

Toelichting

Buitengebied Lingewaard, Doornenburgsestraat 33, Gendt

IMRO-idn: NL.IMRO.1705.217-ON01
planstatus: ontwerp
datum: april 2019

Inhoud

Hoofdstuk 1	Inleiding	6
1.1	Aanleiding en doel.....	6
1.2	Ligging plangebied.....	6
1.3	Geldend bestemmingsplan.....	9
1.4	Leeswijzer	10
Hoofdstuk 2	Stedenbouwkundig plan.....	11
2.1	Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur, bestaande situatie.....	11
2.2	Toekomstige situatie en stedenbouwkundige randvoorwaarden	14
2.3	Ruimtelijke inpassing en beeldkwaliteit.....	14
2.4	Verkeer en parkeren.....	16
2.5	Conclusie	16
Hoofdstuk 3	Beleidskader	17
3.1	Algemeen.....	17
3.2	Rijksbeleid	17
3.3	Provinciaal beleid	19
3.4	Gemeentelijk beleid	20
Hoofdstuk 4	Milieu- en omgevingsaspecten.....	22
4.1	Algemeen.....	22
4.2	Bedrijven en milieuzonering.....	22
4.3	Geur	24
4.4	Bodem	26
4.5	Wegverkeerslawaaï	27
4.6	Luchtkwaliteit	28
4.7	Externe veiligheid	28
4.8	Watertoets	31
4.9	Ecologie	33
4.10	Cultuur & archeologie	35
4.10.1	Cultuurhistorie.....	35
4.10.2	Archeologie.....	35
4.11	Niet gesprongen explosieven in de ondergrond	37
4.12	Verkeer en parkeren.....	37
Hoofdstuk 5	Juridische opzet.....	39
5.1	Inleiding	39
5.2	Algemene opbouw van de regels	39

5.3	Dit bestemmingsplan	41
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	43
6.1	Economische uitvoerbaarheid.....	43
6.2	Overleg en inspraak.....	43
Bijlagen bij de toelichting		44
Bijlage 1	inrichtingsplan	44
Bijlage 2	beeldkwaliteitsplan	44
Bijlage 3	verkennend bodemonderzoek en asbest in puinlaag	44
Bijlage 4	onderzoek wegverkeerslawaaï	44
Bijlage 5	advies omgevingsveiligheid.....	44
Bijlage 6	watertoets	44
Bijlage 7	quicksan flora en fauna.....	44
Bijlage 8	onderzoek vleermuizen	44
Bijlage 9	archeologisch onderzoek.....	44

Overzichtskaart



Globale ligging plangebied, bron: PDOK – publieke dienstverlening op kaart

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Aan de Doornenburgsestraat 33 in Gendt ligt een bedrijfsgebouw waarin het verleden een interieurbedrijf was gevestigd. De initiatiefnemer heeft het doel om dit bedrijfsgebouw te slopen. Op grond van het functieveranderingsbeleid van de gemeente Lingewaard is een verzoek ingediend voor de wijziging van de bestemming naar wonen, de omzetting van de huidige bedrijfswoning naar een burgerwoonhuis en – in combinatie met met sloop van de voormalige bedrijfsbebouwing – het realiseren van 2 kavels voor een vrijstaand woonhuis.

Op 21 november 2017 heeft het college van B&W ingestemd met dit verzoek. Om deze ontwikkeling planologisch mogelijk te maken dient het voor het plangebied geldende bestemmingsplan te worden herzien.

Het naastliggende perceel Doornenburgsestraat 23 heeft voor een deel de bestemming wonen en voor een deel van het perceel de bestemming bedrijf, maar zonder bouwmogelijkheden. Met dit bestemmingsplan komt voor dit perceel de bedrijfsbestemming eveneens te vervallen en wordt omgezet naar wonen.

1.2 Ligging plangebied

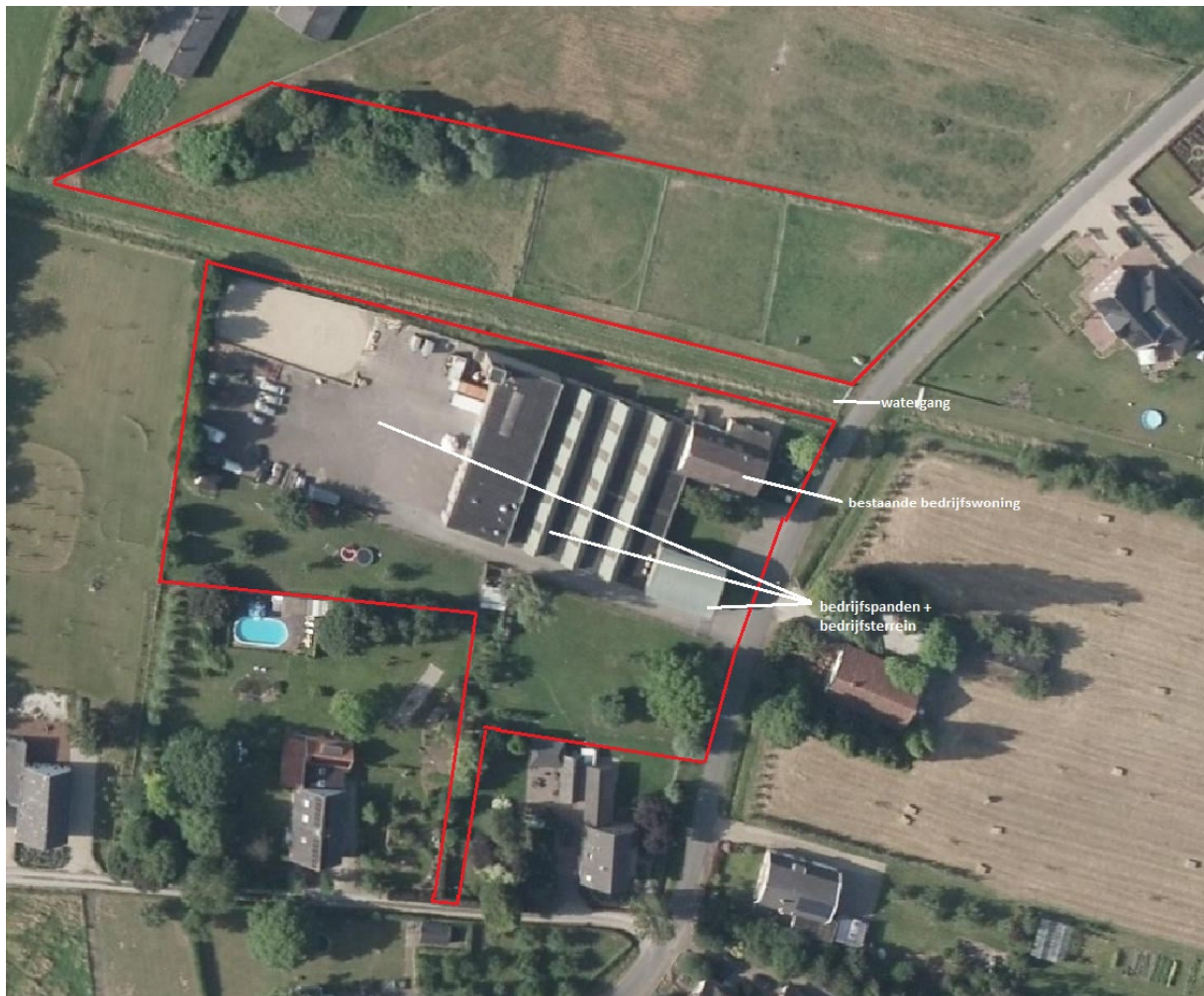
Het plangebied ligt aan de westzijde van de Doornenburgsestraat, in het buitengebied op ca. 300 meter hemelsbreed afstand oostelijk van het dorp Gendt.



luchtfoto omgeving met globale aanduiding van het plangebied, bron: PDOK – publieke dienstverlening op kaart

In de directe omgeving van het plangebied aan de Doornenburgsestraat staan met name vrijstaande woonhuizen. Het betreft met name lintbebouwing. Het landschap wordt bepaald door landerijen met agrarisch gebruik.

Het plangebied bestaat uit 2 delen, nagenoeg aan elkaar gelegen. Het gebied wordt doorsneden door een watergang.



luchtfoto ingezoomd op het plangebied, bron: PDOK – publieke dienstverlening op kaart



kadastrale kaart met aanduiding plangebied, bron: PDOK – publieke dienstverlening op kaart

Het zuidelijke deel van het plangebied heeft een oppervlakte van ca. **8.100m² (kadastraal perceel Gendt E 648, 650 gedeeltelijk en 651 gedeeltelijk)** en het noordelijke deel is 4.865m² groot (kadastraal perceel Gendt E 639).

De tussenliggende percelen zijn in eigendom van het Waterschap Rivierenland, dit is de watergang en een beschermingsstrook langs de watergang.



foto aanzicht bedrijfspand vanaf de Doornenburgestraat



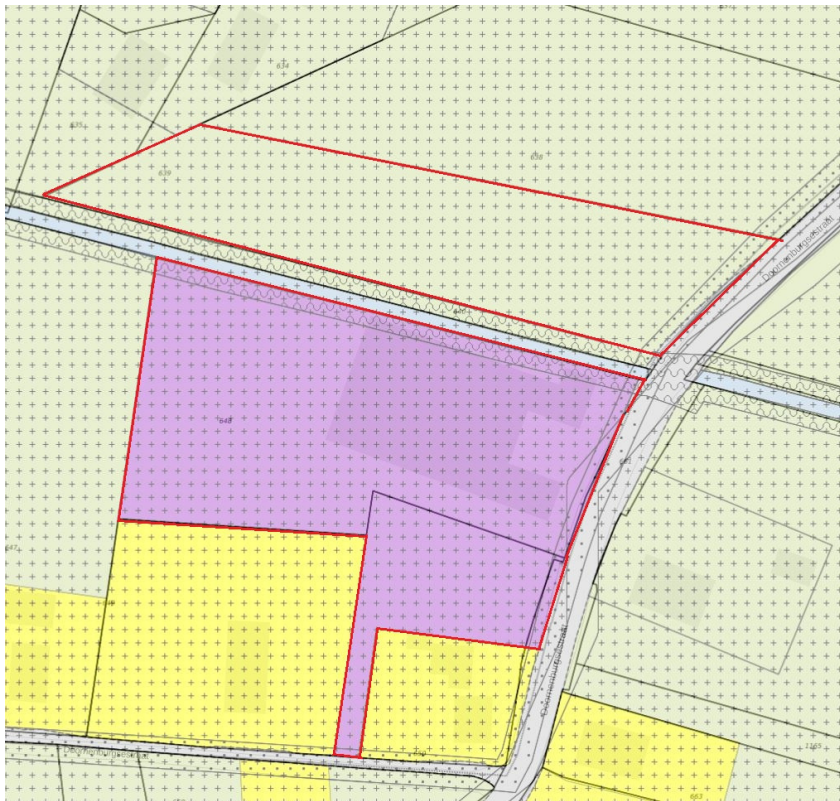
foto aanzicht bedrijfswoning vanaf de Doornenburgestraat

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is voor beide locaties bestemmingsplan Buitengebied Lingewaard, vastgesteld op 31 oktober 2013.

In dit bestemmingsplan is voor het zuidelijke deel de bestemming 'bedrijf' opgenomen, met als specifieke aanduiding interieurbouw. De bestemming voor het noordelijke deel is 'agraris met waarden - oeverwallen'. De waarde oeverwallen betreft het behoud en bescherming van landschappelijke waarden.

Daarnaast is voor het hele plangebied een dubbelbestemming opgenomen ter bescherming van mogelijke waardevolle archeologische waarden in de ondergrond. Een strook langs de Doornenburgsestraat heeft de dubbelbestemming 'Leiding-riool' en een strook van 4 meter langs de watergang heeft de dubbelbestemming 'Waterstaat – waterstaatkundige functie'.



verbeelding huidig bestemmingsplan met aanduiding plangebied, bron: ruimtelijkeplannen.nl

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit de regels, de verbeelding en deze toelichting. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting is als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 2 wordt de gebiedsvisie beschreven. Eerst komt de ruimtelijke structuur van de huidige situatie aan de orde en daarna de ruimtelijke en functionele beschrijving van de nieuwe ontwikkelingen.
- In hoofdstuk 3 is het ruimtelijk relevante beleidskader van de verschillende overheidslagen weergegeven voor zover dat op het plangebied van toepassing is.
- In hoofdstuk 4 komen de uitkomsten van de onderzoeken met betrekking tot milieu- en omgevingsaspecten als geluid, bodem en archeologie.
- In hoofdstuk 5 volgt de juridische planbeschrijving. In dit hoofdstuk wordt uiteengezet hoe de juridische regeling is vormgegeven.
- In hoofdstuk 6 tenslotte komen de economische uitvoerbaarheid en het gevoerde overleg aan de orde.

Hoofdstuk 2 Stedenbouwkundig plan

2.1 Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur, bestaande situatie

Historie

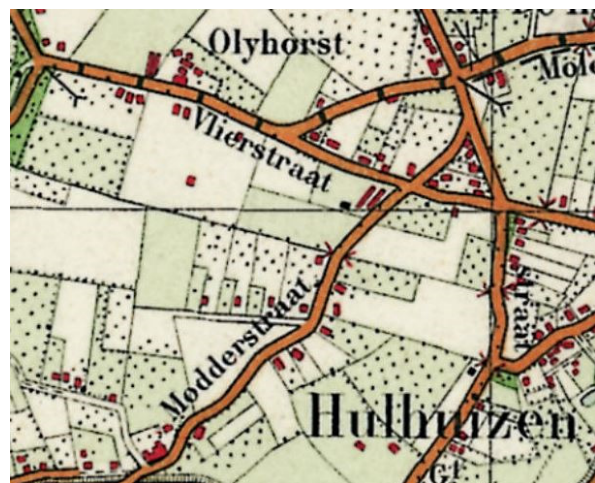
Het gebied tussen Gendt en Doornenburg is in belangrijke mate bepaald door het meanderen van de Waal. Door de rivier ontwikkelde het oeverwal- en komgrondenstels zich. Na de 13^e eeuw is het gebied verschillende malen overstroomd waardoor komgronden gevormd werden. Na de 18^e eeuw verplaatste de Waal zich naar het zuiden waardoor de uiterwaarden ontstonden.

De bevolking van de riviereengebieden, verstigde zich van oudsher voornamelijk op natuurlijk gevormde hoogten, zoals oeverwallen, rivierduinen en stroomruggen. In de perioden van hoge waterstanden hebben de bewoners de natuurlijke ruggen opgehoogd. De stroomruggen en overslaggronden waren voor akkerbouw, waaronder fruitteelt, zeer geschikt.

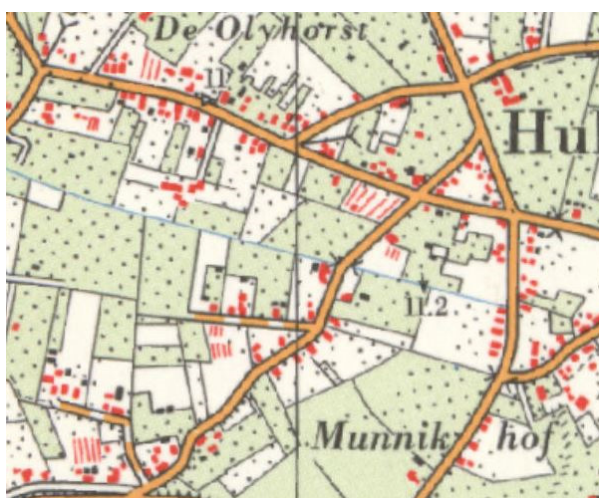
Volgens beschikbare kadastrale kaarten en minuutplannen vanaf het jaar 1815 is de Doornenburgsestraat (voorheen Modderstraat) lange tijd nagenoeg onbebouwd geweest, in het deel tussen de Waaldijk en de Munnikhofsestraat, alleen nabij de kern Gendt was sprake enige bebouwing.



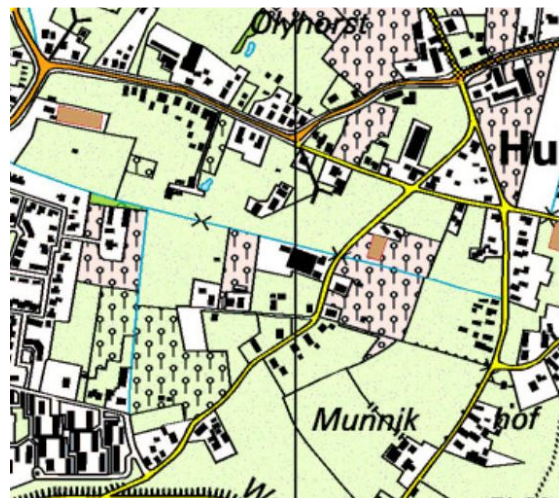
kadastrale kaart 1900, bron: topotijdreis – kadaster



kadastrale kaart 1931, bron: topotijdreis – kadaster



kadastrale kaart 1970, bron: topotijdreis – kadaster



kadastrale kaart 2000, bron: topotijdreis – kadaster

Rond 1930 verschijnt bebouwing op het zuidelijk deel van het plangebied en in de omgeving langs de Doornenburgsestraat. In de jaren 60 van de vorige eeuw wordt de bebouwing geïntensiveerd.

Ruimtelijke structuur

De bebouwing ter plekke is lintbebouwing, kenmerkend van een doorgaande weg tussen 2 woonkernen met doorzichten naar het achterliggende agrarische landschap. In de directe omgeving van het plangebied is sprake van een clustering van bebouwing, op grotere afstand is de bebouwing meer extensief. Het plangebied is aan de noordrand van het plaatselijke cluster huizen. Op ca. 60 meter ten zuiden van het plangebied vormt de Doornenburgsestraat een kleine doodlopende zijweg, ook hier staan een aantal woningen. Dit versterkt het beeld van een plaatselijke geclusterde gemeenschap.

Richting het noorden is het open landschap kenmerkend, bomen rijen ontbreken, haaks op de weg langs de landerijen is wel sprake van bosschages als meidoorn. Recent is enige aanplant van bomen gedaan parallel aan de weg, dit is op particulier terrein, niet in de openbare bermstrook langs de weg. Er is open zicht naar de bebouwing om omliggende straten met lintbebouwing.

Zuidelijk staan in lintbebouwing diverse vrijstaande woningen. Aan weerszijden van de weg is een sloot en er zijn de nodige bomen aanwezig, deze bomen staan ook hier op particulier terrein. Door de bebouwing en begroeiing is het beeld hier veel meer gesloten.



Doornenburgsestraat vanaf het plangebied richting noord



zicht op de lintbebouwing aan omliggende straten, hier de Munnikhofsestraat



Doornenburgsestraat vanaf het plangebied richting zuid (bron: streetview)

De bestaande bebouwing in de omgeving van het plangebied bestaat uit verschillende soorten en typen bebouwing. De woonhuizen hebben over het algemeen een traditionele kapvorm gericht op de openbare weg.

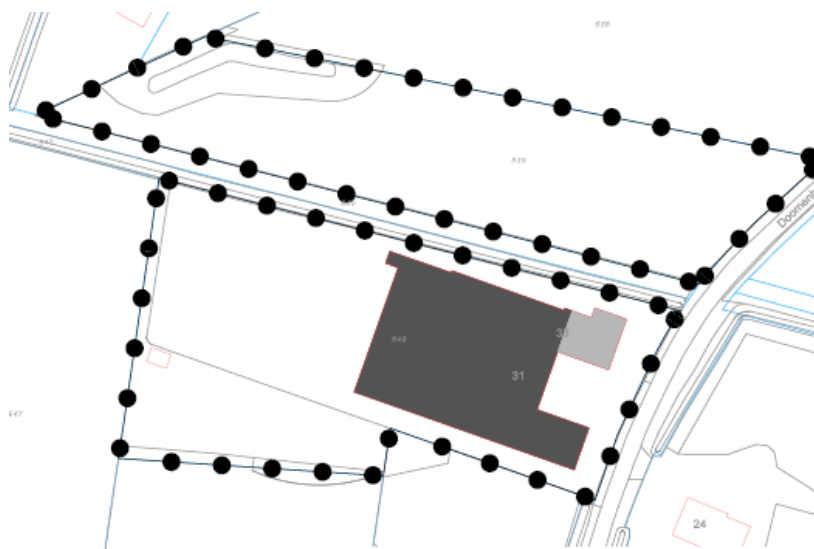
Het plangebied

Ter plekke van Doornenburgsestraat 33 staan de bedrijfswoning en de bedrijfsopstallen in een compacte vorm. De bedrijfsopstallen bestaan uit een kantoorgebouw aan de straatzijde, daarachter 2 grote hallen. Het achterterrein is volledig verhard.

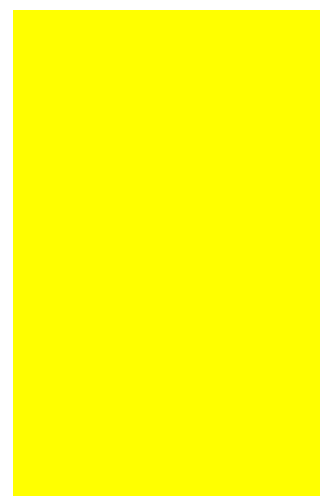
De opstallen worden volledig verwijderd inclusief de verharding, en met uitzondering van de bedrijfswoning.



luchtfoto van het plangebied



situatietekening plangebied te slopen bebouwing

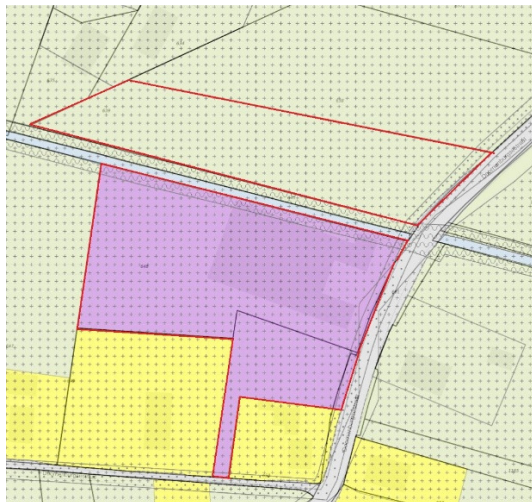


te slopen bebouwing

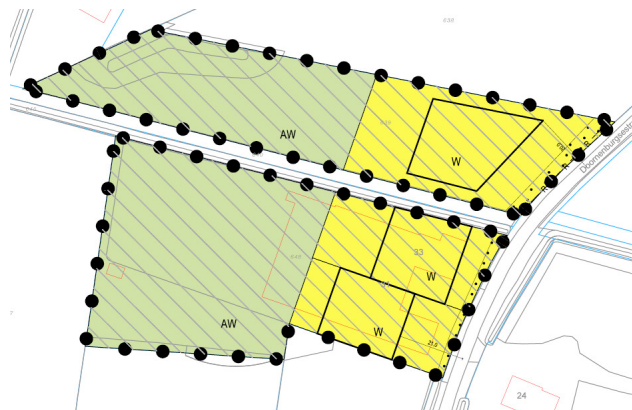
2.2 Toekomstige situatie en stedenbouwkundige randvoorwaarden

Het doel van het bestemmingsplan is om in het plangebied de ontwikkeling mogelijk te maken van:

- sloop van een de bedrijfsmatige opstallen Doornenburgseweg 33 Gendt
- wijziging van de bestemming bedrijf naar wonen en agrarisch
- wijziging van de bestemming naar wonen van een deel van het agrarische perceel ten noorden van het bedrijf
- wijziging van de bestaande bedrijfswoning naar een zgn. burgerwoonhuis
- 2 kavels voor een vrijstaande woning, 1 ter plaatse van het huidige bedrijfspand en 1 direct ten noorden van het huidige bedrijf



verbeelding bestemmingsplan buitengebied



gewijzigde verbeelding voorliggende bestemmingsplan

Na de sloop van de bedrijfsopstallen wordt het westelijke, achterliggende deel van het plangebied omgevormd naar een agrarische bestemming. Aan de straatzijde komt een kavel voor een nieuw vrijstaand woonhuis. Op het perceel aan de noordzijde komt eveneens aan de straatzijde een kavel voor een vrijstaand woonhuis.

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Voor de stedenbouwkundige randvoorwaarden wordt aangesloten bij de bebouwing in de nabije omgeving. Dit is een heldere hoofdvorm met een traditionele kapvorm, gericht op de openbare weg. De omvang van de nieuwe woning is maximaal 850 m³, de goothoogte maximaal 4,5 meter en de bouwhoogte maximaal 9 meter, dit is in de regels vastgelegd.

Verder gelden de reguliere bouwregels van het bestemmingsplan buitengebied.

2.3 Ruimtelijke inpassing en beeldkwaliteit

Ruimtelijke inpassing

Voor de ruimtelijke inpassing is een inrichtingsplan opgesteld als uitgangspunt voor de verdere ontwikkeling van het plangebied, zie bijlage 1.

De bestaande bedrijfswoning blijft gehandhaafd. De kavels voor de nieuwe woningen zijn afgeleid van de positie van de bedrijfswoning, het verloop van de straat en de omliggende woning.

De positie van de voorgevels van de beide nieuwe woningen is beperkt terugliggend ten opzichte van de bestaande woning. De woning op de noordelijke kavel is enigszins naar het zuidoosten gedraaid ten opzichte van de andere 2 woningen. Hiermee volgt het de loop van de straat en ook sluit het visueel de clusterbebouwing enigszins af.

De percelen worden landelijk ingericht, tussen de kavels bosschages, hagen of bomen van streekeigen soorten en een enkele solitair op het erf. Een groot deel van het plangebied krijgt de bestemming agrarisch.



inrichtingsplan, zie ook bijlage 1

Beeldkwaliteit

Daarnaast is een beeldkwaliteitsplan opgesteld, deze is toegevoegd aan de toelichting, zie bijlage 2. De bouwvlakken voor de nieuwe woningen zijn met een terugliggende rooilijn gepositioneerd, hierdoor blijft het solitaire karakter van de bestaande woning gehandhaafd. De kaprichtingen liggen haaks op de weg en architectuur van de woningen heeft een landelijk karakter.



referentiebeelden voor de nieuwe woningen, bron: beeldkwaliteitsplan Pieter Oosterhout Buro voor Architectuur

2.4 Verkeer en parkeren

De woningen worden ontsloten vanaf de Doornenburgsestraat. Voor de beide woningen op het zuidelijk deel van het plangebied kunnen de bestaande inritten gehandhaafd blijven. Feitelijk worden deze verkleind, de bestaande situatie is een inrit over de volledige breedte van het perceel.

Voor de nieuwe woning op het noordelijke deel van het plangebied is de inrit gedacht aan de noordzijde van het perceel.

De woningen beschikken over minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen erf. Bezoekers kunnen eveneens parkeren op het erf. Op de erven is hiervoor ruim voldoende plaats, ook gezien de lengte van de oprit.

2.5 Conclusie

Het bestaande bedrijfscomplex op de locatie Doornenburgsestraat 33 Gendt wordt gesloopt, de terreinverharding wordt verwijderd en de bedrijfsbestemming wordt beëindigd. Hiermee wordt een belangrijke landschappelijke kwaliteitsverbetering bereikt en verdwijnt een potentiële bedrijfslocatie welke overlast kan geven in de omgeving.

De locaties van de nieuwe woningen zijn landschappelijk en stedenbouwkundig passend.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden kort de algemene ruimtelijke relevante beleidskaders beschreven, waarbinnen de ruimtelijke ontwikkeling zijn plek krijgt.

3.2 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, leefbaar en veilig worden. Tot 2028 heeft het Rijk in de SVIR 3 rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken
- de bereikbaarheid te verbeteren
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Het Rijk heeft 13 nationale belangen benoemd, hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil resultaten boeken. Deze belangen zijn opgenomen in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, zie hieronder). Buiten deze 13 nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Dit betekent dat de verantwoordelijkheid voor het ruimtelijk beleid meer bij provincies en gemeenten komt te liggen. Het Rijk zal zich alleen bezig houden met de zaken die prioriteit hebben. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Kern van de Wro is dat alle overheden hun ruimtelijke belangen vóóraf kenbaar maken en aangeven langs welke weg zij die belangen denken te realiseren. Het rijk en provincies bemoeien zich voortaan uitsluitend met wat daadwerkelijk van nationaal respectievelijk van provinciaal belang is. Ook moeten rijk en provincies duidelijk maken of de borging van een belang gevolgen heeft voor ruimtelijke besluitvorming door provincies en gemeenten.

Indien nationale of provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) respectievelijk provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met enkele onderwerpen aangevuld per 1 oktober 2012. In het Barro, ook wel bekend als de AMvB Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Inhoudelijk gaat het om nationale belangen die samenhangen met het beschermen van ruimtelijke functies, zoals natuur in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), of met het vrijwaren van functies. Dat betekent dat de AMvB regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden. Daarnaast kan zij aan de gemeente opdragen in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

Ladder duurzame verstedelijking

Vanuit het rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en als procesvereiste opgenomen in artikel 3.6.1 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze ladder is in eerste instantie in werking getreden per 1 oktober 2012 en is aangepast per 1 juli 2017.

In artikel 3.6.1 lid 2 is opgenomen dat in de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving is opgenomen van de behoefte aan die ontwikkeling en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd.

De Laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd: een *'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'*

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor woningbouwlocaties geldt volgens jurisprudentie dat 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden. Voor wonen is daarmee de lijn, dat er vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Voor overige stedelijke functies wordt in de jurisprudentie gesteld dat voor andere stedelijke ontwikkelingen als bedoeld in het Bro in de vorm van een terrein is 'in beginsel' geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als het ruimtebeslag minder dan 500 m² bedraagt. Bestaat de andere stedelijke ontwikkeling uit de toevoeging van een gebouw, dan ligt de ondergrens 'in beginsel' bij een bruto-vloeroppervlakte van minder dan 500 m².

Toepassing van de ladder op het plangebied:

De toevoeging op grond van het voorliggende bestemmingsplan betreft 2 woonhuizen, dit blijft binnen de norm van 11 woningen en hoeft in beginsel niet worden getoetst volgens de systematiek van de ladder.

Ter nadere motivatie van het plan in het kader van het zorgvuldige ruimtegebruik kan worden aangevoerd dat de gemeente Lingewaard beleid heeft in het kader van functieverandering. De in dit kader van dit beleid te slopen complex heeft een aanzienlijk grotere omvang dan de nieuw te bouwen woning. De locatie is goed ontsloten op de bestaande wegenstructuur.

Conclusie

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

3.3 Provinciaal beleid

Algemeen

Op 14 januari 2014 stelde het college van Gedeputeerde Staten de Omgevingsvisie en de bijbehorende Omgevingsverordening vast. In de Omgevingsvisie staan de hoofdlijnen van het beleid en in de Omgevingsverordening de regels. Provinciale Staten hebben de Omgevingsvisie in hun vergadering van 9 juli 2014 vastgesteld. De Omgevingsverordening is op 24 september 2014 vastgesteld. De Omgevingsvisie en -verordening zijn beide op 18 oktober 2014 in werking getreden. Afspraken op nationaal en Europees niveau kunnen vragen om herziening of actualisering van de Gelderse Omgevingsvisie. Een tweede en derde actualisatie van de Omgevingsvisie over water en natuur is op respectievelijk 8 juli en 11 november 2015 vastgesteld. Deze actualisaties zijn net als de eerste actualisatie over Windenergie, opgenomen en verwerkt in de tekst en kaarten van de geconsolideerde versie van de Omgevingsvisie (december 2015).

Gelijk aan de Omgevingsvisie, wordt ook de Omgevingsverordening met regelmaat geactualiseerd. De eerste en tweede actualisatie over water en natuur zijn op respectievelijk 8 juli en 11 november 2015 vastgesteld en verwerkt in de geconsolideerde versie van de Omgevingsverordening (december 2015). In het jaar 2016 is een actualisatie gedaan, evenals in 2017 – vastgesteld op 13 december 2017, in werking tredend per 1 januari 2018.

Provinciale Omgevingsvisie Gelderland

De Gelderse omgevingsvisie is een integrale visie, niet alleen op het gebied van de ruimtelijke ontwikkeling, maar ook voor waterkwaliteit en veiligheid, bereikbaarheid, economische ontwikkeling, natuur en milieu, inclusief de sociale gevolgen daarvan. De omgevingsvisie is de vervanger van het streekplan en van strategische plannen voor water, milieu en mobiliteit.

De provincie kiest er in de 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.

Ruimte in kleinere kernen en vrijgekomen bebouwing in het landelijk gebied kan worden benut voor wonen en nieuwe economische dragers en als versterking van de vitaliteit van het landelijk gebied. Bij de nadere invulling van de uitgangspunten wordt ruimte gelaten voor lokale of regionale initiatieven door gemeenten of regionale samenwerkingsverbanden. Bouwprogramma's voor nieuwe woningen zijn daarbij in regionaal verband afgestemd. Waar mogelijk kan lokaal maatwerk worden geleverd.

De strategie van de provincie om de doelen van 'duurzame economische structuurversterking' en 'een gezonde en veilige leefomgeving' te bereiken wordt gevoed door het besef dat stad en land elkaar nodig hebben.

Als leidend principe hanteert de provincie de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik. Dit houdt in dat in bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling moet worden aangegeven hoe met de ladder is omgegaan, zie ook 3.2 hierboven. De provincie hanteert voor de bepaling van bestaand stedelijk gebied de definitie uit het Bro.

Omgevingsverordening

De doelstellingen uit de omgevingsvisie zijn juridisch vertaald in de omgevingsverordening.

De verordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. De verordening voorziet ten opzichte van de omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee beleidsneutraal.

De omgevingsverordening richt zich net zo breed als de omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, mobiliteit en bodem. De omgevingsverordening heeft de status van een ruimtelijke verordening in de zin van artikel 4.1 Wet ruimtelijke ordening.

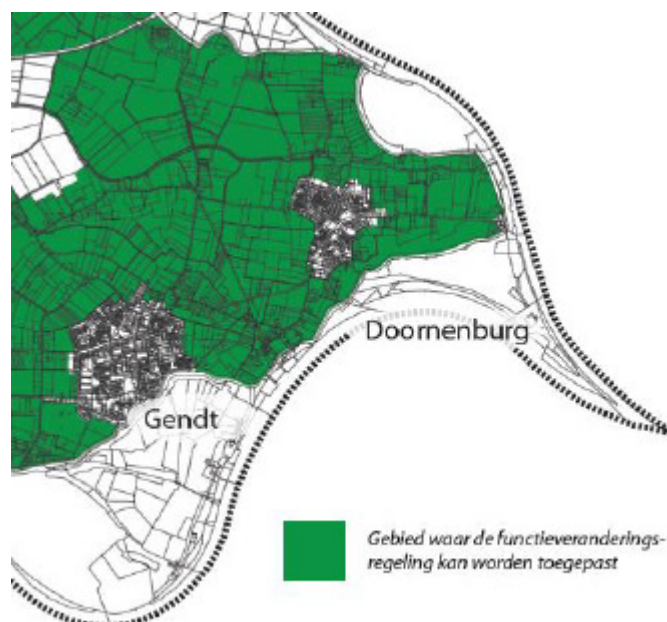
In tegenstelling tot de hiervoor geldende RVG zijn in de Omgevingsverordening geen (woningbouw)contouren en zoekzones opgenomen. Dit verstedelijkingsbeleid is vervangen door de toepassing van de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik. In lijn met de Omgevingsvisie is het derhalve mogelijk lokaal maatwerk te leveren.

Conclusie

Het bestemmingsplan is passend binnen de provinciale beleidskaders.

3.4 Gemeentelijk beleid

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 eerder 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. Bij deze nota is een kaart toegevoegd in welke gebieden van de gemeente het beleid kan worden toegepast. De planlocatie ligt op een voor dit beleid geschikte locatie:



Het functiewijzigingsbeleid is vertaald in de wijzigingsbevoegdheden die in het bestemmingsplan "Buitengebied Lingewaard" zijn opgenomen. Bij sloop van meer dan 1.500 m² aan bedrijfsbebouwing

zijn twee nieuwe vrijstaande woningen mogelijk, zie onderstaande tabel uit het bestemmingsplan:

Gesloopte oppervlakte bedrijfsbebouwing	Functieverandering naar wonen
< 750 m ² bedrijfsbebouwing	Geen extra woning toegestaan
750-1500 m ² bedrijfsbebouwing	1 vrijstaande woning toegestaan
> 1500 m ² bedrijfsbebouwing	2 vrijstaande woningen toegestaan

In het kader van dit plan wordt 1.600m² aan bedrijfsgebouwen gesloopt. Strikt genomen betreft de regeling agrarische bedrijfsgebouwen. Het initiatief levert echter een dergelijk grote ruimtelijke kwaliteitswinst op waardoor het College van B&W van de gemeente Lingewaard heeft besloten medewerking te verlenen aan het initiatief voor functieverandering en het ook als zodanig te beschouwen. Dit is neergelegd in de reactie van het College van B&W van d.d. 21 november 2017 op het eerder ingediende verzoek om medewerking aan het plan.

De sloop wordt geborgd in de regels van dit bestemmingsplan. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarden van het gemeentelijke functieveranderingsbeleid.

Conclusie

Het initiatief past binnen het gemeentelijke beleid.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Algemeen

Diverse wetten en beleidsregels schrijven voor dat er nader onderzoek gedaan moet worden naar de effecten van een voorgestelde ruimtelijke ingreep. In dit hoofdstuk worden de resultaten van de diverse onderzoeken weergegeven.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Wet- en regelgeving

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt.

De overheid moet er op toezien dat er voldoende afstand in acht wordt genomen tussen enerzijds functies die hinder of gevaar veroorzaken (zoals bedrijven), en anderzijds functies die daar last van hebben (zoals woningen). Die afstand moet ook weer niet onnodig groot zijn, omwille van een efficiënt ruimtegebruik.

Ten behoeve van het aspect milieuzoneringen wordt in de praktijk gebruik gemaakt van de VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009). Deze handreiking beveelt per standaard bedrijfstype een richtafstand aan tot woningen en andere kwetsbare objecten/functies. Verder is bij de richtafstand rekening gehouden met de directe omgeving: een rustige woonwijk, rustig buitengebied, gemengd gebied.

Gemengde gebieden zijn gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een rustige woonwijk en buitengebied komen vrijwel geen andere functies voor.

De richtafstanden gelden voor een gemiddeld nieuw bedrijf en gaan uit van het gebiedstype 'rustig woongebied'. (Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. Een afwijkende richtafstand dient te worden onderbouwd met onderzoek dat aantoont dat met die afstand een goed woon- en leefklimaat behouden blijft. Het buitengebied kan over het algemeen worden beschouwd als een gemengd gebied, door bedrijvigheid met name van agrarische bedrijven.)

De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit – het 'emissiepunt' – tot aan het bouwvlak van nieuwe of de gevel van bestaande woningen.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan, bron: ruimtelijkeplannen.nl

Situatie plangebied

De herontwikkeling van de locatie betreft de realisatie van twee kavels voor een nieuwe woning en de wijziging van een bedrijfswoning naar een burgerwoonhuis. De locatie is Doornenburgsestraat 33 in het buitengebied van Gendt.

In de omgeving zijn enkele agrarische bedrijven aanwezig:

Doornenburgsestraat 24

Dit betreft een grondgebonden agrarisch bedrijf, waarbij veehouderij niet is toegestaan. In het verleden is hier een fruitbedrijf geweest, deze is momenteel niet actief. Dit ligt aan de overzijde van de straat ten opzichte van de huidige bedrijfsopstallen.

Op basis van de VNG richtlijn bedrijven en milieuzonering is op grond van het aspect geluid de aan te houden afstand 30 meter tot aan een gevoelige bestemming als wonen. De afstand tussen het agrarische bouwvlak en wonen is minder, het is ca. 10 meter, de breedte van de weg ter plaatse.

Echter, getoetst dient te worden aan het emissiepunt, de bedrijfsopstallen. Deze liggen op een grotere afstand dan 30 meter, waardoor voldaan wordt aan de afstandsnorm.

Het bedrijf wordt niet gehinderd door de toevoeging van de woonhuizen volgens dit plan. Enerzijds zijn er geen uitbreidingsplannen van dit bedrijf bekend en anderzijds heeft de locatie voldoende uitbreidingsmogelijkheden aan de achterzijde. Hierdoor worden geen mogelijke belangen geschaad van deze bedrijfslocatie.

Munnikhofsestraat 4a

Dit betreft eveneens een grondgebonden agrarisch bedrijf, waarbij veehouderij niet is toegestaan. Hiervoor geldt dezelfde richtafstand als voor Doornenburgsestraat 24. De afstand van het nieuwe noordelijke bouwvlak tot aan het agrarische bouwvlak is ca. 50 meter, er wordt voldaan aan de richtafstand.

Munnikhofsestraat 2

Dit betreft een agrarisch bouwvlak waar intensieve veehouderij is toegestaan. De maatgevende afstand is het aspect geur. In paragraaf 4.3 hieronder wordt daar uitgebreid op ingegaan. Het bouwvlak voor de nieuwe woning op het noordelijke deel van het plangebied ligt op ca. 70 meter van het agrarische bouwvlak. De richtafstanden voor geluid – 50 meter en stof – 30 meter wordt aan voldaan.

Spuitzones boomgaarden

In de nabije omgeving zijn geen boomgaarden aanwezig, de meest nabije boomgaard ligt op 75 meter oostelijk van het plangebied. Op grond van jurisprudentie wordt veiligheidshalve een minimum afstand van 50 meter aangehouden tot een boomgaard – tenzij driftreducerende of andere maatregelen worden genomen.

Het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Lingewaard voorziet in een regeling waarbij de afstand tussen boom- en fruitteelt en gevoelige bestemmingen is geregeld. Hierin is als strijdig gebruik aangemerkt het gebruik van gronden voor vollegrondsfruit en/of boomteelt binnen een afstand van 50 meter tot de bestemmingsgrens van voor gewasbeschermingsmiddelen gevoelige functies waaronder wonen. Een uitzondering hierop vormen de percelen waarop een boom- of fruitteelt aanwezig was ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan.

Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de geplande (her)ontwikkeling.

4.3 Geur

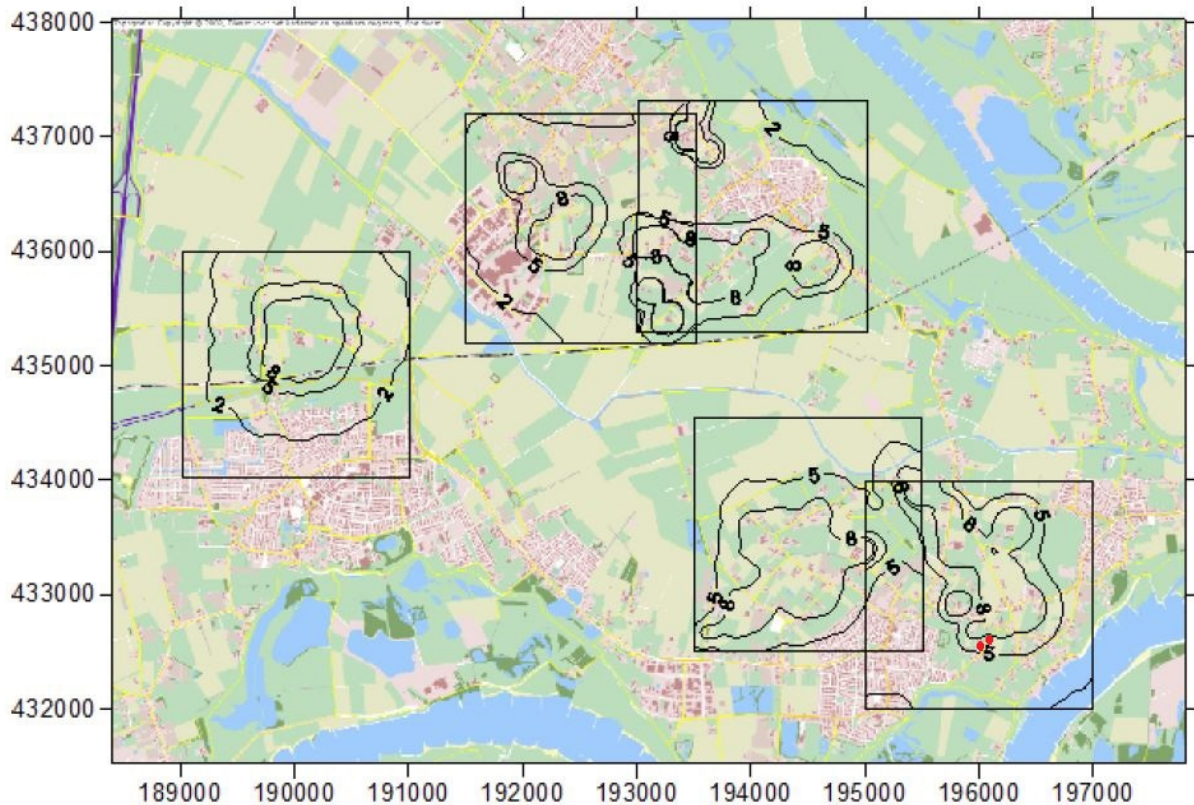
Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt in eerste instantie het wettelijk kader bij de beoordeling van een aanvraag om een milieuvergunning voor dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft hiervoor geurbelastings- en afstandsnormen in relatie met geurgevoelige objecten in de nabijheid van de (geprojecteerde) veehouderij. De Wgv heeft betrekking op twee aspecten. Ten eerste speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of er in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ten tweede moet bij de belangenafweging ten behoeve van een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

Omzetting van een bedrijfswoning van een niet-veehouderijbedrijf naar een burgerwoonhuis is wat betreft geur niet relevant, omdat de geurgevoeligheid en bescherming hetzelfde blijft. De toevoeging van een nieuwe woning is wel relevant, dit is een nieuw geurgevoelig object.

Aan de Munnikhofsestraat 2 is een intensieve veehouderij aanwezig en planologisch mogelijk. De naastgelegen woning aan de Munnikhofsestraat 4 is de maatgevende woning voor het bedrijf, deze ligt op ca. 20 meter afstand van het bouwblok en ca. 50 meter tot het meest nabije bedrijfsgebouw. De woning Olyhorststraat 28 is op vergelijkbare afstand tot het bedrijfsgebouw gelegen. Het nieuwe woonperceel op het noordelijke deel van het plangebied ligt op ca. 70 meter afstand tot het agrarische bouwblok en ca. 90 meter tot het meest nabije bedrijfsgebouw.

Relevant is of er een goed woon- en leefklimaat voor de nieuwe woning kan worden gegarandeerd. Volgens de Wet geurhinder en veehouderij mag de geurbelasting (cumulatief) niet meer bedragen dan 8 odeur units per m³ lucht (oue/m³).



Figuur 4.1 2, 5 en 8 oue/m³ contouren rond vijf clusters

geurcontourenkaart met aanduiding locatie nieuwe woningen

– bron: Aanvulling Plan-MER Bestemmingsplan Buitengebied, figuur 4.1

Munnikhofsestraat 2 ligt in het plangebied van het bestemmingsplan 'Buitengebied', vastgesteld 31 oktober 2013. Onderdeel van het bestemmingsplan 'Buitengebied' is een plan-MER, daarin is ingegaan op het aspect geur. In de plan-MER is een geurcontourenkaart opgenomen, zie de afbeelding hierboven. Hierbij zijn de 2, 5 en 8 oue/m³ contour (cumulatief) ingetekend rond vijf clusters van bedrijven. De clusters zijn gekozen:

- rond twee veehouderijen waar klachten over binnenkomen
- een bedrijf met een zeer hoge geurbelasting

- waar meerdere bedrijven bij elkaar liggen, dicht tegen de bebouwde kom

In de Wet geurhinder en veehouderij gelden de 2 en de 8 oue/m³ contour als wettelijke normen voor het effect van een individueel bedrijf op een gevoelige bestemming. In de gemeente Lingewaard gelden deze waarden als geurnormen voor geurgevoelige objecten. Er gelden geen normen voor cumulatie. In de plan-MER is er voor gekozen de contouren ook rond clusters te leggen, omdat de geureffecten van deze clusters een directe relatie hebben tot het woon- en leefklimaat in het buitengebied.

Cumulatie geeft inzicht in de milieukwaliteit ter plaatse. Naast de 2 en de 8 oue/m³ is ook de 5 oue/m³ contour aangegeven. Dit geeft een beter beeld hoe de geurconcentratie zich uitstrekt over een gebied.

De planlocatie ligt tussen de 5 en 8 oue/m³. Deze waarden zijn gebaseerd op een cumulatie van geuremissie van de veehouderijen. Aangezien de cumulatie onder de geurbelasting van 8 oue/m³ ligt, zal de individuele geurbelasting zeker onder de 8 oue/m³ liggen en dus voldoen aan de norm voor geurgevoelige objecten in het buitengebied.

De milieukwaliteit die bij de 5 en 8 oue/m³ hoort is redelijk goed tot matig. Deze milieukwaliteit is aanvaardbaar voor de woningen.

Conclusie

Het aspect geurhinder en veehouderij vormt geen belemmering voor dit plan.

4.4 Bodem

Voor de ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek en asbestonderzoek in de puinlaag uitgevoerd (Ortageo, 208318-10/R01, 19 april 2018), het rapport is in bijlage 3 opgenomen.

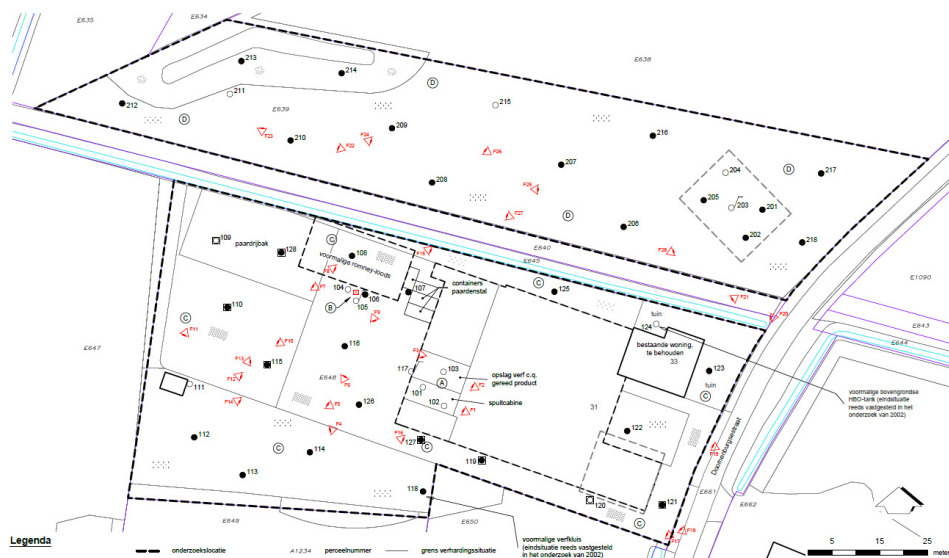
Het onderzoek is uitgevoerd gericht op de herontwikkeling van de locatie en eveneens in verband met het beëindigen van de bedrijfsactiviteiten.

In verband met het beëindigen van het bedrijf moet een zgn. eindsituatie worden uitgevoerd, zodat kan worden beoordeeld of door de in het verleden uitgevoerde bedrijfsactiviteiten bodemverontreiniging is ontstaan. De resultaten van dit onderzoek worden vergeleken met een eerder bodemonderzoek uit het jaar 2002.

Voor de herontwikkeling is het van belang om te bepalen of de bodemkwaliteit geschikt is voor de functie wonen.

Uit het onderzoek naar de eindsituatie van de bedrijfsactiviteiten is geen additionele verontreiniging vastgesteld als gevolg van de bedrijfsactiviteiten.

Voor het onderzoek naar de geschiktheid van de bodem vanwege de herontwikkeling naar wonen is gebleken dat sprake is van verhoogde gehalten van enkele stoffen in de ondergrond, maar deze verhoging zijn beperkt, zodat de milieuhygiënische bodemkwaliteit geen belemmeringen oplevert voor het voorgenomen gebruik.



situatietekening met onderzoekspunten – bron: bodemrapport Ortago zie bijlage 3

Conclusies

Op basis van het uitgevoerde onderzoek is er geen aanleiding voor het uitvoeren van nader onderzoek en/of sanerende maatregelen. De aangetoonde milieuhygiënische bodemkwaliteit levert geen belemmeringen op voor de voorgenomen bouwactiviteiten.

4.5 Wegverkeerslawaai

In de Wet geluidhinder (Wgh, art. 74 lid 1) is bepaald dat elke weg van rechtswege een zone heeft. Indien de zone van de weg een overlap kent met het plangebied, is een akoestisch onderzoek noodzakelijk en dient de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting in acht te worden genomen.

Een zone is het akoestisch aandachtsgebied. De breedte van deze zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de status van de weg.

Aantal rijstroken	Stedelijk gebied	Buiten stedelijk gebied
5 of meer	350 meter	600 meter
3 of 4	350 meter	400 meter
1 of 2	200 meter	250 meter

De locatie is buitenstedelijk en omliggende wegen hebben 1 of 2 rijstroken, de in aanmerking te nemen zone is 250 meter. De in aanmerking te nemen wegen zijn de Doornenburgsestraat, de Munnikhofsestraat en de Olyhorststraat.

De locatie voor de nieuwe woningen is onderzocht, zie het rapport in bijlage 4 van deze toelichting (Abovo, d.d. 1 februari 2018).

Aankankelijk was uitgegaan van andere posities van de woningen dan in het voorliggende plan opgenomen. Op grond van berekeningen van het wegverkeersgeluid van de Doornenburgsestraat is geadviseerd om de nieuwe woningen iets naar achteren te verplaatsen, tot beiden 20 meter uit het hart van de Doornenburgsestraat, omdat de voorkeurswaarde van 48 dB werd overschreden. Dit advies is overgenomen en verwerkt in de bouwvlakken op de verbeelding voor de nieuwe woningen.

In deze situatie wordt ook voldaan aan het gemeentelijke geluidsbeleid. Voor het buitengebied is daar als bovengrens aangegeven 'redelijk rustig' met een maximale belasting van 48 dB op de gevels.

gebiedstyperingen Lingewaard	geluidsklasse (ambitie)	geluidsklasse (bovengrens)	geluidsklasse (ambitie)	geluidsklasse (bovengrens)
	weg- en railverkeer		bedrijven	
Buitengebied	rustig	redelijk rustig	rustig	rustig

tabel voor gebiedstype buitengebied overig, bron: nota geluidsbelasting gemeente Lingewaard

Conclusie

Met de verschuiving van de bouwvlakken van beide woningen naar een grotere afstand ten opzicht van de Doornenburgsestraat wordt voldaan aan de voorkeurswaarde van 48dB. Deze verschuiving is vertaald naar de bouwvlakken in de verbeelding van dit bestemmingsplan. De Nota Geluidsbeleid van de gemeente Lingewaard volgend, is het mogelijk om het plan doorgang te laten hebben.

4.6 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. Dit is opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2, Wm). Artikel 5.16

Wm (eerste lid) geeft aan hoe en onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden kunnen uitoefenen in relatie tot luchtkwaliteitseisen. Als aannemelijk is dat aan één of een combinatie van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel 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 de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van een stof;
- een project is genoemd of past binnen het NSL of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Onderdeel c. is uitgewerkt in het Besluit en Regeling "niet in betekenende mate bijdragen" (NIBM). Voor woningbouwlocaties is als NIBM-grens aangegeven dat locaties kleiner of gelijk aan minder dan 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg niet in betekenende mate bijdragen. Dit plan voldoet hier ruim aan en draagt dus niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Nadere toetsing is volgens de Regeling NIBM niet noodzakelijk.

Conclusie

Dit plan voldoet ruim aan het Besluit en Regeling "niet in betekenende mate bijdragen" aan de luchtverontreiniging. Nadere toetsing is volgens de Regeling NIBM niet noodzakelijk.

4.7 Externe veiligheid

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).

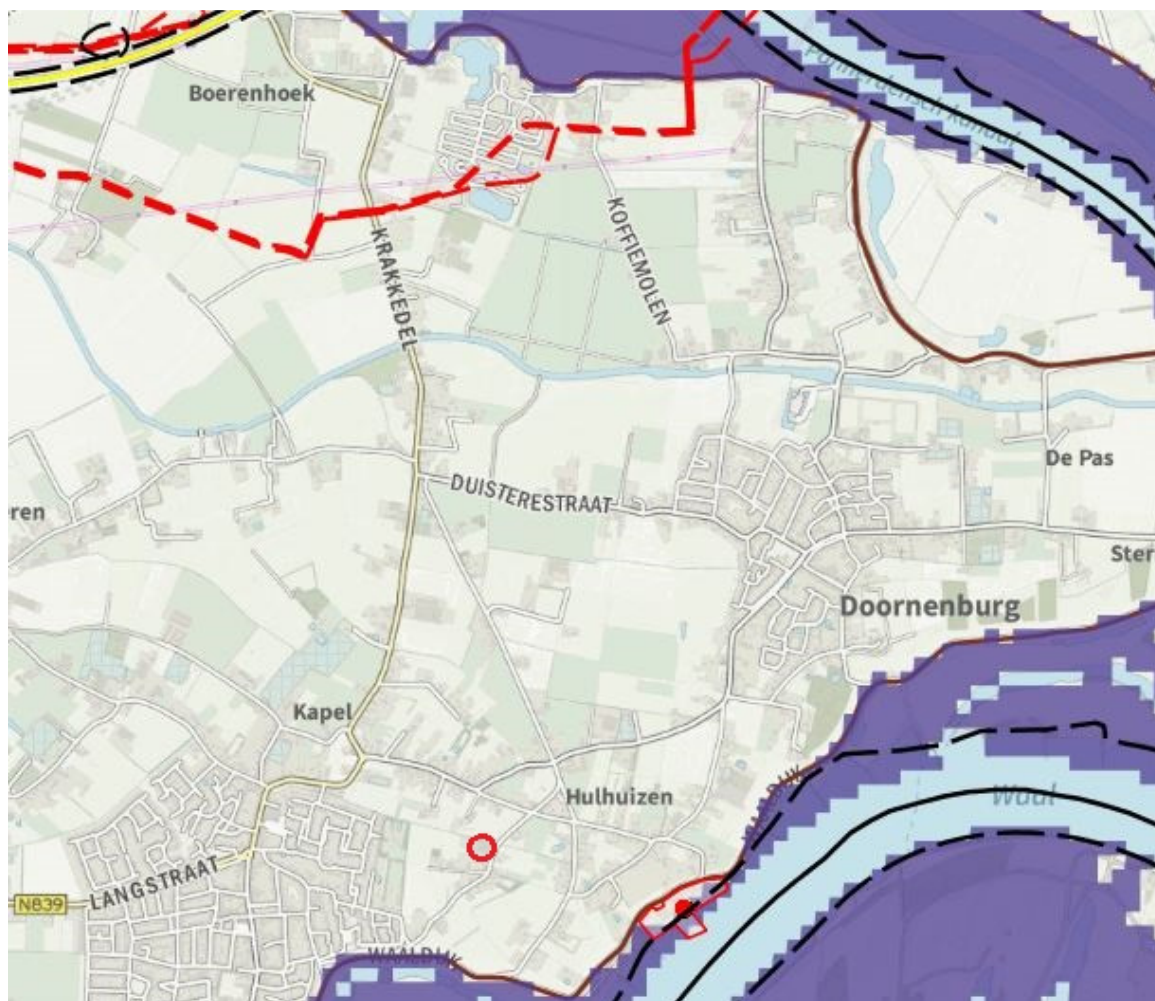
Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken.

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 regionale brandweer.

Planbeoordeling

Het plan behelst het slopen van een bedrijfscomplex aan de Doornenburgsestraat 33 in Gendt en het realiseren van een nieuwe woning ter plekke van het voormalige bedrijfspand en een nieuwe woning direct noordelijk aan de bedrijfslocatie.

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 is een uitsnede opgenomen van de provinciale risicokaart.



Uitsnede provinciale risicokaart Doornenburgsestraat Gendt, geraadpleegd op 25 september 2018 (rode 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 3.000 meter ten noordwesten van het plan de Betuweroute en de toekomstige snelweg A15. En op ongeveer 600 meter ten zuidoosten van het plan ligt de Waal. Over deze transportroutes vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. 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, de toekomstige A15 en de Waal. Ontwikkelingen hierbinnen hebben mogelijk invloed op de hoogte van het groepsrisico. Omdat de afstand tussen het plan en de drie 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 drie 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, de toekomstige A15 en de Waal.

Omdat het plan op meer dan 200 meter van deze transportroutes ligt hoeft enkel ingegaan te worden op de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

De Omgevingsdienst Regio Arnhem (ODRA) heeft een advies uitgebracht voor het aspect externe veiligheid. Dit advies d.d. 7 november 2018 is als bijlage 5 toegevoegd aan deze toelichting.

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 de planlocatie in het invloedsgebied van de Betuweroute, de toekomstige A15 en de Waal. 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.

4.8 Watertoets

Algemeen

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

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

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

Bij een toename van het bestaande verhard oppervlak (bebouwing, bestrating, e.d.) dient het overtollige water overeenkomstig de hierboven genoemde watertrits te worden gehanteerd (standstill beginsel).

Indien in het buitengebied verhard oppervlak toeneemt met meer dan 1500 m² dient compensatie in het kader van waterberging plaats te vinden. Hiertoe is de watertoets op www.dewatertoets.nl doorlopen. Het toetsresultaat hiervan is als bijlage opgenomen, zie bijlage 4 bij deze toelichting.

Verharding

De planlocatie is in de huidige situatie gedeeltelijk verhard. Met de realisatie van het plan neemt de hoeveelheid bebouwing en verharding per saldo af. In totaal verdwijnt 1.600 m² aan bedrijfsopstallen en circa 2.000 m² verhard bedrijfsterrein.

Beoogd is om in ruil voor deze sanering twee extra woningen mogelijk te maken met een inhoud van maximaal 850 m³ en bijgebouwen met een maximale oppervlakte van 75 m².

Per saldo neemt de verharding af. Voor het ruimtelijk plan is geen compenserende waterberging nodig.

Standaard Wateradvies

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting van ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Hierin wordt beschreven hoe rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de taken en belangen van het waterschap. De watertoets voor dit plan heeft plaatsgevonden via de Digitale Watertoets (www.dewatertoets.nl), zie ook bijlage 6 van deze toelichting.

Tussen de beide delen van het plangebied ligt een A-watergang. Deze A-watergang heeft aan weerszijden een beschermingszone van 4 meter. De noordelijke beschermingszone ligt op grond in eigendom van het waterschap en maakt geen deel uit van het plangebied. De zuidelijke beschermingszone ligt wel in het plangebied. Deze beschermingszone is in het bestemmingsplan opgenomen en in de regels geborgd. De bestaande bedrijfswoning ligt deels in deze beschermingszone.

Aan de westzijde van de Doornenburgsestraat ligt een persrioolleiding van het waterschap. Ook deze heeft een beschermingszone aan weerszijden van 4 meter. De zone westelijk van de leiding ligt in het plangebied. Deze beschermingszone is in het bestemmingsplan opgenomen en in de regels geborgd. Onderdeel van deze bescherming is dat bomen niet zijn toegestaan, omdat boomwortels de rioolleiding kunnen aantasten. Op grond hiervan zijn in het inrichtingsplan in deze zone geen bomen opgenomen.

Voor dit plan geldt de normale watertoetsprocedure, het Waterschap Rivierenland heeft het plan beoordeeld.

Beleid van Waterschap Rivierenland

Met ingang van 22 december 2009 is het Waterbeheerplan 2010-2015 "Werken aan een veilig en schoon Rivierenland" bepalend voor het waterbeleid. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit, wegen en waterketen. Daarnaast beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

Hemelwater mag niet via de drukriolering/persleiding worden afgevoerd. Dit betekent dat hemelwater op eigen terrein dient te worden verwerkt of afgevoerd richting het oppervlaktewater, bijvoorbeeld de watergang westelijk gelegen van de nieuw te bouwen woning.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor het plan.

Afvalwatersysteem

Ter plekke is een vrijval riolering aanwezig voor het afvalwater (vuilwater), de nieuwe woningen kunnen hier op worden aangesloten. Het hemelwater (schoon water) mag hier niet op worden aangesloten. Dit dient te worden geïnfilteerd in de ondergrond op het eigen terrein.

Een overloop kan eventueel worden gemaakt naar de A-watergang, daarvoor dient vooraf een vergunning te worden aangevraagd.

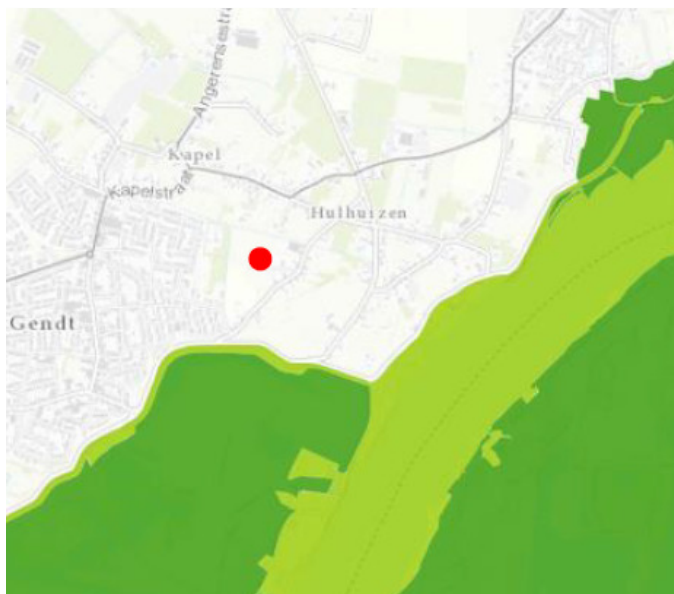
De kosten voor het aansluiten zijn voor de initiatiefnemer.

Grondwater

Op grond van het beleid van de gemeente Lingewaard dient het vloerpeil van de nieuwe woningen tenminste 30cm hoger te liggen dan de as van de weg ter plaatse. Daarnaast is een eis dat het vloerpeil ook minimaal 1,00 meter boven de GHG (gemiddeld hoogste grondwaterstand) wordt aangelegd. In de omgevingsvergunning aanvragen voor de bouw van de nieuwe woningen moet worden aangegeven dat het vloerpeil aan beide eisen voldoet.

4.9 Ecologie

In Nederland is de bescherming van natuurwaarden per 1 januari 2017 in de nieuwe Wet natuurbescherming geregeld. In deze wet zijn drie wetten verenigd, de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet. De Natuurbeschermingswet 1998 zorgde voor de bescherming van (natuur)gebieden, de Flora en faunawet voor de bescherming van in het wild levende planten- en diersoorten en de Boswet voor de bosopstanden.



Ligging plangebied ten opzichte van het Gelders natuurnetwerk
bron: rapport quickscan Buiting Advies, bijlage 7

Uit de kaarten van de gebiedendatabase op de website van Alterra blijkt dat het plangebied zich niet in of directe nabijheid van Natura2000- gebieden, Wetlands of Beschermd- of Staatsnatuurmonumenten bevindt. Ook ligt het plangebied buiten de EHS – Ecologische Hoofdstructuur.

Voor het plangebied is een quickscan flora en fauna gedaan, zie bijlage 7 bij deze toelichting. Met een quickscan wordt vastgesteld of er vanuit de Wet natuurbescherming beperkingen zijn voor de voorgenomen ingrepen. Tevens wordt middels de quickscan onderzocht of er mogelijk een negatief effect op het functioneren vna het Natuurnetwerk (onderdeel NNN, voormalig EHS) of Natura 2000-gebieden in de omgeving kan optreden.

Uit de quickscan blijkt dat het plangebied niet in een Natura 2000 of een Gelders Natuurnetwerk gebied ligt, er is geen sprake van gebiedsbescherming.

Wat betreft flora is het gebied nagenoeg ongeschikt voor beschermde plantensoorten, deze zijn ook niet aangetroffen tijdens het veldonderzoek.

Het plangebied is wel geschikt voor vleermuizen, in het bedrijfsgebouw zitten open stootvoegen die vleermuizen toegang geven tot de spouw en een dilatatievoeg die door vleermuizen kunnen worden gebruikt als voortplantings- of rustplaats. Aanvullend onderzoek gericht op vleermuizen is noodzakelijk. Voor andere fauna onderdelen is geen sprake van het voorkomen van beschermde soorten.

Op grond van deze quickscan is vervolgonderzoek gedaan naar het voorkomen van vleermuizen, zie bijlage 8 bij deze toelichting.

Tijdens het vleermuizenonderzoek zijn geen indicaties van verblijfplaatsen van vleermuizen in de te slopen opstallen aangetroffen. Wel is er een vliegroute van enkele gewone dwergvleermuizen vanaf de woning aan de Doornenburgsestraat 24 richting het zuidwesten. Ook wordt het plangebied en de omgeving gebruikt als foerageergebied door enkele gewone dwergvleermuizen. Van een essentiële vliegroute of een essentieel foerageergebied is echter geen sprake. Er is geen sprake van een overtreding van de Wet natuurbescherming ten aanzien van vleermuizen.

Conclusie ecologie:

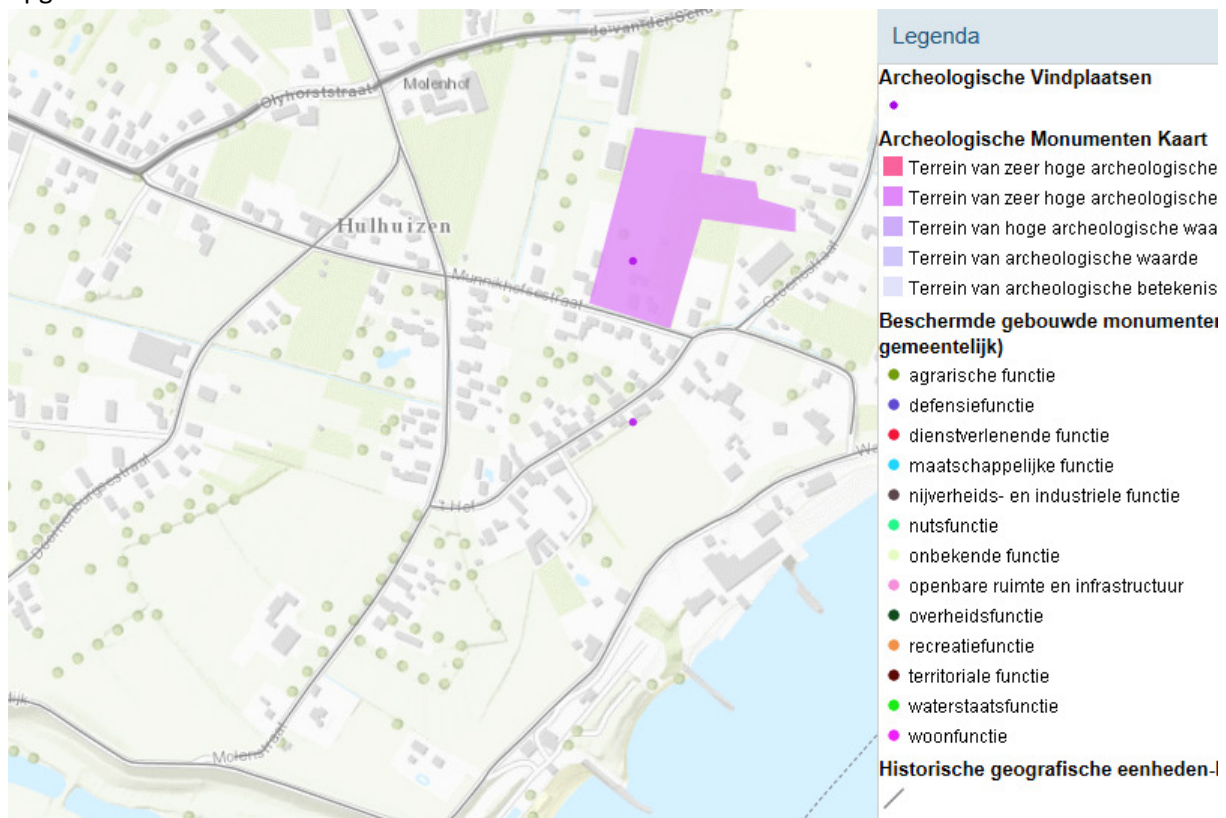
Op grond van het aspect ecologie bestaan geen bezwaren tegen het voorliggende plan.

4.10 Cultuur & archeologie

4.10.1 Cultuurhistorie

In hoofdstuk 2 van deze toelichting is ingegaan op de historie van de gebouwde omgeving op de planlocaties.

Op basis van de historische waardenkaart van de Provincie Gelderland zijn de aanwezige historische waarden in de omgeving van het plangebied geïnventariseerd. Hierna is een uitsnede van deze kaart opgenomen.



uitsnede historische waardenkaart, bron: Provincie Gelderland

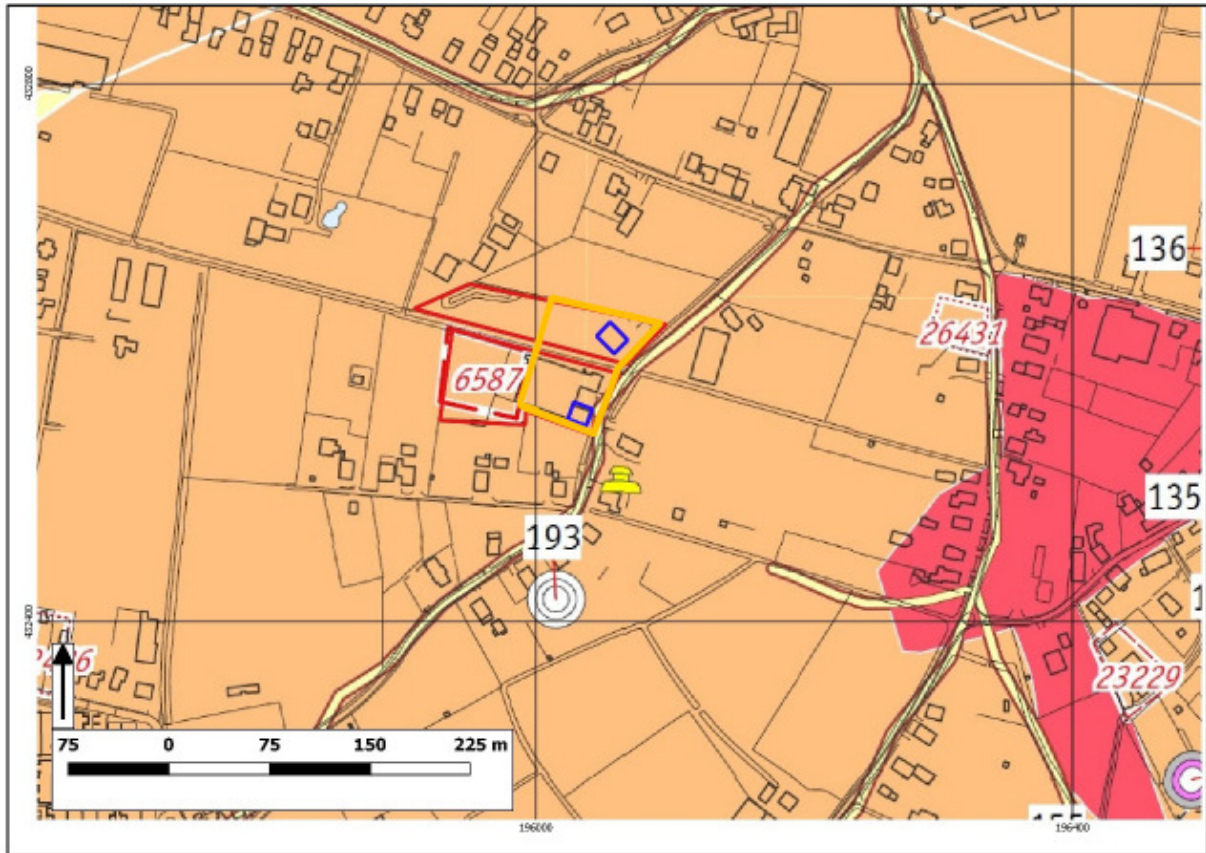
Het gebied is het landschap rivierengebied, type belvoirgebied, bestaande uit oude ontginningen op afwisselend nat-droge stroomruggen. Geomorfologisch behoort het plangebied tot het rivierlandschap van Rijn en Maas met zware klei op zand en weinig variatie.

In het plangebied zijn geen cultuurhistorische elementen aanwezig.

4.10.2 Archeologie

Het bestemmingsplan "Buitengebied Lingewaard" bevat een beschermende regeling voor archeologische verwachte en aanwezige waarden. Het plangebied is gelegen binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. Dit is voor gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Hierin is bepaald dat de aanvrager voor het bouwen van een bouwwerk groter dan 100 m² een rapport dient te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate zijn vastgesteld.

Ten behoeve van deze ontwikkeling is archeologisch onderzoek gedaan, zie het rapport in bijlage 9. Dit archeologische onderzoek bestond uit een bureau-onderzoek, gevolgd door een verkennend booronderzoek. **Het archeologische onderzoek is voor een deel van het plangebied gedaan:**



Uitsnede archeologische verwachtingskaart gemeente Lingewaard (bron: RAAP-rapport 1571, in combinatie met het onderzoeksrapport archeologie), met aanduiding **van het onderzoeksgebied** van de planlocatie

archeologische verwachtingszones binnen landschappelijke eenheden

verwachtingszone

- zeer hoge archeologische verwachting.
Historische dorpskern en/of oude woongrond.
- hoge archeologische verwachting
- middelmattige archeologische verwachting
- lage archeologische verwachting

Voorschriften t.b.v. het bestemmingsplan

- Streven naar behoud in huidige staat; inventariserend archeologisch onderzoek is verplicht (IVO-Protocol 1) als het bruto-oppervlak van de ingreep groter is dan 30 m² én de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm -Mv.
- Streven naar behoud in huidige staat; inventariserend archeologisch onderzoek is verplicht (IVO-Protocol 1) als het bruto-oppervlak van de ingreep groter is dan 100 m² én de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm -Mv.
- Streven naar behoud in huidige staat; inventariserend archeologisch onderzoek is verplicht (IVO-Protocol 2) als het bruto-oppervlak van de ingreep groter is dan 500 m² én de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm -Mv.
- Geen noodzaak tot streven naar behoud in huidige staat; inventariserend archeologisch onderzoek is verplicht (IVO-Protocol 2) als het bruto-oppervlak van de ingreep groter is dan 2.500 m² én de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm -Mv.

legenda behorend bij de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Lingewaard.

Tijdens het verkennende archeologische booronderzoek zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen. Ook zijn geen relevante archeologische niveaus of indicatoren zoals fosfaten aangetroffen die duiden op menselijke bewoning in het verleden. Er is geen sprake van bodemvorming door menselijk handelen. Het plangebied is na de bedijking vermodelijk altijd in gebruik geweest als akkerland en weidegebied. Het zuidelijke deel is in de tweede helft van de 20^e eeuw bebouwd.

Conclusie

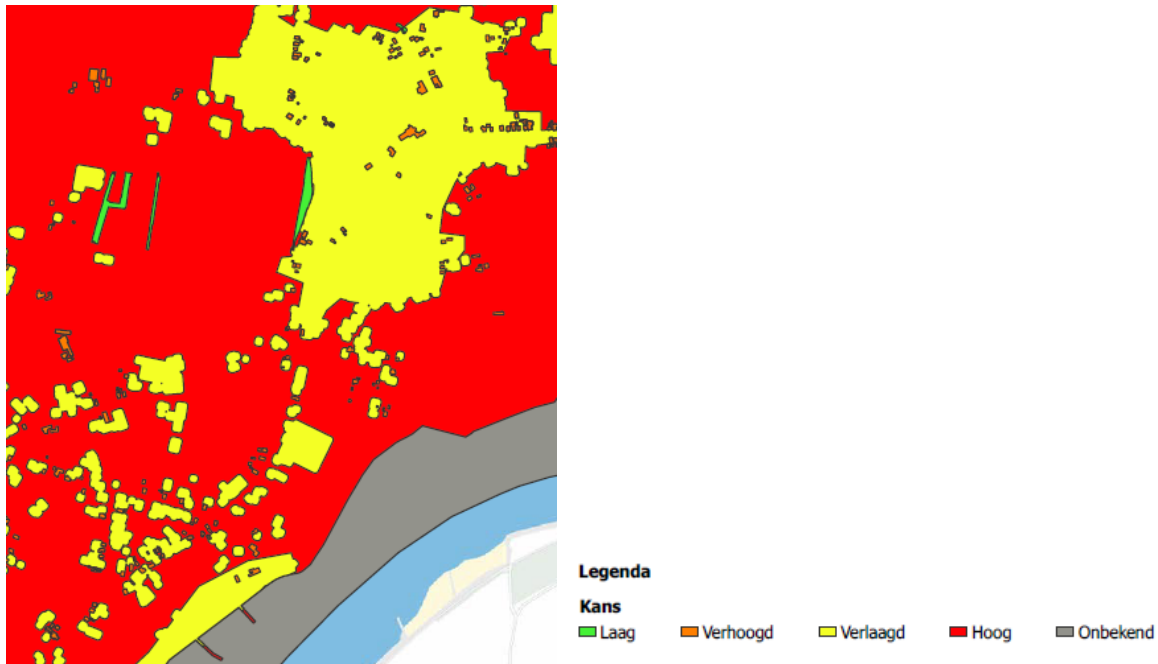
Het deel van het plangebied waar het archeologische onderzoek is gedaan kan voor het aspect archeologie worden vrijgegeven. In het meest zuidelijke deel van het plangebied is geen onderzoek gedaan, hier blijft de archeologische dubbelbestemming gehandhaafd (dit betreft de kadastrale percelen Gendt E 650 en 651)

4.11 Niet gesprongen explosieven in de ondergrond

Als gevolg van hevige gevechten in de Tweede Wereldoorlog is er in Lingewaard een hoog risico op de aanwezigheid van explosieven in de grond. Als gevolg hiervan kunnen bij grondwerkzaamheden niet gesprongen explosieven worden gevonden. Tuinierswerkzaamheden worden niet onder grondwerkzaamheden verstaan.

Door de gemeente is een risicokaart opgesteld, zie onderstaande afbeelding. Hieruit blijkt dat de locatie Doornenburgsestraat 33 in een gebied ligt met een hoog risico op explosieven in de ondergrond.

Voorafgaand aan de bouw van de woningen moet een onderzoek naar aanwezigheid van niet gesprongen explosieven worden gedaan.



risicokaart explosieven, bron: gemeente Lingewaard

4.12 Verkeer en parkeren

Verkeer

Als gevolg van het verdwijnen van de bedrijfsbestemming Doornenburgsestrat 33 neemt het – potentiële – aantal verkeersbewegingen af. Deze afname is groter dan de toename door de 2 nieuwe woningen.

Toegang

Voor de zuidelijke nieuwe woning wordt gebruikt gemaakt van de bestaande toegang naar het bedrijfscomplex. Deze toegang is nu nagenoeg over de volledige breedte van het perceel. Per saldo

wordt deze verkleind, het middendeel van de bestaande toerit wordt verwijderd en tuinachtig aangelegd.

De noordelijke kavel krijgt een nieuwe toegang aan de noordzijde van het perceel naar de Doornenburgsestraat.

Parkeren

Het parkeren dient op eigen terrein te worden opgelost. De percelen van de bestaande bedrijfswoning en de nieuwe woningen zijn zodanig groot dat parkeren op eigen terrein ook mag worden verwacht. Het is niet de bedoeling dat er, als gevolg van dit plan, langs de openbare weg geparkeerd gaat worden. De inrichting van het straatprofiel en de bermen lenen zich ook minder goed voor parkeren langs de openbare weg.

Hoofdstuk 5 Juridische opzet

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan reguleert het gebruik van de gronden binnen het plangebied.

Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden' (omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);

en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:

- het bebouwen van de gronden;
- het verrichten van werken (aanleggen).

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Erfgoedwet, de Wet natuurbescherming, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook van belang voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

5.2 Algemene opbouw van de regels

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels bevat een artikel met begripsbepalingen. Daarnaast zijn in een apart artikel enkele bepalingen opgenomen omtrent de "wijze van meten". Die bepalingen zijn van belang voor een juiste interpretatie van de bouwregels.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. In dit hoofdstuk zijn artikelsgewijs de regels behorende bij de specifieke bestemming neergelegd. De artikelen zijn in alfabetische volgorde opgezet volgens een vast stramien, voor zover deze relevant zijn voor het betreffende artikel:

- Bestemmingsomschrijving
hierin is bepaald voor welke doeleinden de gronden bestemd zijn (m.a.w. voor welk gebruik de gronden zijn gereserveerd);

- **Bouwregels**
in deze bepaling is aangegeven aan welke maatvoeringseisen de bebouwing binnen de betreffende bestemming moet voldoen;
- **Afwijken van de bouwregels**
in deze bepaling zijn afwijkingsbevoegdheden toegekend aan het bevoegd gezag ten aanzien van bepaalde bouwregels
- **Specifieke gebruiksregels**
in de bestemmingsregelingen is in bepaalde situaties expliciet aangegeven welk gebruik in ieder geval in strijd wordt geacht met de aan de gronden gegeven bestemming. Een dergelijk gebruiksverbod is een nadere invulling van het algemeen gebruiksverbod zoals opgenomen in artikel 2.1 van de Wabo;
- **Afwijken van de gebruiksregels**
deze bepaling bevat afwijkingsbevoegdheden van gebruiksregels

Hoofdstuk 3: Algemene regels bevat bepalingen die van toepassing zijn op het gehele plangebied. Naast de anti-dubbeltelbepaling zijn de volgende bepalingen opgenomen:

- **Algemene bouwregels**
In dit artikel is een regeling opgenomen voor ondergeschikte bouwdelen die de bouwhoogte, dan wel het bouwvlak overschrijden.
In de algemene bouwregels is tevens een regeling opgenomen voor gebouwen en bouwwerken die legaal zijn (of kunnen worden) gebouwd maar afwijken van de bouwregels van het bestemmingsplan. Deze zijn in de bestaande maatvoering toegestaan.
- **Verplichting**
Voor een bestemmingsplan kunnen specifieke verplichtingen worden gesteld, deze worden in dit artikel opgenomen.

Hoofdstuk 4: Overgangsregels en slotregel bevatten bepalingen die min of meer losstaan van de bestemmingsplanbepalingen, en om die reden in een apart hoofdstuk worden opgenomen. Hierin staan opgenomen:

- **Overgangsrecht**
In dit artikel is onder meer aangegeven dat de bestaande bouwwerken dan wel vergunde rechten tot het oprichten van een bouwwerk worden gerespecteerd, ook al wijken deze af van het onderhavige bestemmingsplan. Deze bouwwerken mogen gedeeltelijk worden vernieuwd en veranderd. Het is dus niet toegestaan om een bouwwerk af te breken en geheel te vernieuwen. Evenmin is het toegestaan om het bouwwerk geleidelijk aan helemaal te vernieuwen. In het geval het bouwwerk door een calamiteit verloren is gegaan, mag wel tot gehele nieuwbouw worden overgegaan, mits de omgevingsvergunning voor het bouwen binnen een termijn van 2 jaren na de calamiteit is aangevraagd. Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels en bepalen dat bestaande afwijkingen mogen worden vergroot voor een uitbreiding van de bebouwing met maximaal 10%. Illegale bouwwerken zijn expliciet uitgesloten van het overgangsrecht.
Voor het gebruik van gronden en opstallen is eveneens bepaald dat het gebruik dat strijdig is met het onderhavige plan, mag worden gecontinueerd.
Verandering van het gebruik is niet toegestaan, tenzij de afwijking naar haar aard en omvang wordt verkleind. Indien gebruik voor een periode van langer dan 1 jaar wordt onderbroken, mag dit gebruik niet meer worden hervat. Een uitzondering wordt gemaakt voor het gebruik dat

reeds strijdig was met het voor het onderhavige bestemmingsplan ter plekke van kracht zijnde plan. Het overgangsrecht is op deze situaties niet van toepassing.

- Slotregel

In deze bepaling is de officiële benaming van het plan vastgelegd.

5.3 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

Agrarisch met waarden – Oeverwallen (artikel 3)

De locatie van het kassencomplex behoudt de bestemming agrarisch met waarden – oeverwallen. Hier is geen bouwblok opgenomen, en uitsluitend zijn tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen toegestaan, dit mogen geen gebouwen zijn.

Voor de afwijkingen zijn de standaard regels van het bestemmingsplan buitengebied opgenomen, waaronder een schuilstal of een paardenbak.

Wonen (artikel 4)

De gronden binnen “wonen” is bestemd voor maximaal één vrijstaande woning. Daarbij is een kleinschalig bedrijf aan huis i.c.m. wonen toegestaan uit de bedrijfscategorieën 1 en 2.

Voor de maatvoering van de woning geldt een inhoudsmaat van 850 m³ voor de woning en een oppervlakte maat van 75m² voor bijgebouwen. Daarbij telt de inhoud van de aan- en uitbouwen met de inhoud van de woning. De maximale bouwhoogte voor de woning is 9 meter met een goothoogte van maximaal 4,5 meter. Voor de bijgebouwen geldt een maximale bouwhoogte van 7 meter en een goothoogte van 3,5 meter.

Binnen de bestemming wonen zijn een aantal afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden opgenomen die gelden voor het gehele buitengebied van de gemeente Lingewaard. Dit zijn onder andere mantelzorg, andere bedrijfsmatige activiteiten mits deze qua aard en omvang en invloed op het milieu en de omgeving gelijk zijn te stellen met de toegestane bedrijfsmatige activiteiten. Ook is hieronder opgenomen de mogelijkheid voor recreatieve activiteiten.

Leiding – Riool (artikel 5)

Ter borging van de beschermingszone langs de ondergrondse persleiding, evenwijdig aan De van der Schuerenweg, is de dubbelbestemming ‘leiding – riool’ opgenomen. Hiermee wordt vastgelegd dat in een strook van 4 meter langs de persleiding geen bebouwing kan worden gerealiseerd, tenzij door het bevoegd gezag – in deze het waterschap – een afwijking wordt verleend.

Waarde – archeologie 4 (artikel 6)

Het gebied heeft een hoge archeologische verwachtingswaarde. Ter bescherming van de aanwezige archeologische waarden in de ondergrond van het plangebied zijn regels opgenomen. Bij een

aanvraag voor een bouwwerk of werkzaamheden groter dan 100m² dient archeologisch onderzoek te worden gedaan en kan het bevoegde gezag nadere voorschriften opleggen.

Water – waterstaatkundige functie (artikel 7)

Direct ten noorden van het zuidelijke plandeel ligt een A-watergang. Deze watergangen hebben een beschermingszone van 4 meter waarin voor veel werkzaamheden voorafgaande instemming van de waterbeheerder (i.c. het waterschap) benodigd is. Het zuidelijke deel van de beschermingszone langs deze watergang ligt in het plangebied.

Voorwaardelijke verplichtingen – inrichtingsplan en sloop bedrijfsopstallen (artikel 11)

Ter borging van het functieveranderingsbeleid, is in dit artikel een verplichting opgenomen voor de sloop van de voormalige bedrijfsgebouwen, conform de slooptekening welke als bijlage bij de regels is toegevoegd.

Daarnaast is ter borging van de landschappelijke opzet een tweede voorwaardelijke verplichting opgenomen om het inrichtingsplan te realiseren binnen 2 jaar nadat dit bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

Door het opnemen van deze voorwaardelijke verplichtingen in de regels, wordt geborgd dat deze ook daadwerkelijk wordt uitgevoerd en in stand gehouden blijven.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De percelen zijn eigendom van de initiatiefnemer. De realisatie van de nieuwe kavels voor vrijstaande woningen, de sloop van de bestaande bedrijfsopstallen en de onderzoeken zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De procedurele kosten komen voor rekening van de gemeente; deze worden via een anterieure overeenkomst aan de initiatiefnemer doorberekend. In deze overeenkomst zijn onder andere opgenomen de financiële bijdragen die van de initiatiefnemer worden verwacht.

Voor de gemeente zijn geen andere kosten verbonden aan dit plan, waardoor het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk is.

Daarnaast is met de initiatiefnemer een planschade overeenkomst gesloten waarin wordt verklaard dat de mogelijke planschade voor rekening van de initiatiefnemers komt. Uitgangspunt voor de toekenning van planschade ex artikel 6.1 Wro is dat uitgegaan moet worden van een vergelijking van de huidige planologische mogelijkheden versus de nieuw te ontstane planologische mogelijkheden. De kans dat planschade optreedt is klein. Voor het perceel Doornenburgsestraat 33 verdwijnt de bedrijfsbestemming. Dit geeft voor de omliggende woningen een verbetering van de planologische en feitelijke situatie. De nieuwe woonbestemmingen leiden niet tot een aantasting van de privacy of lichttoetreding voor de bewoners van de naastgelegen woningen. De twee extra woningen produceren enkele extra dagelijkse verkeersbewegingen door personenauto's, gezien de verkeersintensiteit van Doornenburgsestraat levert dit geen problemen op, en in relatie tot de voormalige bedrijfsbestemming neemt de verkeersintensiteit af.

De functiewijziging van dit perceel in een woonbestemming zal geen negatieve invloed hebben op de waarde van de omliggende opstallen.

Voor de zekerheid heeft de gemeente met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst afgesloten, zodat de economische uitvoerbaarheid van het plan niet in het geding kan komen.

De economische uitvoerbaarheid is hiermee aangetoond.

6.2 Overleg en inspraak

Het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard, Doornenburgsestraat 33, Gendt' wordt conform artikel 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gedurende 6 weken voor een ieder ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen zienswijzen worden ingediend bij de gemeente.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 inrichtingsplan

Pieter Oosterhout Buro voor Architectuur, 17121, 11 juli 2018

Bijlage 2 beeldkwaliteitsplan

Pieter Oosterhout Buro voor Architectuur, 17121, 5 juli 2018

Bijlage 3 verkennend bodemonderzoek en asbest in puinlaag

Ortageo, 208318-10/R01, 19 april 2018

Bijlage 4 onderzoek wegverkeerslawaaï

Abovo, B1918-1-GB, d.d. 28 december 2018

Bijlage 5 advies omgevingsveiligheid

Omgevingsdienst Regio Arnhem, d.d. 7 november 2018

Bijlage 6 watertoets

Waterschap Rivierenland d.d. 24 juli 2017

Bijlage 7 quickscan flora en fauna

Buiting Advies, 18007, d.d. februari 2018

Bijlage 8 onderzoek vleermuizen

Buiting Advies, 18053, d.d. oktober 2018

Bijlage 9 archeologisch onderzoek

Hamaland, 181776, d.d. 7 januari 2019