de waterhuishouding, moet een gemeente die een ruimtelijk plan opstelt daarover advies aanvragen bij het waterschap. In de praktijk zijn er plannen met een verwaarloosbaar waterbelang en met een ingrijpend waterbelang. Voor die eerste groep kennen de waterschappen een verkorte procedure. Deze blijkt voor 90% van de plannen te volstaan.

De digitale watertoets is bedoeld voor die ruimtelijke plannen, waar geen, of een gering waterbelang speelt. In die gevallen kan een initiatiefnemer van een plan, via de website, snel inzicht krijgen in de waterbelangen binnen zijn plangebied en krijgt hij een voorzet voor een waterparagraaf.

Voor het planvoornemen is een toets op de website www.dewatertoets.nl uitgevoerd (Bijlage 1). Op basis van deze toets wordt een korte procedure voorgesteld.

Richtlijnen en eisen drooglegging

Ter voorkoming van grondwateroverlast bij bestaande en nieuwe bebouwing gelden richtlijnen voor drooglegging. Dit is de maat waarop het maaiveld, het straatniveau of het bouwpeil boven het oppervlaktewaterpeil ligt. Doorgaans geldt voor het maaiveld een droogleggingseis van 0,70 meter onder de as van de weg. Voor gebouwen met kruipruimte gaat het om minimaal 70 cm tot 1 m onder de onderkant van de vloer. Zonder kruipruimte 30 cm beneden de onderkant van de vloer. Bij tuinen 50 cm onder het maaiveld. Er wordt daarbij uitgegaan van het zomerpeil. Doornenburg maakt deel uit van streefpeilenplan Linge. In dit peilvak (Lingepand 1) bedraagt dat +9,20 m NAP. Het winterpeil is lager en bedraagt +9,00 m. Het maaiveld varieert momenteel in hoogte tussen de + 10,45 en + 10,90 m NAP. De gemiddelde hoogte is ongeveer 10,70 m + N.A.P. Qua drooglegging kan voldaan worden aan de richtlijnen van het Waterschap.

De gemeente Lingewaard hanteert in het kader van het gemeentelijk rioleringsplan de eis dat het vloerpeil 0,3 m hoger dient te worden aangelegd dan de as van de weg en minimaal een meter boven de Representatief Hoogste Grondwaterstand (RHG). Aangezien de het perceel grenst aan de dijk is een peil boven de as van de weg niet realistisch. Daarom is de eis om 1 m boven de RHG te bouwen bepalend. In dit gebied is de RHG niet precies bekend. De gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) is dat wel. Volgens de bodemkaart ligt deze 0,4 tot 0,8 m onder maaiveld (grondwatertrap 6). Dit wordt bevestigd in het door Hunneman verrichte bodemonderzoek. Uit de peilbuizen en het bodemprofiel blijkt dat de grondwaterstand varieert tussen de 0,8 m en 1,5 m onder maaiveld. De RHG is lager dan de GHG. Ook zonder ophoging kan derhalve waarschijnlijk voldaan worden aan de eisen van de drooglegging van de gemeente. Omdat in het kader van grondverbetering en de ligging nabij de dijk aanvullende ophogingen noodzakelijk zijn zal het vloerpeil minimaal 1m boven GHG komen te liggen.

Waterkering

Met betrekking tot de waterkering dient achter de bouwgrens te worden gebouwd, en buiten het profiel van vrije ruimte. Het waterschap heeft daarover al geadviseerd/geïnformeerd. Het waterschap heeft bij de eerdere plannen aangegeven dat bij de sloop van de opstallen aandacht moet zijn voor de opvulling en fundering, omdat deze in de beschermingszone van de waterkeringen liggen. De beoogde bouwlocatie ligt echter binnen bestaand bebouwd gebied. Volgens de keur mag hier binnen het aangegeven bouwvlak, met in achtneming van de technische eisen van het waterschap, gebouwd worden. Binnen de keur zijn immers de bestaande bestemde bouwvlakken overgenomen.

Vuilwater

Voor de afvoer van vuilwater worden de nieuwe woningen aangesloten op het gemeentelijke rioleringsstelsel. Het gaat hier om een persriool.

Schoon Hemelwater

Hemelwater dient gescheiden te worden aangeleverd en mag niet worden aangesloten op het drukrioolstelsel. Dit betekent dat het hemelwater ter plaatse dient te worden verwerkt, of al dan niet gezuiverd, kan worden afgevoerd naar de Linge. Hiervoor dient wel een vergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Rivierenland.

Ontwatering

Direct ten zuiden van het plangebied is de Linge gelegen. Verder zijn geen watergangen met een status aanwezig nabij het plangebied. Een opmerking daarbij is dat er langs de Linge een onderhoudstrook van minimaal 4 meter dient vrij te blijven. Dit is geregeld in de keur van het waterschap (dubbelbestemming, zie opmerking verbeelding). Ook kan nog worden opgemerkt dat ter hoogte van het perceel nog geen natuurlijk-vriendelijke oever is aangelegd. Dit is wel het geval ten westen van het perceel, en ook aan de overzijde. Er wordt dan ook geadviseerd om die natuurvriendelijke oever door te trekken ter hoogte van het plangebied.

4.3: Geluid

Bij ruimtelijke ingrepen zoals de bouw van nieuwe woningen of een bedrijf moet rekening gehouden worden met het aspect geluid in de ruimste zin van het woord. Hierbij dient rekening gehouden te worden met het vigerende beleid. Voor geluid vormen de Wet geluidhinder (Wgh) en het Activiteitenbesluit de juridische kaders. Hierbij wordt onderzoek gedaan naar potentiële geluidhinder op het project van buitenaf en de gevolgen van het project voor omliggende geluidsgevoelige objecten. Met andere woorden de inwaartse en uitwaartse gevolgen van het aspect geluid.

De uitwaartse gevolgen zijn beperkt of zelfs positief. Er zal door de realisatie van de twee nieuwe woningen geen sprake zijn van een negatieve invloed op de verkeersstructuur of de geluidshinder. Door het initiatief komen meer verkeersbewegingen van reguliere auto's. Uitgaande van de CROW kengetallen (vrijstaande woningen in het buitengebied) zal de maximale toename in totaal circa 40 vervoersbewegingen per dag betreffen. Daarentegen zorgt initiatief voor bedrijfsbeëindiging van een bedrijf, wat zorgt voor een afname van het aantal verkeersbewegingen van (middel)zwaar transport. Per saldo zal er dan ook sprake zijn van een verbetering van de verkeerssituatie.

4.3.1: Wet Geluidhinder

De Wegh noemt drie geluidsbronnen waarbij 'geluidsgevoelige bestemmingen' in 'nieuwe situaties' getoetst moeten worden op mogelijke overlast. Deze drie bronnen zijn wegverkeer, spoorweg- en industrielawaai. Bij het berekenen van de geluidsbelasting op een 'gevoelige bestemming' zijn afstand (tot de infrastructuur) en intensiteit (potentiële bron) bepalende factoren.

Nieuwe situatie

In het kader van de Wet geluidhinder is sprake van een 'nieuwe situatie' indien een nieuwe weg wordt aangelegd en/of sprake is van nog niet geprojecteerde gebouwen. Nog niet geprojecteerd betekent in

dit kader dat het vigerende bestemmingsplan niet in de geplande bestemming voorziet.

Geluidsgevoelige bestemming

Een woning wordt door de Wgh gezien als een 'geluidsgevoelige bestemming'. Indien een bestemmingsplan nieuwe geluidsgevoelige functies toestaat, stelt de Wet geluidhinder (volgens artikel 77) de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting op de gevel van de woning.

Maximaal toelaatbare geluidbelasting 'nieuwe situaties'.

Normen met betrekking tot de geluidbelasting in 'nieuwe situaties' zijn in artikel 82 tot en met 87 van de Wet geluidhinder vermeld. In eerste instantie wordt ervan uitgegaan dat een zogenaamde voorkeursgrenswaarde niet mag worden overschreden. Indien de voorkeursgrenswaarde wel maar de maximale ontheffingswaarde niet wordt overschreden, kan door de gemeente onder bepaalde voorwaarden een ontheffing worden verleend voor een hogere toelaatbare geluidbelasting.

Aftrek conform artikel 110g Wet geluidhinder.

Op grond van verdere ontwikkelingen in de techniek en het treffen van geluidreducerende maatregelen aan de motorvoertuigen, is te verwachten, dat het wegverkeer in de toekomst minder geluid zal produceren dan momenteel het geval is. Binnen de Wet geluidhinder is middels artikel 110g de mogelijkheid geschapen om deze vermindering van de geluidproductie in de geluidbelasting door te voeren. Deze aftrek als bedoeld in artikel 110g bedraagt 2 dB voor wegen waarvoor de representatief te achten snelheid van lichte motorvoertuigen 70 km/uur of meer bedraagt en 5 dB voor de overige wegen. Deze aftrek mag alleen toegepast worden bij het toetsen van de geluidbelasting aan de normstelling en niet bij het bepalen van het binnenniveau. De eis van het binnenniveau blijft 33 dB.

Wegverkeerslawaaï

De Wgh bepaalt dat zich langs wegen geluidszones bevinden, met uitzondering van woonerven en 30 km/h-gebieden. De breedte van een geluidzone wordt aangegeven in artikel 74 Wgh en is afhankelijk van het aantal rijstroken en of de weg aangemerkt moet worden als stedelijke of buitenstedelijke weg.

Binnenstedelijk gebied:

Binnenstedelijk gebied is gedefinieerd als het gebied binnen de bebouwde kom minus de gebieden gelegen binnen de zone van een autoweg of autosnelweg. De volgende zones worden aangehouden:

- een of twee rijstroken: 200 meter;
- drie of meer rijstroken: 350 meter;

Buitenstedelijk gebied:

Buitenstedelijk gebied is gedefinieerd als het gebied buiten de bebouwde kom en het gebied binnen de bebouwde kom gelegen binnen de zone van een autoweg of autosnelweg. De volgende zones worden aangehouden:

- een of twee rijstroken: 250 meter;
- drie of vier rijstroken: 400 meter;
- vijf of meer rijstroken: 600 meter.

4.3.2: Beleid gemeente Lingewaard

De gemeente Lingewaard heeft geluidbeleid opgesteld voor gebiedstypen en hogere grenswaarden opgesteld. In het geluidbeleid wordt door middel van de ambities en bovengrenzen voor verschillende gedefinieerde gebiedstypen eisen gesteld aan de geluidskwaliteit binnen de gemeente. De onderzoekslocatie valt binnen het gebiedstype 'Buitengebied' met een ambitie en bovengrens van respectievelijk 43 en 48 dB voor nieuwbouw. In de Nota Hogere Grenswaarden zijn aanvullende eisen, de ontheffingscriteria, gesteld aan het vaststellen van hogere waarden.

4.3.3: Onderzoek geluidsbelasting

Het plangebied ligt in het buitenstedelijk gebied van Doornenburg. De hoogst toelaatbare geluidsbelasting op de gevels is 48 dB(a). Aangrenzend aan het plangebied ligt de Kerkstraat en de Rijndijk waar 80 km/uur gereden mag worden. De afstand van de nieuwe woningen tot de as van deze wegen is minimaal circa 35 m. In de bijlage is het akoestisch onderzoek opgesteld door adviesbureau de Haan (AH 2016 1116 00 R001, 14-11-2016) opgenomen. Het blijkt dat de normen voor geluidsbelasting niet worden overschreden. De berekende waarden voldoen aan het geluidbeleid van de gemeente Lingewaard. Op de meeste gevels voldoet de geluidsbelasting aan de ambitiewaarde. Op de noordgevels wordt de ambitiewaarde overschreden, maar wordt voldaan aan de bovengrens van 48 dB.

Op dit moment liggen er geen belangrijke doorgaande wegen met drie of meer rijstroken binnen 400 tot 600 m. Op een afstand van circa 2,5 kilometer ligt het tracé de door te trekken A15, waar 120-130 km/uur gereden mag worden. De geluidzone van deze weg is bij stedelijk gebied 350 m en 400 m bij buitenstedelijk gebied, gerekend vanaf de as van de weg. De geluidsbelasting van deze weg hoeft daarmee niet berekend te worden.

4.3.4: Inpasbaarheid voornemen

De opgestelde rapportage is voldoende voor de gevraagde functieverandering (twee scenario's). Voldoende is aangetoond dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de wet geluidhinder. Er zijn geen andere omstandigheden aanwezig die een nader akoestisch onderzoek rechtvaardigen. Vastgesteld kan worden dat de akoestische situatie ter plaatse geen belemmeringen opwerpt voor de ontwikkeling van dit project.

4.4: Luchtkwaliteit

4.4.1: Wet Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 is de wetgeving op het gebied van luchtkwaliteit gewijzigd en is de Wet Luchtkwaliteit verankerd in hoofdstuk 5, titel 5.2, van de Wet Milieubeheer (luchtkwaliteitseisen). De wet is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit, waarin onder andere grenswaarden voor vervuulende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In de Nederlandse wetgeving wordt met name de aandacht gelegd op stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof). Deze regelgeving is verder uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen.

De opname van de Wet Luchtkwaliteit in de Wet Milieubeheer heeft er met name voor gezorgd dat er een betere afstemming is ontstaan tussen ruimtelijke activiteiten en luchtkwaliteit. Als namelijk aan één van de volgende voorwaarden is voldaan vormen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering voor het ontwikkelen van de beoogde ruimtelijke activiteit:

- 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 de luchtkwaliteit;
- een project draagt “niet in betekenende mate” bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het bestemmingsplan is één van de bevoegdheden waarbij aan de bovengenoemde criteria moet worden getoetst (genoemd in artikel 5.16, tweede lid onder c Wet milieubeheer). Op 1 augustus 2009 is het NSL in werking getreden. Op basis van bijlage 3A van de ‘Regeling niet in betekenende mate bijdragen (NIBM)’ dragen na de vaststelling van het NSL, de volgende ontwikkelingen “niet in betekenende mate” bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit en hoeft daarvoor geen luchtonderzoek te worden uitgevoerd. Concreet betekent dit bij:

- < 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en < 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling (voorschrift 3A.2);
- < 100.000 m2 bruto vloeroppervlak (b.v.o.) bij kantoorlocaties bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en < 200.000 m2 b.v.o. bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling (voorschrift 3A.1).

Met andere woorden een project is NIBM als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. Wordt deze grens niet overschreden dan hoeft geen verdere toetsing aan de grenswaarden plaats te vinden en zijn aanvullende maatregelen niet nodig.

Omgekeerde werking

Naast de toetsing van het aspect luchtkwaliteit in het kader van de Wet luchtkwaliteit moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening worden getoetst of de luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied aanvaardbaar is voor de beoogde functie. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het plan ‘niet in betekende mate’ bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is, significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval is bij een woning, school of sportterrein. Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuw vestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden, waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

4.4.2: Inpasbaarheid voornemen

Onderhavig plan omvat de realisatie van twee vrijstaande woningen. Op basis van bijlage 3A is sprake van een ‘niet in betekenende mate’-plan. Meer concreet betekent dit dat voor dit plan geen luchtkwaliteitsonderzoek hoeft te worden uitgevoerd.

Omgekeerd dient te worden gekeken of de luchtkwaliteit ter plaatse van de ontwikkeling, nieuwe gevoelige objecten toelaat. Het plangebied ligt in het buitengebied rond Doornenburg. In de directe omgeving van het plangebied liggen geen wegen of bedrijven die van negatieve invloed zijn op de luchtkwaliteit. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied aanvaardbaar (zie figuur 6). Het aspect luchtkwaliteit vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het tijdelijke planvoornemen.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie		2017
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		40
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,03
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

4.5: Milieuzonering

4.5.1: Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Om te komen tot een verantwoorde, ruimtelijk relevante toetsing in milieuhygiënisch opzicht van bedrijfsvestigingen, wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde milieuzonering. Hieronder wordt verstaan, het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen, anderzijds milieugevoelige functies als wonen en recreëren. Daarnaast is de milieuwetgeving van toepassing.

4.5.2 Milieuzonering

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijven. Hierin wordt per bedrijfsoort aangegeven welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke afstand hierbij (minimaal) in acht genomen moet worden. Hierbij onderscheidt de VNG diverse omgevingstypen. Het achterliggende idee is dat de gevoeligheid van een gebied voor bepaalde hinder afhankelijk is van het omgevingstype. De door de VNG aangegeven afstanden betreffen een rustige woonwijk. De mate van milieuhinder bepaalt in welke van de zes milieucategorieën een bedrijfsoort is ingedeeld. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid.

Bedrijvigheid omgeving

Het plangebied ligt in het buitengebied van Doornenburg. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen van invloed zijnde bedrijven. Ook in het omliggende gebied liggen verder geen bedrijven met een hindercirkel welke van invloed is op het plangebied. De kassen bij de Pas en Nieuw Pas (120m), het autocentrum aan de Lingeweg liggen op basis van de VNG milieuzonering op een ruim voldoende afstand van het planvoornemen. Er zijn daarmee geen verwachtingen voor hinder voor de nieuwe woningen. Een goed woon- en leefklimaat kan hierdoor worden gegarandeerd. De woonfunctie is anderzijds daarmee ook niet belemmerend voor de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven.

Conclusie

Vanuit bedrijven en milieuzonering zijn er geen belemmeringen ten aanzien van de voorgenomen herontwikkeling van het plangebied.

4.6 Externe veiligheid

4.6.1 Gevolgen planvoornemen voor de omgeving

Het perceel zal gebruikt gaan worden voor Wonen. Er worden geen activiteiten met gevaarlijke stoffen toegestaan, anders dan nodig voor het wonen. Het plangebied veroorzaakt geen relevante risico's naar de omgeving.

4.6.2 Externe veiligheid ten opzichte van het planvoornemen

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

Plaatsgebonden risico

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

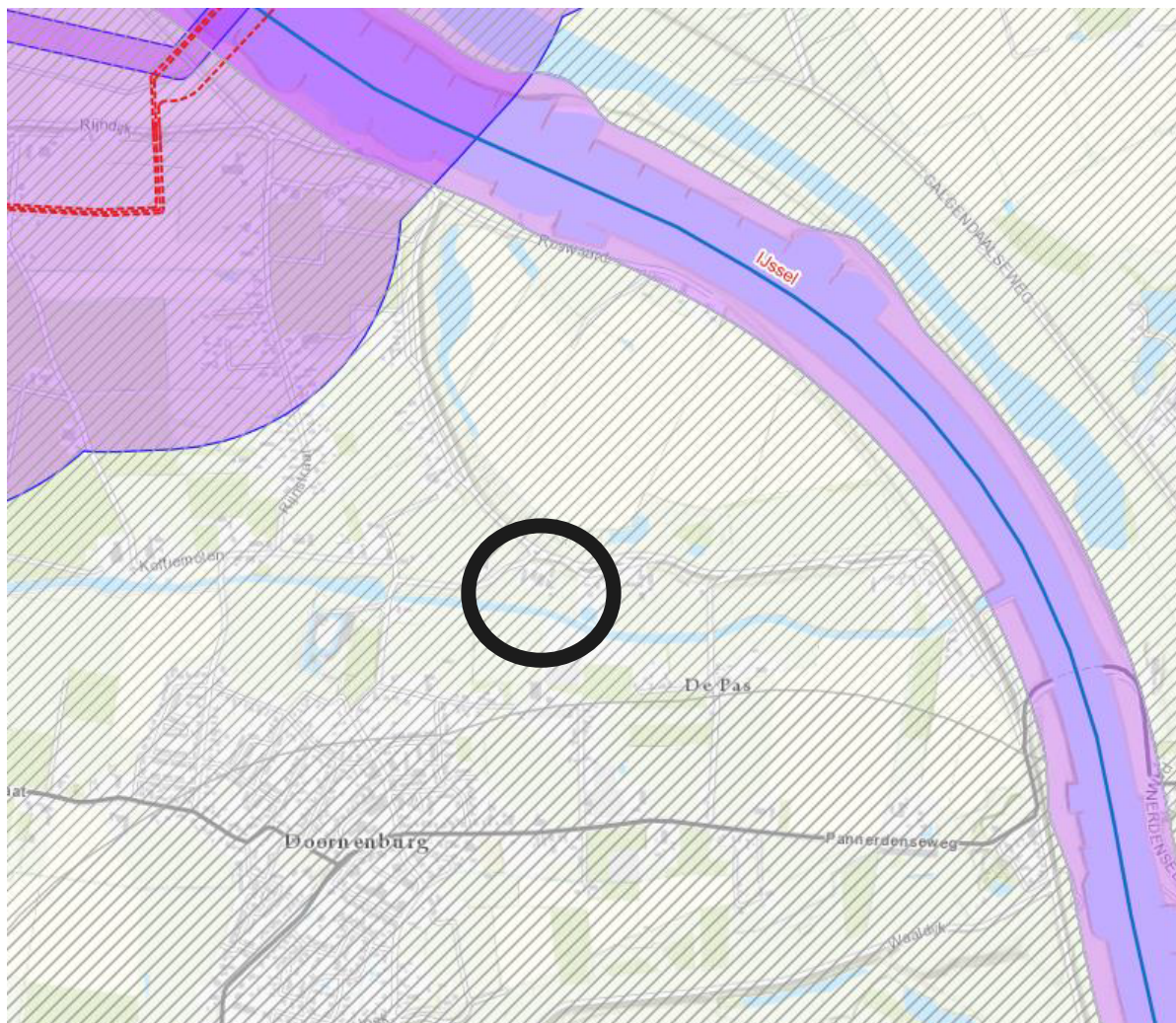
Groepsrisico

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

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de veiligheidsregio.

Planbeoordeling

Het plan betreft het mogelijk maken van twee nieuwe woningen bij een voormalige boerderij aan de Rijndijk 29 in Doornenburg. De twee woningen vervangen een aantal verouderde agrarische schuren. De schuren zullen gesloopt worden. De bestaande bedrijfswoning wordt bestemd als burgerwoning. Op basis van de risicokaart van de provincie Gelderland is een inventarisatie gemaakt van de risicobronnen in en rondom de planlocatie, die een extern veiligheidsrisico kunnen veroorzaken. In figuur 1.5 is een uitsnede opgenomen van de provinciale risicokaart



Figuur 1.5 Uitsnede provinciale risicokaart Rijndijk 29 Doornenburg (zwarte cirkel = ligging plangebied).

De informatie van de provinciale risicokaart levert de volgende inzichten op: Rondom de planlocatie zijn geen buisleidingen en inrichtingen aanwezig met een extern veiligheidsrisico. Wel liggen op ongeveer 2.300 meter ten noorden van de Rijndijk 29 de Betuweroute en de toekomstige snelweg A15. Op basis van de Regeling basisnet en het Tracébesluit ViA15 is vastgesteld dat de plaatsgebonden risicocontour 10-6 van deze risicobronnen niet over het plangebied ligt.

Ten aanzien van het groepsrisico ligt het plan binnen het invloedsgebied van de Betuweroute en de toekomstige snelweg A15. Ontwikkelingen hierbinnen hebben mogelijk invloed op de hoogte van het groepsrisico. Omdat de afstand tussen het plan en de twee risicobronnen groter dan 200 meter is, heeft de wetgever aangegeven dat het groepsrisico alleen beperkt verantwoord hoeft te worden. Hierdoor hoeft niet de hoogte van het groepsrisico in beeld gebracht te worden, maar enkel de aspecten zelfredzaamheid en beheersbaarheid.

Verantwoording groepsrisico

Het plan ligt in het invloedsgebied groepsrisico van twee risicobronnen. Conform vigerende wetgeving moet de gemeente hierdoor het groepsrisico verantwoorden. Meer specifiek gaat het om de wettelijke verplichting op grond van Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) artikel 7 en 9 vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Betuweroute en de toekomstige snelweg A15. Omdat het plan op meer dan 200 meter van deze transportroutes ligt, hoeft enkel ingegaan te worden op de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Hierop heeft de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden (VGGM) op 19 maart 2018 (kenmerk: 180319-0058) het volgende geadviseerd: De VGGM ziet geen aanleiding om aanvullend te adviseren over de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Onderstaand een beschouwing van deze aspecten.

Bestrijdbaarheid

Bij een calamiteit zal de brandweer zich inzetten om de effecten ten gevolge van het incident te beperken. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden dicht bij de bron. De mate van bestrijdbaarheid wordt vooral bepaald door de veiligheidsvoorzieningen en het aantal aanwezigen dicht bij de risicobron. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

Zelfredzaamheid

Bij een calamiteit is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij een incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS palen) en NL-Alert. Bij een scenario waarin toxische stoffen vrijkomen is het advies om te schuilen in een gebouw, waarvan ramen, deuren en ventilatie gesloten kunnen worden. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid zijn voldoende.

Conclusie

De planlocatie ligt buiten de plaatsgebonden risicocontour 10-6 van een inrichting, buisleiding en transportroute met een extern veiligheidsrisico. De plaatsgebonden risicocontour van de diverse risicobronnen vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Ten aanzien van het groepsrisico ligt het plan in het invloedsgebied van de Betuweroute en de toekomstige snelweg A15. Op basis van de beperkte verantwoording groepsrisico (zie hierboven) kan worden geconcludeerd dat het ruimtelijke initiatief geen significant effect heeft op het groepsrisico en op de mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Daarmee is het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de realisatie van het plan.

4.7: Ecologie

4.7.1: Algemeen

Bij ruimtelijke ingrepen zoals de bouw van nieuwe woningen of een bedrijf moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden van het plangebied en omgeving. Hierbij kan onderscheid gemaakt worden tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Van Bommel Faunawerk heeft een Quickscan Natuurwaarden uitgevoerd op het plangebied. Het volledige rapport (d.d. Concept 24 april 2015, projectnummer 023-15) maakt als losse bijlage deel uit van de toelichting (Bijlage 4). Hieronder staan de uitkomsten en adviezen van het onderzoek opgesomd:

4.7.2 : Wet Natuurbescherming

De Wet natuurbescherming (hierna Wn) is op 1 januari 2017 in werking getreden en vervangt daarmee de Natuurbeschermingswet 1998, Flora- en faunawet en de Boswet. De Wn richt zich in basis op:

- het beschermen en ontwikkelen van de natuur, mede vanwege de intrinsieke waarde, en het behouden en herstellen van de biologische diversiteit,
- het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de natuur ter vervulling van maatschappelijke functies, en
- het verzekeren van een samenhangend beleid gericht op het behoud en beheer van waardevolle landschappen, vanwege hun bijdrage aan de biologische diversiteit en hun cultuurhistorische betekenis, mede ter vervulling van maatschappelijke functies.

De bevoegdheid voor het verlenen van ontheffingen en vrijstellingen bij soortenbescherming ligt grotendeels bij de provincies. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soorten beschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebieden beschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

4.7.3: Soortenbescherming

Op basis van de uitgevoerde quickscan wordt geconcludeerd dat er op het perceel algemeen beschermde broedvogels in het plangebied voorkomen. De verschillende stallen en schuren lijken echter ongeschikt voor broedvogels. Voor de overige soortgroepen, waar onder vleermuizen, is door het ontbreken van geschikte verblijfsplaatsen de aard van de ingreep of door een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling, geen overtreding te verwachten ten aanzien van de Wet natuurbescherming.

Flora

Tijdens de veldbezoeken zijn geen beschermde plantensoorten aangetroffen. De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied nagenoeg tot een ongeschikte groeiplaats voor bijzondere planten. Het zuidelijke deel van het plangebied is in gebruik als paardenwei en grasland. Gezien deze situatie en de beschikbare verspreidingsgegevens, kan de aanwezigheid van strikt beschermde vaatplanten in het plangebied worden uitgesloten.

Vogels

Alleen om het plangebied zijn tijdens het veldbezoek huismus, kauw, groenling, merel, vink, wilde eend, meerkoet, grauwe gans en zwarte kraai waargenomen. Tijdens het veldbezoek zijn geen nesten of aanwijzingen van verblijf van vogelsoorten met een jaarrond beschermde verblijfplaats bij de slopen schuren aangetroffen. De houtige begroeiing kan kan als broedgelegenheid gebruikt worden door soorten als winterkoning, vink, roodborstje, merel en houtduif. Deze begroeiing blijft in stand en zal qua areaal vergroot worden. Andere soorten met een jaarrond beschermde verblijfplaats worden gezien, de locatie, de beschikbare verspreidingsgegevens, de eisen van de betreffende soorten en het gebruik van plangebied, niet verwacht.

Zoogdieren

In het plangebied zijn tijdens de veldbezoeken aanwijzingen voor de aanwezigheid van mol en konijn waargenomen. Naar verwachting zullen enkel om het plangebied algemeen beschermde zoogdiersoorten in het plangebied kunnen verblijven. Tevens is plangebied beoordeeld op de geschiktheid als vleermuishabitat. Er zijn tijdens het veldbezoek geen aanwijzingen gevonden dat er zich in het plangebied geschikte verblijfplaatsen voor vleermuizen bevinden die beoogd zijn om gesloopt te worden. Geschikte verblijfplaatsen voor gewone dwergvleermuis en laatvlieger zijn mogelijk wel aanwezig in het woonhuis. Deze blijft echter ongewijzigd in de voorgenomen ontwikkelingen op de planlocatie. Daarnaast kan het plangebied onderdeel uitmaken van het foerageergebied van de twee genoemde vleermuissoorten. De verwachting is dat de geschiktheid van het gebied als foerageergebied na de functiewijziging tenminste gelijk zal zijn. Gezien de afwezigheid van verbindende lijnvormige (landschaps)elementen of structuren, zullen er geen vliegroutes aanwezig zijn en daarmee kunnen effecten op vliegroutes worden uitgesloten.

Amfibieën en vissen

Beschermde , amfibieën of vissen zijn tijdens het veldbezoek niet waargenomen. Ten zuiden van het plangebied komen langs de Linge licht beschermde soorten voor zoals gewone pad, bruine kikker, grote groene kikker en kleine watersalamander. In dit gebied zijn echter geen ingrepen voorzien.

4.7.4 Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt op circa 75 meter van het beschermde Natura 2000-gebied 'Rijntakken'. Gezien de locatie en de kleinschalige aard van de ingreep zijn effecten als gevolg van verstoring of oppervlakteverlies niet aan de orde. Ook effecten als gevolg van verzuring kunnen worden uitgesloten. De twee woningen komen in de plaats van intensieve veehouderij. De uitstoot van dit bedrijf en de verkeersbewegingen zijn veel hoger dan in de nu geplande situatie. Het voornemen doet geen afbreuk aan de instandhoudingsdoelen van het Natura 2000-gebied. Het plangebied maakt geen deel uit van het Gelders Natuurnetwerk of de Groene Ontwikkelingszone. Het voornemen heeft door zijn locatie, aard en omvang geen negatieve invloed op de wezenlijke kenmerken en waarden van het GNN. Vanuit het provinciale natuurbeleid is er daarom geen bezwaar tegen de voorgenomen ingreep. Een nadere beoordeling is niet nodig.

Eindconclusie

Het projectgebied en de directe omgeving heeft een functie voor verschillende algemene broedvogels. Voor deze soorten geldt dat de eventueel in gebruik zijnde broedlocaties/nesten alleen gedurende het broedseizoen beschermd zijn. Verstoring van deze nesten is niet toegestaan en wordt bovendien geen ontheffing voor verleend. Door buiten het broedseizoen te werken, kunnen negatieve worden effecten voorkomen. Het broedseizoen is een globale periode, ook broedgevallen buiten deze periode zijn beschermd. Andere beschermde natuurwaarden (soorten en/of gebieden) worden uitgesloten.

Algemene aanbevelingen

Geadviseerd wordt versturende werkzaamheden buiten de kwetsbare periodes van de aanwezige soorten (broedvogels) uit te laten voeren. Voor broedvogels wordt geadviseerd de versturende werkzaamheden buiten het broedseizoen (doorgaans tussen 15 maart en 15 augustus) uit te laten voeren. Wordt er wel in het broedseizoen gewerkt dan dient voorafgaand aan de werkzaamheden een deskundige op het gebied van vogels te worden ingezet. De deskundige stelt vast of er broedsels aanwezig zijn en zo ja of deze worden verstoord door de toekomstige werkzaamheden.

Voorts wordt geadviseerd met de verlichting (tijdens bouwfase en bij realisatie) rekening te houden met soorten die gevoelig zijn voor licht (bijvoorbeeld vleermuizen). Dit kan door het licht zo veel mogelijk te richten, zo min mogelijk 's nachts te werken en strooilicht zo veel mogelijk te beperken.

Met geringe inspanningen kan de nieuwbouw mogelijkheden bieden voor de vestiging van verschillende soorten. Door het plaatsen van bijvoorbeeld nestkasten (mussenflat), speciale dakpannen of vogelvides, kan een positieve impuls worden gegeven aan de lokale populaties. De Zoogdiervereniging heeft de brochure 'Vleermuisvriendelijk Bouwen' ontwikkeld met daarin handvatten waarmee bij het ontwerp, bouw en renoveren van gebouwen eenvoudig rekening kan worden gehouden met verblijfplaatsen van vleermuizen.

Vogelbescherming Nederland heeft een unieke checklist ontwikkeld, waarmee iedere bouwonderneming zijn projecten en de directe omgeving natuurvriendelijker kan maken. Door middel van het beantwoorden van enkele ja/nee vragen, kunnen eenvoudige maatregelen worden toegepast die goed zijn voor stadsnatuur en in het speciaal voor vogels.

4.8 Cultuur en archeologie

De bescherming van het archeologische erfgoed in de bodem en de inbedding ervan in de ruimtelijke ontwikkeling is het onderwerp van het Europese Verdrag van Valletta (Malta, 1992). Dit verdrag is uitgewerkt in een wijziging van de Monumentenwet. 1 september 2007 is de wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Hiermee worden de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen.

4.8.1 Archeologiebeleid gemeente Lingewaard

De gemeente Lingewaard beschikt over een eigen kaderbeleid archeologie en een cultuurhistorische waardekaart met een beleidsadvieskaart archeologie. Het plangebied is als gevolg hiervan aangemerkt als Waarde - Archeologie 5. Deze gebieden hebben een middelhoge archeologische verwachting. De gemeente heeft in dit gebied een ondergrens vastgesteld bij bouwplannen vanaf 500 m². Bij vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 500 m² wordt vergroot geldt echter een uitzondering. Bouwplannen die daaronder blijven zijn daarmee dus uitgesloten van een archeologische onderzoeksplicht. In dit geval worden bestaande schuren gesloopt. Deze hebben een veel grotere oppervlakte dan de gebouwen die worden terug gebouwd.

4.8.2: Archeologisch onderzoek

Bureau Earth heeft in mei 2015 onderzoek (IVO-O mei 2015) gedaan. Op basis van het bureau onderzoek heeft het gehele plangebied een lage verwachting voor de perioden Laat-Paleolithicum t/m IJzertijd gekregen. Voor de Romeinse Tijd tot en met de Nieuwe Tijd heeft het gebied een middelhoge verwachting gekregen.

Op de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Lingewaard heeft het plangebied een middelmatige verwachting. Het booronderzoek heeft duidelijk gemaakt dat in het plangebied zowel beddingafzettingen, restgeulafzettingen en oeverafzettingen voorkomen. Deze zijn of door de Oude-Rijn Pannerden meander of door de pré-Linge geul afgezet. De sedimenten zullen dan vermoedelijk niet veel ouder dan de Romeinse tijd zijn en niet jonger dan de 14e eeuw, wanneer bedijking van de Rijn heeft plaatsgevonden.

In de boringen is geen niveau aangetroffen waarin onverstoorde archeologische sporen kunnen worden aangetroffen, er zijn geen begraven bodems aangetroffen, de humeuze afzettingen betreffen sedimenten die onder water zijn afgezet en de bovenkant van het profiel is sterk verstoord. De verwachting zoals deze in het bureauonderzoek is opgesteld kan voor een deel worden bevestigd. Er zijn vermoedelijk geen afzettingen die ouder zijn dan de Romeinse tijd aangetroffen. De lage verwachting voor alle perioden ouder dan de Romeinse tijd kan worden bevestigd. De middelhoge verwachting voor de perioden vanaf de Romeinse tijd kan worden bijgesteld naar laag. Zoals hierboven beschreven is in de boringen geen niveau aangetroffen waarin onverstoorde archeologische sporen verwacht kunnen worden, ook zijn in de boringen geen archeologische resten aangetroffen. Op basis van het uitgevoerde bureau- en verkennend booronderzoek adviseert EARTH Integrated Archaeology om geen archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren.

5. Juridische/planologische uitwerking

In deze herziening is qua regels en verbeelding aangesloten op de methodiek voor het bestemmingsplan buitengebied van de gemeente Lingewaard. De beleidsdoelstellingen zijn juridisch vertaald in de regels en de bijbehorende verbeelding. De basis voor de verbeelding, de plankaart, is een recente kadastrale ondergrond met topografische gegevens. Op de verbeelding is de grens van het bestemmingsplangebied aangegeven. Daarnaast zijn aanduidingen opgenomen, waarnaar in de regels wordt verwezen. Uitgangspunt voor de regels is de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

5.1: Indeling

De regels zijn opgedeeld in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 omvat in artikel 1 de definities van de begrippen en in artikel 2 de omschrijving van de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2 beschrijft de bestemmingen met de daarbij behorende bouw- en gebruiksregels;
- Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels zoals anti dubbeltelregel, algemene bouwregels en aanduidingsregels;
- Hoofdstuk 4 bevat het overgangsrecht en de slotregel met de titel van het bestemmingsplan.

5.1.1: Inleidende regels

Begrippen

In artikel 1 is een aantal begrippen nader gedefinieerd teneinde onduidelijkheid te voorkomen. Voor een gedeelte van de begrippen is aansluiting gezocht bij de SVBP 2012. Een aantal begrippen is opgenomen als direct gevolg van de inwerking getreden Wabo.

Wijze van meten

In artikel 2 wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden bij het beoordelen of de maatvoering in overeenstemming is met de regels. Ook hier is aansluiting gezocht bij de standaard (meet)regels uit de SVBP 2012.

5.1.2: Bestemmingsregels

De belangrijkste wijziging is in deze herziening de omzetting van een bouwvlak met een agrarische bestemming en een aanduiding intensieve veehouderij naar wonen. Hierdoor verdwijnt de mogelijkheid om hier nog een agrarisch bedrijf op te richten.

Binnen het vlak met de bestemming wonen worden de twee nieuwe woningen en de bestaande woning ondergebracht. Voor de woningen zijn separaat bouwvlakken aan gegeven.

De bestaande aanduidingen met betrekking tot archeologie en de vrijwaringszone voor de dijk blijven gehandhaafd.

Voorwaardelijke verplichting

Het plan is alleen ruimtelijk aanvaardbaar indien de schuren worden gesloopt. De bestaande woning mag blijven staan. Om dit te borgen is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de bouw van de woningen en de daarbij behorende gebouwen. Het slopen van de bedrijfsgebouwen moet zijn gebeurd voordat de nieuwe woningen wordt bewoond.

Ook is de landschappelijke inpassing noodzakelijk voor de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de woning. De aanleg van de landschappelijke inpassing is niet praktisch als de bouw nog moet plaatsvinden. Derhalve wordt hieraan een termijn van 2 jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan gekoppeld.

5.1.3: Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Met de anti-dubbeltelregel wordt geregeld dat grond die reeds eerder bij een verleende omgevingsvergunning voor bouwen is meegenomen niet nog eens bij de verlening van een nieuwe omgevingsvergunning voor bouwen mag worden meegenomen.

Algemene bouwregels

De algemene bouwregels bevatten bepalingen met betrekking tot ondergeschikte bouwdelen en afwijkende maatvoering.

Algemene aanduidingsregels

Ter plaatse van de aanduiding de gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie' zijn nieuwe geluidsgevoelige functies uitgesloten, tenzij hiervoor een hogere waarde is verleend (conform art. 45 Wgh).

5.1.4: Overgangsrecht en slotregel

Overgangsrecht

In dit artikel is een regeling opgenomen voor bestaande zaken en rechten die niet in overeenstemming zijn met de overige regelingen in dit bestemmingsplan. De regels voor het overgangsrecht zijn overgenomen uit het Bro, waarin standaard overgangsrecht voor bestemmingsplannen is opgenomen.

Slotregel

De slotregel bevat de titel van het bestemmingsplan

6. Motivatie

6.1: verbetering ruimtelijke kwaliteit

Deze herziening voorziet in de ontwikkeling van twee woningen op een verouderd agrarisch erf. Volgens het bestemmingsplan is ter plaatse intensieve veehouderij mogelijk. Door het initiatief verdwijnt deze bestemming. Daarnaast worden oude schuren gesloopt. De ruimtelijke en milieu hygiënische kwaliteit van de omgeving zal hierdoor verbeteren.

6.2: geen belemmeringen in de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven.

De woningen leiden niet tot significante milieueffecten op andere omliggende gevoelige objecten. Daarnaast zal de toevoeging van de woningen ook niet leiden tot belemmeringen in de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven.

6.3: geen belemmering omliggende woningen

Daarnaast liggen de woningen op voldoende afstand gelegen dat dit een belemmering vormt voor de reeds aanwezige woningen.

6.4: geen milieuhygiënische belemmeringen

Uit onderzoek blijkt dat er geen milieuhygiënische beperkingen zijn.

7: Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1: Algemeen

Het plan wordt door de initiatiefnemer ontwikkeld. Alle kosten in verband met de realisatie zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Er zal door de gemeente geen financieel risico worden gelopen. De gemeente is niet betrokken bij de exploitatie of investeringen van het project. Het verhalen van planschade zal geregeld worden middels een planschade overeenkomst welke getekend wordt met de gemeente.

7.2: Eigendomssituatie

Het perceel waar de woningen gerealiseerd zullen worden is eigendom van de initiatiefnemer.

7.3: Vooroverleg

Tot de voorbereiding van dit bestemmingsplan behoort het overleg met de daarvoor in aanmerking komende instanties en andere overheden.

7.4: Kosten sanering bodem

Op basis van de onderzoeksresultaten is, op het terrein aan de Rijndijk 29, een sterke verontreiniging met PAK en asbest aangetoond. De PAK verontreiniging bevindt zich in de bovengrond, aan de zuidzijde van de huidige bebouwing. Op basis van de analyseresultaten is de verwachting dat circa 120 m3 grond verontreinigd is met PAK boven de tussenwaarde, waarvan circa 35 m3 boven de interventiewaarde. Op basis van bovenstaande is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging en is de Provincie Gelderland het bevoegd gezag.

De aangetroffen asbestverontreiniging is aangetroffen in een puinlaag (geen bodem), derhalve is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging en is ILenT het bevoegd gezag, in het kader van het Besluit Asbestwegen. De verwachting, op basis van de analyseresultaten, is dat circa 225 m3 puin verontreinigd is met asbest boven de interventiewaarde. De totaal geraamde saneringskosten komen hiermee op maximaal circa € 41.000,-- excl. BTW. De kosten zijn onderdeel van de gehele grondexploitatie en zijn verdisconteerd in de aankoop en investeringen. De kosten kunnen voldaan worden uit de verwachte opbrengsten.

7.5: Inspraak

Vooraf is door de initiatiefnemer overleg gevoerd met direct omwonenden. Zij hebben geen bedenkingen bij deze ontwikkeling.

7.6: Zienswijzen

Het bestemmingsplan wordt als ontwerp 6 weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode zal een ieder in de gelegenheid zijn hierop zienswijzen in te dienen.

Bijlagen

Inrichtingsplan (losse bijlage)
bodemonderzoek (losse bijlage)
quick scan ecologie (losse bijlage)
watertoets (losse bijlage)