

Bestemmingsplan

- Toelichting -

Bemmel, Ressensestraat Stoeterij Buitenzorg

Gemeente Lingewaard

BESTEMMINGSPLAN

- Toelichting -

Bemmel, Ressensestraat Stoeterij Buitenzorg

Gemeente Lingewaard

IDN-nummer: NL.IMRO.1705.265-VG01

Status: vastgesteld

Datum: 15 april 2021



Locatie Nijmegen
St. Stevenskerkhof 2
6511 VZ Nijmegen

Locatie Vught
Parklaan 21
5261 LR Vught

024 - 322 45 79

info@pouderoyentonnaer.nl

www.pouderoyentonnaer.nl

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	6
1.3	Vigerend bestemmingsplan	7
1.4	Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2	Planbeschrijving	9
2.1	Huidige situatie	9
2.2	Beoogde situatie	10
2.3	Verkeer en parkeren	15
Hoofdstuk 3	Beleidskader	17
3.1	Rijksbeleid	17
3.2	Provinciaal beleid	20
3.3	Gemeentelijk beleid	21
Hoofdstuk 4	Milieu- en omgevingsaspecten	27
4.1	Geluid	27
4.2	Bedrijven en milieuzonering	28
4.3	Geur	30
4.4	Bodem	31
4.5	Luchtkwaliteit	31
4.6	Externe veiligheid	34
4.7	Natuur	37
4.8	Water	38
4.9	Archeologie en cultuurhistorie	39
4.10	Kabels en leidingen	41
Hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid	43
5.1	Inleiding	43
5.2	Economische uitvoerbaarheid	43
5.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43
Hoofdstuk 6	Juridische aspecten	45
6.1	Inleiding	45
6.2	Uitgangspunten	45
6.3	Toelichting op de planregels	45
6.4	Toelichting op bestemmingen	47
6.5	Algemene regels	48
6.6	Overgangs- en slotregels	49

Hoofdstuk 7	Procedure	51
7.1	Te volgen procedure	51
7.2	Kennisgeving	51
7.3	Ontwerp en vaststelling	51

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de zuidwestelijke rand van de kern Bommel, in het Park Lingezegen, is Stoeterij Buitenzorg gelegen. Stoeterij Buitenzorg omvat een complex gronden en gebouwen aan de Ressensestraat 7 en een voormalige bedrijfswoning aan de Ressensestraat 5a te Bommel.

Oorspronkelijk was de stoeterij volledig gericht op de paardensport. Een combinatie van een pensionstalling/draverfokkerij en een paardenkliniek hield de stoeterij goed draaiende. De draverfokkerij en pensionstalling zijn door de jaren heen echter erg achteruitgelopen. Inmiddels is gebleken dat de pensionstalling van paarden op grote schaal niet meer rendabel is voor al het werk wat er bij komt kijken. Deze activiteit is om deze reden flink afgeschaald. Met name de inkomsten uit de paardenkliniek zijn daarom noodzakelijk geweest om de stoeterij draaiende te kunnen houden.

Om extra inkomsten voor de stoeterij te genereren en zo het voortbestaan van de stoeterij te kunnen waarborgen, is in 2000 bij de eigenaren de wens ontstaan om binnen het complex van de stoeterij een nevenactiviteit in de vorm van horeca te ontplooiën. In dit kader is een karakteristieke hooiberg omgebouwd tot sfeervolle feestlocatie. De feestlocatie heeft in de afgelopen jaren gezorgd voor extra inkomsten, die nodig zijn geweest om het benodigde onderhoud te plegen en de stoeterij in stand te kunnen houden.

Ondanks de extra inkomsten die door de verhuur van feestlocatie gegenereerd worden, zijn er in de huidige situatie nog steeds hoge financiële lasten en lasten van onderhoud die het voortbestaan van Stoeterij Buitenzorg onzeker maken. Om deze reden bestaat het voornemen om binnen één van de bestaande stallen van de stoeterij een hondendagopvang en -pension op te richten. Daarnaast bestaat het voornemen om de voormalige bedrijfswoning aan de Ressensestraat 5a van de stoeterij af te splitsen en te verkopen.

De plannen zijn middels een principeverzoek reeds voorgelegd aan de gemeente Lingewaard. Bij brief van 1 september 2020 heeft het bevoegd gezag van de gemeente Lingewaard kenbaar gemaakt onder voorwaarden aan het initiatief medewerking te willen verlenen. Om de plannen planologisch-juridisch mogelijk te maken worden van de vigerende bestemmingsplannen 'Park Lingezegen' en 'Herstelplan Park Lingezegen' afgeweken op de volgende onderdelen:

- Ter plaatse van een deel van een bestaande stal wordt de functieaanduiding 'hondendagopvang en -pension' opgenomen. Uitsluitend op deze locatie mogen maximaal 30 honden opgevangen worden ten behoeve van de hondendagopvang en -pension;
- Het gebruik van een deel van de gronden van de stoeterij ten behoeve van een speelweide voor honden wordt toegestaan;
- Ten behoeve van de verkoop van de voormalige bedrijfswoning (Ressensestraat 5a) wordt deze middels de aanduiding 'Plattelandswoning' bestemd als plattelandswoning;
- In het bestemmingsplan 'Herstelplan Park Lingezegen' (vastgesteld 1 augustus 2018) is de aanduiding 'Horeca' ten behoeve van feestlocatie 'De Hooimyt' opgenomen, maar niet op de juiste locatie. Met onderhavige bestemmingsplanherziening wordt deze omissie tevens gecorrigeerd.

Onderhavig document voorziet in de toelichting van het bestemmingsplan waarmee van de vigerende bestemmingsplannen wordt afgeweken.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Ressenestraat 5a en 7, aan de zuidwestelijke zijde van de kern Bommel, direct aan de doorgaande weg. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Bommel, sectie L, nummers 948 (ged.), 125 (ged.), 126, 1130, 1131 (ged.). Onderstaande figuren geven de ligging van het plangebied in de omgeving en de begrenzing van het plangebied weer.



Ligging plangebied in de omgeving

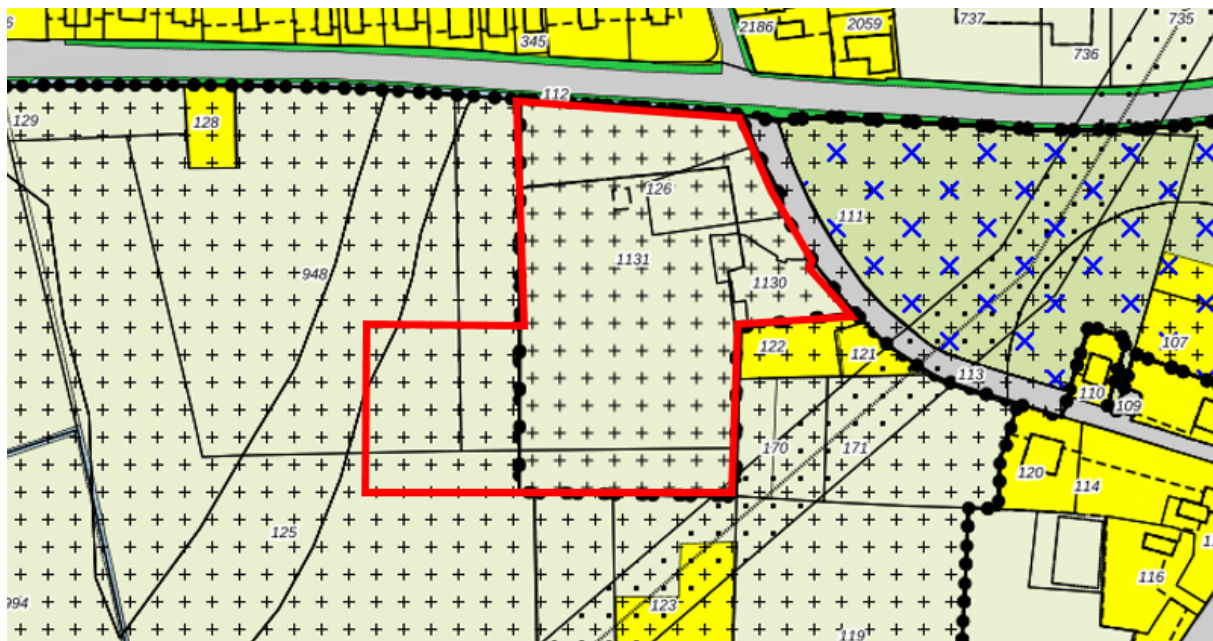


Begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in Park Lingezegen, deelgebied De Woerdt. Park Lingezegen betreft een landschapspark dat is gelegen tussen Arnhem en Nijmegen en bevat gronden die zijn gelegen binnen de gemeenten Lingewaard en Overbetuwe. Het betreft met 1.500 hectare het grootste park van Nederland.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Binnen het plangebied zijn de bestemmingsplannen 'Park Lingezegen' (onherroepelijk 27 december 2012) en 'Herstelplan Park Lingezegen' (vastgesteld 1 augustus 2018) van toepassing.



Uitsnede vigerende bestemmingsplannen met aanduiding plangebied binnen rode contour

Op basis van het bestemmingsplan 'Park Lingezegen' zijn de gronden binnen het plangebied bestemd als 'Agrarisch - De Woerdt'. Ter plaatse van de bebouwing binnen het plangebied is een bouwvlak opgenomen in combinatie met de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - dierenartspraktijk'. Daarnaast geldt voor het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2'. Voor een zeer klein deel in het zuidoosten van het plangebied geldt tevens de dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' in verband met de hoogspanningsleiding die hier in de buurt loopt.

Met het bestemmingsplan 'Herstelplan Park Lingezegen' is binnen het bouwvlak van het plangebied tevens de aanduiding 'horeca' opgenomen waarmee het planologisch-juridisch kader is geschapen voor de bedrijfsvoering van feestlocatie De Hooimyt. Echter, de aanduiding is niet op de juiste plaats binnen het bouwvlak aangebracht (zie onderstaand figuur).



Indicatie functie-aanduiding 'Horeca' t.o.v. de bebouwing

De ontwikkeling van een hondendagopvang en -pension binnen één van de bestaande stallen is op basis van de huidige planologisch-juridische regeling niet toegestaan. Ditzelfde geldt voor het gebruik van gronden als speelweide voor honden. Daarnaast is het zo dat voormalige bedrijfswoning (Ressensestraat 5a) niet meer als zodanig in gebruik is en met het oog op het feitelijk gebruik dient te worden aangemerkt als 'plattelandswoning'. Tot slot geldt dat de functie-aanduiding 'Horeca' op dit moment niet op de juiste plaats op de verbeelding is opgenomen. Deze omissie wordt nu hersteld.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt het planologisch-juridisch kader geschapen om binnen een deel van een bestaande stal een hondendagopvang en -pension op te richten en om een deel van de gronden te gebruiken als speelweide voor honden. Daarnaast wordt de voormalige bedrijfswoning bestemd als 'plattelandswoning' en wordt de omissie ten aanzien van de aanduiding 'Horeca' hersteld.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 eerst een beschrijving van de feitelijke situatie en het beoogde planvoornemen van de woningen binnen het plangebied gegeven. Daarbij wordt ingegaan op de structuur en de aanwezige functies. Daarna wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op de huidige beleidskaders van het Rijk, de provincie en de gemeente. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 aandacht besteed aan de verschillende omgevingsaspecten die van invloed (kunnen) zijn op de opzet en inhoud van het nieuwe bestemmingsplan, zoals milieuaspecten, water, flora en fauna, archeologie en cultuurhistorie, etc. In hoofdstuk 5 wordt de juridische opzet van het bestemmingsplan met betrekking tot de regels en de verbeelding beschreven. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 en 7 respectievelijk de uitvoerbaarheid aangetoond en de doorlopen procedure beschreven.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Binnen het plangebied is diverse bebouwing behorend bij de stoeterij aanwezig. De bebouwing is als volgt:

1. Eén van de gebouwen betreft een voormalige boerderij die is omgebouwd tot woonhuis (geadresseerd als Ressensestraat 7). Door de renovatie van de boerderij naar woonboerderij, waarbij veel oude elementen zijn gebruikt, is de woonboerderij door de gemeente aangemerkt als gemeentelijk monument;
2. Er is een karakteristieke hooiberg aanwezig die is omgebouwd tot feestlocatie (feestlocatie 'De Hooimyt');
3. Aan de westzijde van het plangebied is de voormalige bedrijfswoning (geadresseerd als Ressensestraat 5a) gelegen;
4. Ten behoeve van de paardensport zijn binnen het plangebied nog diverse paardenstallen, een binnenmanege, een buiten rijbak, een paardenkliniek, een trainingsmolen, een paddock, een longeerbak, een drafbaan, een hoge stal en een loods aanwezig.

Onderstaand figuur geeft de ligging van de bebouwing binnen het plangebied weer. De niet aangeduide bebouwing behoort tot de bebouwing ten behoeve van de paardensport (als genoemd onder punt 4).



Aanduiding bebouwing binnen plangebied

Binnen het plangebied vinden in de huidige situatie de volgende activiteiten plaats / zijn de volgende functies toegestaan:

- Paardenkliniek
Een deel van de bebouwing binnen het plangebied wordt gebruikt voor een dierenartspraktijk gericht op de verzorging van paarden. In het verleden was de paardenkliniek in eigendom van de eigenaren van de stoeterij. Na het overlijden van een van de eigenaren, de heer J. Nas, is de dierenartspraktijk binnen de stoeterij overgenomen door de persoon die hier reeds werkzaam was. Bij de dierenartspraktijk komen maar zeer incidenteel paarden langs. De hoofdmoot van de activiteiten van de dierenarts vinden namelijk plaats op de boerderijen waar paarden verzorgd dienen te worden.
- Pensionstalling voor rijpaarden
Binnen de stoeterij worden stallen voor rijpaarden verhuurd. De pensionstalling is onlangs afgeschaald van het houden van maximaal 100 paarden naar het houden van maximaal 60 paarden. Huurders van de

stallen mogen gebruik maken van de accommodatie. De pensionstalling van paarden is op grote schaal echter niet rendabel voor al het werk wat er bij komt kijken. Deze activiteit is om deze reden door de jaren heen flink afgeschaald.

- Feestlocatie 'De Hooimyt'

In 2000 is binnen de stoeterij een karakteristieke hooiberg omgebouwd tot feestlocatie: feestlocatie 'De Hooimyt'. De feestlocatie is geschikt voor kleine groepen tot zo'n 80 personen, maar is te vergroten middels het plaatsen van een stretchtent of dichte tenten. De locatie wordt verhuurd voor gelegenheden zoals (bedrijfs)feesten, verjaardagen, bruiloften, vergaderingen en het samenzijn na een uitvaart. De feestlocatie heeft in de afgelopen jaren gezorgd voor extra inkomsten, die nodig zijn geweest om onderhoud te plegen en de stoeterij in stand te kunnen houden.

- Woonboerderij (Ressensestraat 7)

In 2000 is binnen de stoeterij een oude boerderij waar paarden werden gehuisvest omgebouwd tot woonhuis. De woonboerderij wordt aangemerkt als gemeentelijk monument en dient als woning voor de eigenaresse van de stoeterij.

- Voormalige bedrijfswoning (Ressensestraat 5a)

Stoeterij Buitenzorg beschikt sinds 1965 over een bedrijfswoning. Deze woning is in het verleden planologisch mogelijk gemaakt om te voorzien in de behoefte van de toenmalige eigenaren om in de directe nabijheid van de stoeterij te wonen voor het toezicht op de paarden. In 1972 is de stoeterij door de familie van de huidige eigenaresse overgenomen en vanaf die tijd hebben er verschillende bedrijfsleiders gewoond. Sinds de verbouwing van de oude boerderij (Ressensestraat 7) woont de huidige eigenaresse in deze monumentale woonboerderij, waardoor de bedrijfswoning aan de Ressensestraat 5a overbodig is voor de stoeterij.

2.2 Beoogde situatie

De hoge lasten van onderhoud en verzekeringen van Stoeterij Buitenzorg hebben ervoor gezorgd dat de huidige eigenaresse nieuwe plannen is gaan maken voor het behoud van de stoeterij. De huidige eigenaresse is op zoek gegaan naar alternatieve inkomstenbronnen, die passend zijn bij uitstraling en aard van de activiteiten die reeds binnen de stoeterij plaatsvinden. In dit kader bestaat het voornemen om een hondendagopvang en -pension binnen een bestaande stal op te richten en de voormalige bedrijfswoning (Ressensestraat 5a) te verkopen. Ten behoeve van de verkoopbaarheid van de woning bestaat de wens de woning als plattelandswoning te bestemmen. De activiteiten die plaatsvinden ten behoeve van de feestlocatie 'De Hooimyt' blijven behouden. Ook de activiteiten ten behoeve van de paardensport blijven binnen de stoeterij behouden, waarbij max. 60 paarden worden gehouden.

In onderstaande worden de relevante onderdelen van het planvoornemen nader toegelicht.

2.2.1 Hondendagopvangen -pension

Algemeen

Stoeterij Buitenzorg is een groot complex met veel land. Om deze reden is er voldoende ruimte voor meer activiteiten dan er nu plaatsvinden. Gekeken naar de situatie, de vraag uit de omgeving en de meerwaarde voor de stoeterij, bestaat het voornemen om een hondendagopvang en -pension binnen de stoeterij op te richten. Door de beschikbare ruimte en het kleine aantal direct omwonenden wordt het initiatief als passend voor de locatie beschouwd.

De hondendagopvang en -pension biedt onderdak aan maximaal 30 honden. Het betreft hier dagopvang, waarbij de honden 's ochtends tussen 07:30 uur en 08:30 uur door hun eigenaren worden gebracht en tussen 17.00 en 18:00 uur in de avond weer worden opgehaald. In de vakantietijd kan het zijn dat een aantal honden ook in de avond- en de nachtperiode aanwezig is. Hierbij geldt dat het enkel voor honden die normaliter ook naar de dagopvang komen mogelijk is om gedurende de vakantietijd in de avond- en nachtperiode aanwezig te zijn.

De visie van de hondenvang en -pension is om een stabiele roedel te creëren die dag en nacht onder toezicht van de medewerkers staan. De honden worden vooraf geselecteerd op gedrag waarna wordt bepaald of de honden passen binnen de roedel of niet. In de praktijk zullen er voornamelijk middelgrote honden aanwezig zijn met een paar grote honden (maximaal 10%) en een aantal kleinere honden (maximaal 30%). De honden lopen gedurende het verblijf buiten waardoor ze niet, zoals in een kennel, gefrustreerd raken of een teveel aan energie hebben. Door de honden voldoende regels, grenzen en beperkingen op te leggen voelen ze zich veilig en weten ze waar ze aan toe zijn. Hiermee wordt getracht te voorkomen dat de honden gaan blaffen of onderling problemen met elkaar krijgen.

Inrichting

De hondendagopvang en -pension krijgt het uiterlijk van een huiskameropvang en wordt binnen één van de bestaande stallen van de stoeterij opgericht. De betreffende stal wordt zo (her)ingericht dat er ruimte is voor de hokken van de honden en er een gezamenlijke wachtruimte met balie kan worden gecreëerd voor de eigenaren. Vanuit de stal is een binnenbak te bereiken waar honden bij slecht weer (overdekt) kunnen worden uitgelaten. In principe geldt dat de honden overdag naar een buitenterrein c.q. speelweides kunnen. De speelweides worden ingericht in de zuidoostelijke hoek van de drafbaan behorend bij de stoeterij. Deze speelweides worden volledig afgezet met hekwerken en groenvoorzieningen. Overdag is het mogelijk de honden in verschillende roedels in de speelweides toe te laten. Hierbij geldt dat binnen een periode van maximaal 6 uur per dag de verschillende roedels afwisselend op de speelweides aanwezig zijn.

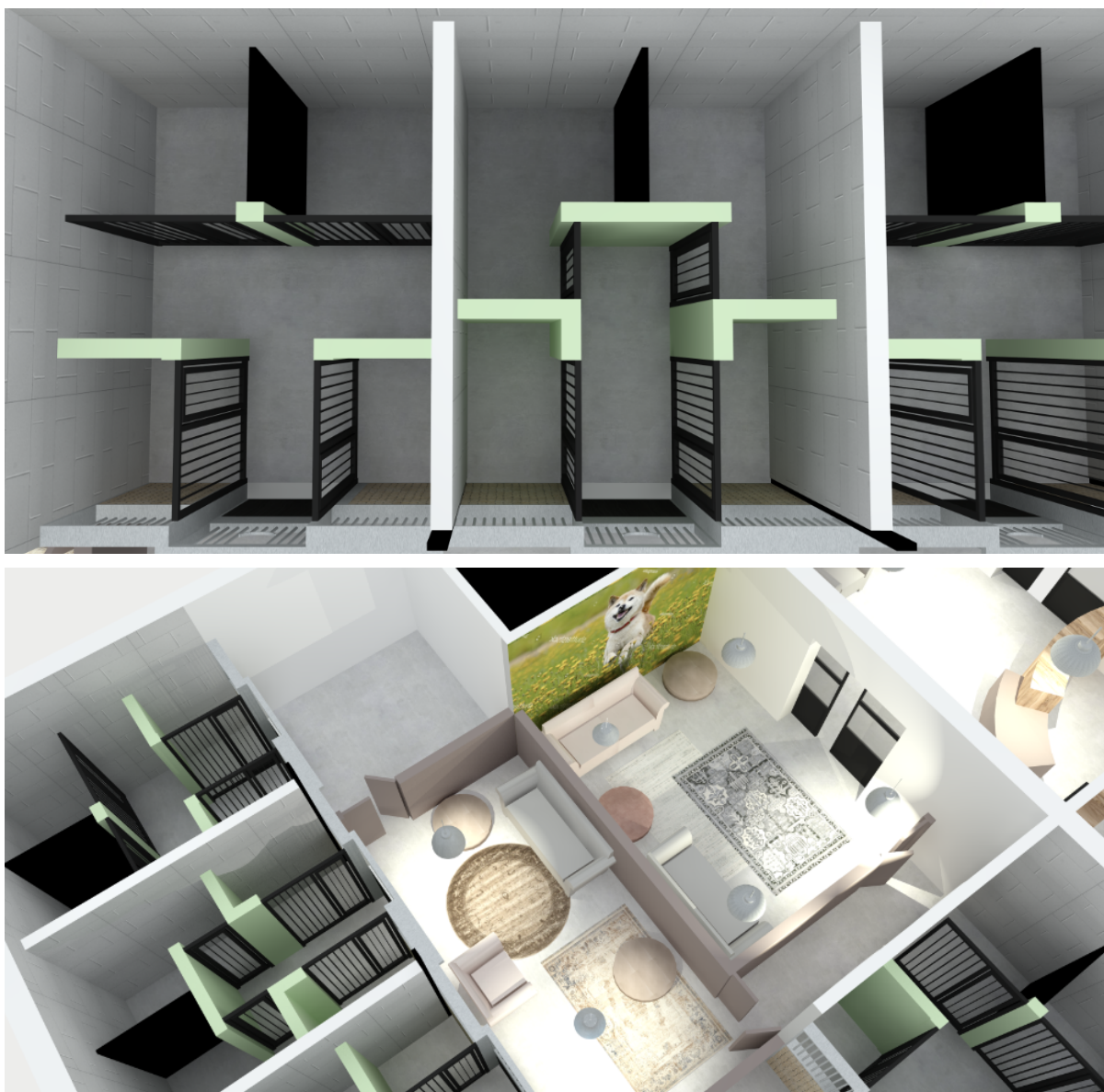


Beoogde indeling ten behoeve van hondendagopvang en -pension



Impressie bestaande stal





Impressie beoogde situatie hondendagopvang en -pension (na herinrichting stallen)

2.2.2 Bestemmen plattelandswoning

De bedrijfswoning aan Ressensestraat 5a behoort bij de inrichting van de stoeterij. De bedrijfswoning zou daarom alleen mogen worden bewoond door iemand die een arbeidsrelatie met de stoeterij heeft. Bewoning door derden is daardoor niet mogelijk. In de praktijk is het zo dat de eigenaresse van de stoeterij zelf in de monumentale woonboerderij op de stoeterij (Ressensestraat 7) woont. De bedrijfswoning aan Ressensestraat 5a wordt daarom niet meer gebruikt. Leegstand van het pand is ongewenst, maar wegens de bestemming die het nu heeft is het vinden van een nieuwe bewoner voor de voormalige bedrijfswoning haast niet mogelijk.

De leegstand van de bedrijfswoning aan de Ressensestraat 5a beperkt de stoeterij in haar ontwikkelingsmogelijkheden. De verkoop van deze voormalige bedrijfswoning zou voor de huidige eigenaresse de ruimte, rust en zekerheid kunnen bieden om de stoeterij te kunnen onderhouden voor de komende jaren. Door het opnemen van de aanduiding 'plattelandswoning' levert toetsing aan milieuwetgeving geen belemmering op voor de bestaande bedrijfsvoering op de aspecten geluid en geur aangezien een plattelandswoning geen geur- of geluidsgevoelig object is. De functie van het pand (wonen) blijft

onveranderd, maar getoetst wordt op de juridische status van het pand. Uiteraard moet er bij de woning wel sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Hierover is meer toegelicht in paragraaf 3.1.4.

Het is het mogelijk om bij de voormalige bedrijfswoning een nieuwe inrit te realiseren. Daarnaast is het zo dat met verkoop van de woning een woning vrijkomt voor de woningvoorraad in Bemmelerwaard die aansluit bij de gemeentelijke woonbehoefte (zie hiervoor ook 3.3.3).



Impressie voormalige bedrijfswoning Rensseestraat 5a

2.2.3 Herstel omissie aanduiding 'horeca'

Binnen het plangebied is feestlocatie 'De Hooimyt' gelegen. Met onderhavig planvoornemen blijven de activiteiten ten behoeve van de feestlocatie behouden.

In het bestemmingsplan 'Herstelplan Park Lingezen' (vastgesteld 1 augustus 2018) is de feestlocatie planologisch-juridisch geregeld middels de aanduiding 'Horeca'. Maar de aanduiding is niet op de juiste locatie opgenomen. Met deze bestemmingsplanherziening wordt deze omissie hersteld. Er worden verder geen mogelijkheden voor uitbreiding van de reeds toegestane horeca-activiteiten geboden.



Impressie karakteristieke bebouwing feestlocatie 'De Hooimyt'

2.3 Verkeer en parkeren

Verkeer

Ten gevolge van de vestiging van de hondendagopvang en -pension is sprake van een beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen op de Ressensestraat. De hondendagopvang en -pension heeft een beperkte omvang en biedt ruimte aan maximaal 30 honden. Ten gevolge van het halen en brengen zullen – overeenkomstig de representatieve bedrijfssituatie zoals geschetst in het akoestisch onderzoek (zie ook Bijlage 1) – circa 60 extra verkeersbewegingen per dag plaatsvinden. De extra verkeersbewegingen kunnen zonder problemen worden afgewikkeld over de Ressensestraat en de overige wegen in de omgeving van het plangebied. Hierbij dient ook in acht te worden genomen dat door de afschaling van de pensionstalling en paardenkliniek, minder verkeer wordt aangetrokken door die functies. Dit heft een deel van de 60 motorvoertuigbewegingen per dag op.

Parkeren

Door de ontwikkeling van de hondendagopvang en -pension zal de parkeerbehoefte op de locatie toenemen. De parkeerbehoefte wordt ingeschat op basis van de parkeerkencijfers van de CROW-publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Voor een hondendagopvang en -pension is geen afzonderlijke norm opgenomen. De bezoekers van de hondendagopvang en -pension zullen overwegend in de ochtend en einde middag/avond de dieren brengen en halen en zijn slechts korte tijd op het perceel aanwezig. De parkeernorm voor arbeidsextensieve/bezoekersextensieve bedrijven in het buitengebied is vastgesteld op maximaal 1,3 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Voor de circa 300 m² bebouwde oppervlakte ten behoeve van de functie hondenopvang zouden derhalve 4 parkeerplaatsen beschikbaar moeten zijn. De geringe extra parkeerbehoefte

kan probleemloos volledig op het eigen terrein worden opgevangen.

Zelfs uitgaande van een worstcasescenario (30 auto's komen tegelijkertijd om een hond te brengen), is er voldoende ruimte op de stoeterij beschikbaar om de parkeerbehoefte op te lossen (waaronder op het terrein naast de stal waar de honden worden opgevangen). De locatie kan immers ook feesten verzorgen in weekenden / avonden voor 80 personen.

Voor bezoekers van de stoeterij en de feestlocatie De Hooimyt blijft de parkeerruimte op het terrein van de stoeterij conform de bestaande situatie behouden. Ook bij de voormalige bedrijfswoning aan de Ressensestraat 5a blijft de parkeersituatie ongewijzigd.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. In dit hoofdstuk wordt aangetoond dat het planvoornemen niet strijdig is met het voor de locatie relevante nationale en provinciale beleid en dat het in lijn is met het van toepassing zijnde beleid van de gemeente Lingewaard.

3.1 Rijksbeleid

Het rijk bereidt momenteel de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) voor, waarin nationale belangen en opgaven inzake onze leefomgeving zijn vertaald in strategische keuzes. In de basis hebben deze een nationaal karakter, maar de NOVI voorziet aanvullend in gebiedsgericht maatwerk. De NOVI is in juni 2019 als ontwerp gepresenteerd. Naar verwachting verschijnt de definitieve NOVI in het najaar van 2020. Totdat de NOVI van kracht wordt, is het rijksbeleid vastgelegd in respectievelijk de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).

3.1.1 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. Het rijk kiest voor een meer selectieve inzet van rijksbeleid, met een focus op 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De SVIR bevat een kaart waarop de nationale ruimtelijke hoofdstructuur is weergegeven. De kaart bevat een samenvatting van de nationale belangen, waarvoor het Rijk verantwoordelijk is. Op de kaart is op hoofdlijnen aangegeven welke gebieden en structuren van nationaal belang zijn bij de geformuleerde rijksdoelen rond concurrentiekracht, bereikbaarheid en leefbaarheid en veiligheid. Het plangebied is geen onderdeel van of vormt een belemmering voor de onderwerpen van nationaal belang.

3.1.2 Besluit en regeling algemene regels ruimtelijke ordening

Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationale ruimtelijke beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. Navolgende onderwerpen met nationaal belang zijn opgenomen in het Barro en de eerste aanvulling (Stb. 2012, nr. 388):

1. project Mainportontwikkeling Rotterdam;
2. kustfundament en de daarbuiten gelegen primaire waterkeringen;
3. grote rivieren en rijksvaarwegen en de veiligheid daarom heen;
4. toekomstige rivierverruiming van de Maastakken;
5. Waddenzee en Waddengebied, en IJsselmeergebied;
6. verstedelijking in het IJsselmeer;
7. defensie;
8. erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
9. hoofdwegen en landelijke spoorwegen;

10. Elektriciteitsvoorziening;
11. ecologische hoofdstructuur.

Naast het Barro is ook de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) in werking getreden. In het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende militaire terreinen, gebieden, objecten en zones worden aangewezen, waar gemeenten bij de vaststelling van bestemmingsplannen/wijzigingsplannen rekening mee moeten houden. In de Rarro wordt daar uitvoering aan gegeven.

Conclusie

Onderhavig plangebied is niet gelegen in of nabij een gebied waarin het Rijk een nationaal belang heeft aangewezen. Derhalve leiden het Barro en de Rarro niet tot beperkingen voor voorliggend plan.

3.1.3 Bro: Ladder voor duurzame verstedelijking

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening dienen overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren. Per 1 juli 2017 zijn de 3 treden van de Ladder losgelaten en geldt dat de toelichting bij een bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing voor de aanvraag omgevingsvergunning die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan of de omgevingsvergunning die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaande stedelijk gebied, een motivatie waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Zoals gezegd is de Ladder-onderbouwing verplicht voor 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen'. Onder stedelijke ontwikkeling wordt de ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein, zeehaventerrein, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen verstaan. Deze laatste categorie is in de handreiking bij de Ladder voor duurzame verstedelijking (ministerie van Infrastructuur en Milieu) nader gespecificeerd in accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure

In de definitie voor stedelijke ontwikkeling (artikel 1.1.1 lid 1 sub i van het Bro) is geen ondergrens opgenomen. Hieruit zou men kunnen concluderen dat iedere stedelijke ontwikkeling, hoe kleinschalig dan ook, valt binnen het toepassingsbereik van de Ladder. Onderhavig planvoornemen ziet toe op de ontwikkeling van een hondendagopvang en -pension waar maximaal 30 honden worden opgevangen binnen een bestaande stal ter plaatse van Stoeterij Buitenzorg. Daarnaast wordt de voormalige bedrijfswoning aan Ressenestraat, conform de feitelijke situatie, bestemd als plattelandswoning ten behoeve van de verkoop ervan. Tot slot geldt dat de activiteiten gerelateerd aan de paardensport en aan feestlocatie 'De Hooimyt' binnen de stoeterij blijven behouden. De ontwikkeling van de hondendagopvang en -pension kan aangemerkt worden als stedelijke ontwikkeling. In dit kader wordt de behoefte aan de ontwikkeling op onderhavige locatie nader gemotiveerd.

Het voornemen tot het oprichten van een hondendagopvang en -pension binnen één van de bestaande stallen van de stoeterij is ontstaan nadat is gebleken dat de huidige activiteiten die binnen de stoeterij plaatsvinden niet voldoende rendabel zijn om zorg te kunnen dragen voor de financiële lasten en de lasten van onderhoud die op de stoeterij van toepassing zijn. Om de stoeterij te kunnen behouden en leegstand te voorkomen, is daarom onderzoek gegaan naar alternatieve inkomstenbronnen, die passend zijn bij uitstraling en aard van de activiteiten die reeds binnen de stoeterij plaatsvinden. Gezien de behoefte van hondeneigenaren uit de regio om hun honden overdag, veelal in verband met werk, op te kunnen vangen, is het idee voor een hondendagopvang en -pension ontstaan. Door de op de stoeterij beschikbare ruimte en de weinig directe omwonenden, wordt het oprichten van een hondendagopvang en -pension als passend voor de locatie beschouwd.

Gezien het feit dat de hondendagopvang en -pension wordt opgericht binnen een deel van een bestaande stal op de stoeterij, is geen sprake van nieuw ruimtebeslag. Daarnaast geldt dat middels het inkomen dat

gegenereerd kan worden uit de hondendagopvang en -pension, de financiële lasten van de stoeterij als geheel deels verzorgd kunnen worden. Hiermee wordt getracht de stoeterij duurzaam voort te kunnen zetten en leegstand van de stoeterij te kunnen voorkomen. Er wordt invulling gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Tot slot geldt dat ook de omzetting van de voormalige bedrijfswoning naar een plattelandswoning tevens in de gedachte van zorgvuldig ruimtegebruik past. Gezien het feit dat vanuit de huidige eigenaresse van de stoeterij geen behoefte is aan bewoning van deze woning, kan deze conform de feitelijke situatie bestemd worden als plattelandswoning. Het bestemmen van de voormalige bedrijfswoning als plattelandswoning maakt het planologisch-juridisch mogelijk om de woning te laten bewonen door derden en zo leegstand van de woning te voorkomen. Er wordt een woning aan de woningvoorraad van gemeente Lingewaard toegevoegd, passend binnen de woonbehoefte (zie ook 3.3.3) zonder dat er sprake is van nieuw ruimtebeslag.

Conclusie

Gelet op bovenstaande wordt geconcludeerd dat de behoefte aan de hondendagopvang en -pension binnen een deel van een bestaande stal op de stoeterij in voldoende mate is onderbouwd. Er is sprake van een concrete behoefte waar met de ontwikkeling van de hondendagopvang- en -pension op een daartoe passende locatie in wordt voorzien. Hiermee wordt aan de Ladder-toetsing voldaan.

3.1.4 Wet plattelandswoningen

Op 1 januari 2013 is de Wet plattelandswoning in werking getreden. Deze wet is tweeledig. Enerzijds regelt de wet dat bij de beoordeling van de vraag of een woning een bedrijfswoning is, het juridisch-planologisch kader maatgevend is. Anderzijds gaat de wet over plattelandswoningen. Dit zijn woningen die zijn afgescheiden van het oorspronkelijke agrarische bedrijf, terwijl het bedrijf nog in werking is. De doelstelling van deze wet is door de wetgever als volgt geformuleerd: "Het planologisch regime van gronden en opstallen, en niet langer het feitelijk gebruik daarvan, wordt bepalend voor de mate van bescherming tegen hinder van geluid, geur en fijn stof. Verder heeft de wet specifiek betrekking op de zogenaamde plattelandswoningen. Dit zijn (voormalige) agrarische bedrijfswoningen die (tevens) door derden mogen worden bewoond. Deze wet regelt dat deze woningen niet worden beschermd tegen de milieugevolgen van het bijbehorende bedrijf."

Met deze wet zijn de Wabo, de Wet geluidhinder, de Wet milieubeheer en de Wet geurhinder en veehouderij aangepast. Voor zover de wet betrekking heeft op de Wgv heeft deze wet uitsluitend gevolgen voor de voormalige agrarische bedrijfswoning die geen deel meer uitmaakt van de inrichting.

Bij de relatie milieuwetgeving – bestemmingsplan moest bij aanvragen om een milieuvergunning altijd worden gekeken naar de feitelijke situatie en niet naar de planologische. Agrarische bedrijven worden in de praktijk al geconfronteerd met agrarische bedrijfswoningen die feitelijk zijn omgevormd tot burgerwoningen. Hierdoor is er een knelpunt ontstaan, met name waar het gaat om situaties waarbij de oorspronkelijke bedrijfswoning is afgesplitst van het bedrijf.

De Wet plattelandswoningen voorziet hier in. Immers plattelandswoningen zijn voormalige agrarische bedrijfswoningen die zijn afgescheiden van het oorspronkelijke bedrijf. Wanneer deze worden bestemd tot 'Wonen' kan het agrarisch bedrijf waarvan de woning is afgescheiden, ernstig worden belemmerd in de bedrijfsvoering. De wet biedt de mogelijkheid die woningen te bestemmen tot bedrijfswoning en aan te duiden tot plattelandswoning. De woning wordt dan niet beschermd ten opzichte van milieuhinder afkomstig van het oorspronkelijk eigen bedrijf, maar mag wel gebruikt worden als burgerwoning. De plattelandswoning kan in het bestemmingsplan worden ingezet als er sprake is van een knelpunt. Nieuwe knelpunten die zouden kunnen ontstaan bij een functieverandering/afsplitsing van een bedrijf moeten zo veel mogelijk worden voorkomen: immers plattelandswoningen worden niet beschermd tegen de milieuhinder van het oorspronkelijke bedrijf.

Gevolg planvoornemen

Onderhavig bestemmingsplan voorziet o.a. in het bestemmen van de voormalige bedrijfswoning (Ressensestraat 5a) als plattelandswoning. Dit is omdat de bedrijfswoning niet meer als zodanig wordt gebruikt en op deze wijze de verkoopbaarheid van de woning kan worden vergroot zodat leegstand ervan kan worden voorkomen. Daarnaast neemt de verkoop van de voormalige bedrijfswoning een financiële last weg bij de stoeterij. Dat het woon- en leefklimaat ter plekke van de plattelandswoning voldoende toereikend is, wordt nader onderbouwd in Hoofdstuk 4.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland'

Op 19 december 2018 hebben de Provinciale Staten de nieuwe omgevingsvisie van de provincie Gelderland vastgesteld. De omgevingsvisie is op 1 maart 2019 in werking getreden. De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland is een structuurplan van de provincie Gelderland, met als doel een gaaf Gelderland te behouden en te ontwikkelen voor de toekomst. Daarbij staat een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal.

In de omgevingsvisie is een zevental ambities opgenomen. Deze omvatten, in grote lijnen, de volgende onderwerpen:

- Energietransitie: van fossiel naar duurzaam
- Klimaatadaptatie: omgaan met veranderend weer
- Circulaire economie: sluiten van kringlopen
- Biodiversiteit: werken met de natuur
- Bereikbaarheid: duurzaam verbonden
- Vestigingsklimaat: een krachtige, duurzame topregio
- Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam

De provincie Gelderland geeft invulling aan voorgenoemde ambities door de zogenoemde 'DOE-principes':

- Doen: Er wordt breed gekeken en consequent gewerkt vanuit het perspectief van duurzaam én verbonden én economisch krachtig. Waar nodig worden regels en kaders gesteld;
- Laten: zaken die niet aansluiten op de omgevingsvisie worden niet gestimuleerd;
- Zelf: het goede voorbeeld wordt zelf gegeven, de nodige verantwoordelijkheid wordt genomen, en er is voldoende doorzettingsvermogen;
- Samen: er wordt met open vizier gewerkt en gebouwd aan gezamenlijke agenda's met partners, en er worden kansen voor innovatie en kennisdeling gestimuleerd.

Gelderse Ladder

De Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik legt de focus op het toevoegen van stedelijke functies binnen bestaand stedelijk gebied. De provincie wil nog onderzoeken of de ladder ook voor landelijke functies kan worden uitgewerkt. De juridische basis is de ladder voor duurzame verstedelijking die het Rijk heeft vastgelegd in het Bro. Dit houdt in dat in bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling moet worden aangegeven hoe met de ladder is omgegaan (behoefte, bestaand stedelijk gebied, bereikbaarheid). In paragraaf 3.1.3 is reeds aangetoond dat wordt voldaan aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Aangezien de juridische borging van de Ladder is vastgelegd in het Bro, is de Gelderse Ladder niet nogmaals opgenomen in de Omgevingsverordening.

Bedrijvigheid

Het provinciale beleid (zoals ook verankerd in de Omgevingsverordening van de provincie) richt zich met name op de ontwikkeling van bedrijventerreinen. Het beleid doet geen specifieke uitspraken over solitaire niet-agrarische bedrijven in het buitengebied zoals in dit plan aan de orde is.

Overige kaders

Het plangebied is niet gelegen binnen een zone voor landschaps- of natuurbescherming. Wel is het plangebied gelegen binnen een intrekgebied. In een bestemmingsplan krijgen Intrekgebieden geen bestemming die de winning van fossiele energie, zoals aardgas, aardolie, schaliegas en steenkoolgas, mogelijk maakt. Dit is in onderhavig bestemmingsplan ook niet aan de orde.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening (geconsolideerde versie, 19 december 2018) vormt de juridische doorwerking in regels van het beleid uit de Omgevingsvisie. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen. De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening.

Gevolg planvoornemen

Onderhavig planvoornemen ziet middels de realisatie van een hondendagopvang en -pension voor maximaal 30 honden toe op een verbreding van de toegestane bedrijfsactiviteiten ter plaatse van Stoeterij Buitenzorg. De hoofdbestemming van het plangebied (zijnde 'Agrarisch - De Woerd') blijft ongewijzigd. Er is geen sprake van nieuw ruimtebeslag. Er is geen sprake van een ligging binnen een beschermde landschaps- of natuurzone. Er is geen sprake van een bestemming die de winning van fossiele energie, zoals aardgas, aardolie, schaliegas en steenkoolgas, mogelijk maakt.

Verder geldt dat in de Omgevingsverordening is opgenomen dat nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts kunnen 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. Met de herbestemming van de voormalige bedrijfswoning naar plattelandswoning is echter geen sprake van een nieuwe woonlocatie. Afstemming met het geldende regionale kwaliteitsprogramma is dan ook niet aan de orde.

Het plan is dan ook in overeenstemming met de provinciale doelstellingen en ambities en niet strijdig met de kaders van de Omgevingsverordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Gemeente Lingewaard 2012-2022

De gemeente Lingewaard heeft op 31 mei 2012 de Structuurvisie Lingewaard 2012-2022 vastgesteld. Bij vaststelling heeft de gemeenteraad enkele wijzigingen aangebracht. 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 Lingewaard 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. Gemeente Lingewaard heeft een aantal ambities om een toekomstbestendige gemeente te zijn. Deze duurzame ambities zijn gericht op:

- efficiënt ruimtegebruik
- klimaat en energie
- leesbaar en herkenbaar landschap
- waterbeheer
- bereikbaarheid
- woningbouw
- werkgelegenheid
- recreatie

Op basis van de visie zijn verschillende opgaven benoemd. Voor het buitengebied (de planlocatie ligt op de overgang van kom naar buitengebied) van de gemeente zijn de volgende relevante opgaven benoemd:

- a. Concentreren van de glastuinbouwgebieden
- b. Waterberging
- c. Meewerken aan de verbreding van de landbouw
- d. Landschap, recreatie en economie met elkaar verbinden
- e. Ontwikkeling van de dijkzone als authentiek en cultuurhistorisch bepalend landschap



	ontwikkelen natuur en recreatie		entree gemeente
	begrenzing Park Lingezegen		hoofdontsluiting
	faciliteren publieksintensieve recreatieve Park voorziening		hoofdontsluiting doortrekking A15
	verbinden Parkdelen		bundelen en inpassen infrastructuur
	begrenzing Nationaal landschap De Gelderse Poort		'ringweg'
	rieverruiming Huissense uiterwaard		gebiedsontsluiting
	gebiedsontwikkeling met horeca en detailhandel		gebiedsontsluiting verbeteren dmv aansluiting op A325
	recreatieve gebiedsontwikkeling met water en oeverrecreatie		dijk
	recreatieve gebiedsontwikkeling gericht op beleving cultureel erfgoed en landschap		Toeristisch Overstappunt
	behouden open polder		A15 corridor
	landschappelijk versterken Lingezone		spoor
	glastuinbouw en bovenlokale (agro) bedrijvigheid		trace hov
	bestaand bedrijventerrein		landelijke fietsroute
	gepland bedrijventerrein in de gemeente		Linge- en Waardenroute
	glastuinbouwgebied		Rijnwaalpad
	reserveconcentratiegebied Kamervoor		veerpont
	bestaand woongebied		gemeentegrens
	geplande woningbouw		
	woningbouwcontour		
	woningbouw buiten de contouren onder voorwaarden toegestaan		

Uitsnede visiekaart Structuurvisie Lingewaard 2012-2022 met plangebied bij blauwe contour

Gevolg planvoornemen

Onderhavig plangebied is gelegen in de zone 'Ontwikkelen natuur en recreatie'. De stoeterij draagt bij aan de recreatieve sector van gemeente Lingewaard. Met de ontwikkeling van de hondendagopvang en -pension binnen de stoeterij en de verkoop van de voormalige agrarische bedrijfswoning kunnen nieuwe inkomsten gegenereerd worden waarmee de financiële lasten van de stoeterij (deels) gedragen kunnen worden. Dit maakt het voortbestaan van de stoeterij zekerder dan dat nu het geval is. Daarbij geldt dat met de oprichting van de hondendagopvang en -pension binnen een bestaande stal en de herbestemming van de voormalige bedrijfswoning geen sprake is van nieuw ruimtebeslag en er invulling wordt gegeven aan het principe van efficiënt ruimtegebruik. Het voornemen is hiermee passend binnen de visie van gemeente Lingewaard.

3.3.2 Structuurvisie Park Lingezegen

Op 31 maart 2011 is door de gemeenteraad van Lingewaard de Intergemeentelijke Structuurvisie Park Lingezegen vastgesteld. Deze Structuurvisie is op 22 maart 2011 ook vastgesteld door de gemeenteraad van Overbetuwe. In het Park Lingezegen vormt het landschap een belangrijke drager voor de ontwikkeling, omdat het van oudsher homogeen landschap moest worden omgevormd tot een gevarieerd en afwisselend landschap. Het karakter van het rivierengebied moest hierdoor tot uitdrukking worden gebracht en beoogde ontwikkelingen binnen de deelgebieden moesten hiermee overeenstemmen of hieraan bijdragen. Dit beleid geldt nog steeds. Er worden vijf landschappelijke deelgebieden onderscheiden die worden verbonden door een hoogwaardig recreatief routenetwerk. Elk deelgebied onderscheidt zich met een eigen karakteristieke landschappelijke opbouw, functie en sfeer.

Onderhavig plangebied is gelegen binnen het deelgebied De Woerd. Voor De Woerd is van belang dat het landschap komt tot openheid met langgerekte boomgaarden, groen en wonen in het groen, alsmede voor recreatie. Vermindering van bebouwing komt de groene kwaliteit van De Woerd ten goede.



Uitsnede kaart Structuurvisie Park Lingezegen met plangebied bij blauwe contour

Gevolg planvoornemen

Met de oprichting van de hondendagopvang en -pension binnen een bestaande stal van Stoeterij Buitenzorg en de herbestemming van de voormalige bedrijfswoning aan Ressenestraat 5a is geen sprake van nieuw ruimtebeslag. Er wordt invulling gegeven aan het principe van efficiënt ruimtegebruik waarmee tevens nieuwe bebouwing wordt voorkomen. De landschappelijke recreatieve functie van de stoeterij sluit goed aan bij het karakter van De Woerd. Het voornemen is dan ook passend binnen de visie van Park Lingezegen.

3.3.3 Nota Wonen 2020-2025

Het woonbeleid van de gemeente Lingewaard is vervat in de Nota Wonen 2020-2025. De gemeente streeft ernaar haar huidige en nieuwe inwoners de kans te geven om binnen de gemeente een wooncarrière te doorlopen. De gemeente ziet het als haar taak om naar vermogen al haar inwoners passend en goed te huisvesten in een aantrekkelijk woonmilieu. Passend huisvesten houdt in dat het woningaanbod is afgestemd op de financiële mogelijkheden die mensen hebben. Goede huisvesting betekent dat ook in het betaalbare segment sprake is van een goede kwaliteit en toekomstwaarde van de woningen. Focus ligt op versneld bouwen, flexibel nieuwbouwprogramma, actiever regisseren, doelgroepen senioren en starters, ook kleinere woningen en meer (particuliere) woningen mogelijk maken.

Behoefte

In de afgelopen jaren is in de gemeente Lingewaard de vraag naar woningen zeer sterk toegenomen, met als gevolg een teruglopend woningaanbod en stijgende woningprijzen. Het inspelen op de sterk toegenomen woningvraag en de mismatch op de woningmarkt is daarom een van de speerpunten van het nieuwe woonbeleid.

In de Woondeal regio Arnhem-Nijmegen wordt uitgegaan van een groei van de woningvoorraad met 50.000 tot 60.000 woningen in de komende 20 jaar. Met een accent op de komende 5 jaar (versnelling: + 20.000 woningen). Gemeente Lingewaard wil een bijdrage leveren aan deze opgave en heeft als ambitie voor het nieuwbouwprogramma een verdubbeling van het tempo van de afgelopen 5 jaar (ca 250 versus 130 woningen gemiddeld per jaar). Voor het halen van deze ambitie is het nodig om harde plancapaciteit te realiseren, zachte plancapaciteit hard te maken en op zoek te gaan naar nieuwe locaties voor woningbouw. In het kader van de Woondeal gaat de gemeente verder aan de slag met de versnellingslocaties Vleumingen en Driegaarden.

In het woonbeleid wil de gemeente sturen op de juiste woningen op de juiste plek, voor de juiste doelgroepen. Er is aanvullende behoefte aan een gedifferentieerd programma, met daarin een aantal belangrijke accenten:

- Sociale huur: gelijkvloers, waaronder klein en betaalbaar (onder de eerste aftoppingsgrens van de huurtoeslag): 200-250 woningen in de periode tot 2030. Hiermee komt de kernvoorraad in 2030 op ca 4.110 sociale huurwoningen.
- Middeldure huur: beperkt, met name tot € 1.000. Orde van grootte: 100 woningen tot 2030.
- Goedkope koop (rond 2 ton): circa 250 - 300 woningen, bereikbaar voor starters. Daarbij staat de gemeente open voor meer variatie (kleinere woningen ca. 60-80 m², met een evenwichtige prijs-kwaliteitsverhouding).
- Daarnaast voegt de gemeente 2-onder-1-kap- en vrijstaande woningen aan de voorraad toe.
- Al met al is de opgave om 50% van het nieuwbouwprogramma te realiseren in de sociale huur, goedkope koop, middenhuur en betaalbare koopwoningen tussen 2 en 3 ton (aansluitend bij de Woondeal en regionale monitor). De overige 50% wordt gerealiseerd in de duurdere prijsklasse boven 3 ton. Dit is volgens het woningbehoefteonderzoek van Companen, en spoort ook met de inbreng van stakeholders.

Conclusie

Op basis van vorenstaande wordt geconcludeerd dat er binnen de gemeente Lingewaard behoefte is aan woningen in de duurdere prijsklasse. Door de voormalige bedrijfswoning te bestemmen als plattelandswoning, kan de woning in het duurdere segment aan derden worden verkocht. Door herbestemming van de voormalige bedrijfswoning naar plattelandswoning is geen sprake van nieuw ruimtebeslag. Daarnaast geldt dat met het voornemen wordt aangesloten op de woonbehoefte binnen de gemeente Lingewaard. Het plan is daarmee passend binnen het woonbeleid van de gemeente.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Geluid

Wettelijk kader

Het wettelijk kader bij ruimtelijke procedures is de Wet geluidhinder (Wgh). Deze wet biedt geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen, bescherming tegen geluidhinder van geluidsbronnen: wegverkeer, spoorwegen, industrie en luchtvaart. De bescherming vindt primair plaats door middel van zonering.

De zonering betreft een afstand, uitgaande van een geluidsbron, waarbinnen het normenstelsel uit de Wgh van toepassing is. Deze normen mogen niet verward worden met de normen die gelden in geval van een milieuvergunning. Hiervoor gelden andere normen en procedures, welke niet vergelijkbaar zijn met het normenstelsel uit de Wgh. Op grond van de Wgh gelden grenswaarden op basis waarvan de bouw van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen binnen de geluidszone wordt beperkt of wordt verboden. Wegverkeerslawaai, spoorweglawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai kennen ieder afzonderlijke normen.

(spoor)Wegverkeerslawaai

Met het oprichten van een hondendagopvang en -pension is geen sprake van het toevoegen van een geluidgevoelig object. Door de herbestemming van de voormalige bedrijfswoning naar plattelandswoning wordt er eveneens geen 'nieuw' gevoelig geluidsobject toegevoegd. De woning is immers als bedrijfswoning al getoetst aan de geluidsnormen ten aanzien van (spoor)wegverkeerslawaai. De positionering van de woning verandert met het planvoornemen niet. Daarmee is een goed woon- en leefklimaat reeds geborgd. Toetsing van (spoor)wegverkeerslawaai is dan ook niet aan de orde.

Industrielawaai

Met het oprichten van een hondendagopvang en -pension is sprake van het toevoegen van een bron van geluidhinder. Om deze reden is de geluidbelasting ten gevolge van de hondendagopvang en -pension op omliggende gevoelige functies, waaronder de als plattelandswoning te bestemmen woning aan Ressenestraat 5a, onderzocht. Na een bezoek van een milieu-inspecteur van de Omgevingsdienst Regio Arnhem (ODRA) is besloten dat de activiteiten van de stoeterij, de feestlocatie De Hooimyt en de nieuw te vestigen hondendagopvang en -pension als één bedrijf moeten worden gezien. De paardenkliniek is wel op het terrein van de Stoeterij Buitenzorg gevestigd, maar omdat deze wordt geëxploiteerd door derden, valt deze buiten de vergunning. De geluidbelasting van het totale bedrijf van de Stoeterij is onderzocht door Het Geluidburo (rapportnr. 6681 DX - 7 WO 001 09-12-2019 V1.1, d.d. 9 december 2019). De conclusie van het onderzoek zijn in onderstaande paragrafen overgenomen. Daarnaast is de onderzoeksrapportage als Bijlage 1 bij onderhavige toelichting toegevoegd.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{A,T}$ ten gevolge van de maatgevende activiteiten van de Stoeterij Buitenzorg op het adres Ressenstraat 7 te Bommel, kleiner of gelijk is aan 50 dB(A) etmaalwaarde voor de woningen aan de noordzijde van de Ressenestraat en kleiner of gelijk aan 45 dB(A) etmaalwaarde voor de woningen aan de zuidzijde van de Ressenestraat. Dit geldt als de maximale toegestane geluidniveaus in de Hooimijt van 84 dB(A) in de dagperiode, 80 dB(A) in de avondperiode en 75 dB(A) in de nachtperiode niet worden overschreden.

Het maximale geluidniveau bedraagt niet meer dan 52 dB(A) en ook de bijdrage van de indirecte hinder blijft ruimschoots onder de norm. Hiermee wordt voldaan aan de richtwaarden van de goede ruimtelijke ordening. Geconcludeerd wordt dat met de voorgenomen initiatieven voor de uitbreiding van de inrichting met een

hondenopvang sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de omwonenden (waaronder Ressensestraat 5a) en als de maximale geluidniveaus in de Hooimijt in acht worden genomen, is er geen belemmering met betrekking tot geluid om op de locatie Ressensestraat 7 te Bommel de hondendagopvang en -pension toe te laten.

Tot slot geldt dat bij het faciliteren van geluidsoverlast als gevolg van de feestlocatie De Hooimyt, de gemeente via een maatwerkvoorschrift (d.d. 6 januari 2020, 195290932) de toelaatbare binnen-niveaus voor muziekgeluid heeft vastgelegd. Daarnaast worden er ook voorschriften opgenomen voor het gesloten houden van ramen en deuren en het te hanteren muziekspectrum (standaard dancemuziekspectrum).

Conclusie

Gelet op bovenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect geluid (zowel verkeerslawaai als industriellawaai) geen belemmering vormt voor onderhavig planvoornemen.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Vanuit het aspect 'goede ruimtelijke ordening' dient er voldoende ruimtelijke scheiding te zijn tussen hinderveroorzakende (o.a. bedrijven) en hindergevoelige functies (waaronder woningen). Hiervoor worden de afstanden uit de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' als maatgevend beschouwd. De richtafstanden opgenomen in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit, zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij milieu-inrichtingen of drukke wegen, al een hogere milieubelasting kent.

Onderhavig plangebied betreft een complex gericht op de paardenhouderij en waar tevens sprake is van een nevenactiviteit in de vorm van een feestlocatie. Daarnaast geldt dat het plangebied ten zuiden van de doorgaande weg Ressensestraat is gelegen. Gezien de aard van de activiteiten die binnen het plangebied plaatsvinden en de ligging nabij een drukke weg, kan gesteld worden dat ter hoogte van het plangebied geen sprake is van een omgevingstype vergelijkbaar met een rustige woonwijk, maar met dat van een gemengd gebied. Gezien het omgevingstype van gemengd gebied, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden.

De publicatie biedt geen wettelijk vastgestelde norm, maar biedt een handreiking voor maatwerk. De publicatie geeft vier factoren (geur, stof, geluid en gevaar) op basis waarvan bepaald wordt in welke categorie een activiteit geplaatst kan worden. Voorgaande moet op twee manieren getoetst worden. Enerzijds wordt er gekeken of het perceel zelf veroorzaker is van hinder en anderzijds wordt bekeken of het perceel kwetsbaar is voor hinder.

Hinderveroorzakende functie

Met de oprichting van een hondendagopvang en -pension is sprake van de oprichting van een hinderveroorzakende functie. In dit kader dient te worden beoordeeld of de hondenopvang tot milieuhinder voor omliggende gevoelige functies leidt. De meest nabij gelegen gevoelige functie betreft de als plattelandswoning te bestemmen voormalige bedrijfswoning aan de Ressensestraat 5a. Door de woning te bestemmen als plattelandswoning is de woning niet beschermd ten opzichte van milieuhinder afkomstig van het oorspronkelijk eigen bedrijf (de stoeterij, waaronder in de toekomst ook de hondendagopvang en

-pension). Er dient echter wel gemotiveerd te worden dat ter plaatse van de plattelandswoning sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Op basis van de VNG-publicatie wordt de functie van de hondendagopvang en -pension ('dierenasiels en -pensions') ingeschaald onder de categorie 3.2 met bijbehorende grootste richtafstand voor geluid van 100 meter. Gezien sprake is van het omgevingstype gemengd gebied, kan deze richtafstand gemotiveerd met één afstandsstap worden verlaagd. De meest nabij gelegen gevoelige functie (voormalige bedrijfswoning Ressensestraat 5a) is op een afstand van ca. 75 meter gelegen. Hiermee wordt aan de richtafstand voor geluid voldaan. Daarnaast geldt dat middels een akoestisch onderzoek reeds is aangetoond dat de oprichting van de hondendagopvang en -pension binnen de stoeterij niet tot onevenredige geluidsdoelverlast voor de omgeving leidt (zie ook paragraaf 4.1). Geconcludeerd wordt dat in de omgeving een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd blijft na oprichting van de hondendagopvang en -pension binnen de stoeterij.

Hindergevoelige functie

Onderhavig planvoornemen ziet toe op het herbestemmen van een voormalige bedrijfswoning naar plattelandswoning. Voor zowel een bedrijfswoning als plattelandswoning geldt dat deze worden aangemerkt als milieugevoelige functie. In die zin is met onderhavig planvoornemen geen sprake van het toevoegen van een nieuwe milieugevoelige functie. Omliggende bedrijven worden dan ook niet in hun bedrijfsvoering belemmerd. Wel dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening het woon- en leefklimaat ter plekke van de plattelandswoning opnieuw te worden beoordeeld. Hierbij is speciale aandacht voor eventuele hinder ten gevolge van de hondendagopvang en -pension die met onderhavig planvoornemen binnen het plangebied wordt opgericht. Daarnaast worden ook de hinderveroorzakende activiteiten ten gevolge van de paardenstalling, de dierenartsenpraktijk en de horecafunctie beoordeeld.

In voorgaande paragraaf is reeds toegelicht dat de afstand tussen de op te richten hondendagopvang en -pension en de voormalige bedrijfswoning aan Ressensestraat 5a voldoet aan de richtafstanden voor het omgevingstype gemengd gebied. Voor wat betreft de paardenhouderij geldt deze functie wordt ingeschaald in de milieucategorie 3.1 met bijbehorende grootste richtafstand voor geur van 50 meter. Gezien sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kan deze richtafstand gemotiveerd met één afstandsstap worden verlaagd. De afstand van de voormalige bedrijfswoning tot aan de paardenstal bedraagt ca. 15 meter. In deze paardenstal worden maximaal 10 paarden gehuisvest. De stal is alleen te openen door schuifdeuren aan de voor- en achterzijde. De zijkanten van de stal zijn dicht. In de voorzijde van de stal (de zijde die het dichtst aan de plattelandswoning gelegen is) is de dierenartspraktijk c.q. paardenkliniek gevestigd. Bij de paardenkliniek komen maar zeer incidenteel paarden langs. De hoofdmoot van de activiteiten van de dierenarts vinden plaats op de boerderijen waar paarden verzorgd worden. Gezien het beperkt aantal paarden dat in de stal gehouden wordt en de activiteiten die binnen de stal plaatsvinden, wordt de geuroverlast ter plaatse van de voormalige bedrijfswoning met het adres Ressensestraat 5a ten gevolge van paarden als aanvaardbaar geacht. Wat betreft de milieuwetgeving is verdere toetsing aan geluid en geur ten gevolge van de paardenhouderij niet aan de orde, omdat de voormalige bedrijfswoning wordt bestemd als 'Plattelandswoning'.

Tot slot geldt dat binnen het plangebied de feestlocatie 'De Hooimyt' is gelegen. De afstand van de feestlocatie tot de woning aan Ressensestraat 5a bedraagt ca. 50 meter. Op basis van de vigerende bestemmingsregels zijn hier horeca-activiteiten in maximaal de milieucategorie 2 toegestaan. Bij deze milieucategorie hoort een grootste richtafstand van 30 meter voor geluid. Aan deze richtafstand wordt ruimschoots voldaan. Daarnaast geldt dat uit het akoestisch onderzoek (zie ook paragraaf 4.1) is gebleken dat ten gevolge van de feestlocatie geen sprake is van geluidsoverlast op de woning aan Ressensestraat 5a (of een andere woning elders in de omgeving).

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de oprichting van de hondendagopvang en -pension het woon- en leefklimaat in de omgeving niet onevenredig aantast. Daarnaast geldt dat ter plaatse van de als plattelandswoning te bestemmen voormalige bedrijfswoning sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Geconcludeerd wordt dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor onderhavig planvoornemen.

4.3 Geur

Wettelijk kader

In het kader van onderhavig bestemmingsplan is de wet Geurhinder en Veehouderij (Wgv) van belang. Deze wet dient als toetsingskader voor de geurhinder. De Wgv bevat grenswaarden en afstanden voor geurbelasting vanwege dierenverblijven van veehouderijen en stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Op grond van de Wgv dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld paarden) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

- ten minste 100 m indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- ten minste 50 m indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

De definitie van een geurgevoelig object luidt: gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt.

Gevolgen hondendagopvang en -pension

Onderhavig planvoornemen ziet toe op de realisatie van een hondendagopvang en -pension binnen een deel van de bestaande stallen van de stoeterij. Honden en katten vallen niet onder de werking van de Wgv. De Wgv geeft dan ook geen richtlijn voor de afstand die aangehouden moet worden tussen de nieuwe hondendagopvang en -pension en nabij gelegen geurgevoelige objecten. De VNG-handreiking 'bedrijven en milieuzonering' geeft voor het aspect geur een richtafstand van 30 meter. Hieraan wordt in dit geval voldaan nu het meest dichtbij gelegen geurgevoelige object (woning Ressensestraat 5) op een afstand van circa 70 meter ligt.

Gevolgen plattelandswoning

Onderhavig planvoornemen ziet toe op het herbestemmen van de voormalige bedrijfswoning behorend bij de stoeterij tot plattelandswoning. De plattelandswoning wordt niet beschermd ten opzichte van milieuhinder afkomstig van het oorspronkelijk eigen bedrijf (zijnde de stoeterij). Wel dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening aangetoond te worden dat ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat. In voorgaande paragraaf (zie paragraaf 4.2) is dit, op basis van de richtafstanden als opgenomen in de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering', reeds gemotiveerd.

Conclusie

Gelet op bovenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'Geur' geen belemmering vormt voor het oprichten van een hondendagopvang en -pension en het herbestemmen van een plattelandswoning binnen het plangebied.

4.4 Bodem

Op basis van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening zijn gemeenten verplicht om in de toelichting bij een bestemmingsplan een paragraaf over de bodemkwaliteit op te nemen. In deze paragraaf dient gemotiveerd te worden of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van de bodem. Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Zo mag een eventuele aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem en mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet.

Gevolg hondendagopvang en -pension

De hondenopvang wordt ingericht binnen een deel van de bestaande stallen die op de stoeterij aanwezig zijn. Daarnaast wordt een terrein grasland binnen de drafbaan ingericht als speelweide voor de honden. Gezien het voormalige gebruik van de gronden is er vanuit historisch oogpunt geen aanleiding om te verwachten dat de bodem ter plekke verontreinigd is en ongeschikt is voor de beoogde functie. Gelet op vorenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'Bodem' geen belemmering vormt voor de oprichting van de hondendagopvang en -pension.

Gevolg plattelandswoning

De bedrijfswoning ter plaatse van Ressensestraat 5a wordt met onderhavig bestemmingsplan bestemd als plattelandswoning. Voor de wijziging van bedrijfswoning naar plattelandswoning moet inhoudelijke toetsing van de bodemkwaliteit meegenomen worden. Bij gemeente Lingewaard/ODRA zijn van de locatie Ressensestraat 5a te Bommel geen gegevens van de bodemkwaliteit bekend. Er is geen ernstig geval van bodemverontreiniging op de locatie bekend. De locatie is op basis van het historisch bodembestand onverdacht voor aanwezigheid van een bodemverontreiniging.

Daarnaast geldt dat de bedrijfswoning enkel in gebruik is geweest voor woondoeleinden. In dit kader zijn de gronden ter plaatse geschikt bevonden voor de woonfunctie. Na herbestemming van de bedrijfswoning naar plattelandswoning blijft de woonfunctie behouden. Met het planvoornemen is daarom geen sprake van verzwaring van milieugevoeligheid van de functie. Daarnaast geldt dat het voornemen tot herbestemming enkel betrekking heeft op een planologische functiewijziging; er vinden geen ruimtelijke ingrepen plaats.

Vanwege het ontbreken van verdachte bedrijfsactiviteiten in de directe omgeving, het enkel de herbestemming van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning betreft (zonder nieuwe bestemming wonen), wordt gesteld dat het aspect bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor onderliggend bestemmingsplan.

4.5 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

Op basis van de Wet luchtkwaliteit, welke onderdeel uitmaakt (hoofdstuk 5) van de Wet Milieubeheer, gelden milieukwaliteitseisen voor de luchtkwaliteit. Deze kwaliteitseisen zijn door middel van grenswaarden vastgelegd voor de luchtverontreinigingscomponenten stikstofdioxide (NO₂), zwevende deeltjes (PM₁₀ of fijnstof), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb), benzeen (C₆H₆) en koolmonoxide (CO). De grenswaarden gelden overal in de buitenlucht.

Hoofdstuk 5 van de Wet Milieubeheer maakt onderscheid tussen projecten die „Niet in betekenende mate" (NIBM) en „In betekenende mate" (IBM) bijdragen aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen. In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die NIBM zijn. Deze NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Als een project ervoor zorgt dat de concentratie fijn stof of CO₂ met meer dan 3% van de grenswaarde verhoogt, draagt het project in betekenende mate bij aan luchtvervuiling en moet er een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden. Deze regel komt voort uit het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Daarbinnen werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

Als een planvoornemen strekt tot het realiseren of wijzigen van bronnen van luchtverontreiniging, die leiden tot een toename van de hoeveelheid luchtverontreiniging, dan moet onderzoek naar de exacte gevolgen voor de luchtkwaliteit uitgevoerd worden. In de Regeling NIBM zijn categorieën van gevallen aangewezen die worden aangemerkt als NIBM projecten. Voor pure woningbouw betekent dit dat bij een eenzijdige verkeersontsluiting niet meer dan 1.500 nieuwe woningen mogen worden gebouwd onder het NIBM regime. Voor alleen kantoren geldt een 3% criterium van maximaal 100.000 m² BVO (bruto vloeroppervlakte) bij een eenzijdige verkeersontsluiting en maximaal 200.000 m² BVO bij een tweezijdige ontsluiting. Voor plannen die niet bestaan uit louter kantoren en/of woningen, de zogenoemde gemengde programma's met bijv. winkels en (agrarisch)bedrijven, biedt de wet (art. 5.16 Wm, eerste lid, onder c) de mogelijkheid om het aannemelijk te maken dat die plannen in niet-beteknende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit.

Gevolg planvoornemen

Voor onderhavig planvoornemen dient dus aannemelijk te worden gemaakt dat deze NIBM bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Dit wordt gedaan aan de hand van de zogeheten NIBM-tool. Uit de NIBM-tool blijkt dat vanaf een verkeersgeneratie van 1.636 voertuigbewegingen per etmaal, waarvan het aandeel vrachtverkeer 0% bedraagt, een ontwikkeling IBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

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

Jaar van planrealisatie	2021
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	1636
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	1,20
PM ₁₀ in µg/m ³	0,26
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is mogelijk in betekenende mate; nader onderzoek noodzakelijk	

Uitsnede NIBM-tool, uitgaande van 1.636 motorvoertuigbewegingen per etmaal

De verkeersgeneratie ten gevolge van dit planvoornemen wordt ingeschat op 60 motorvoertuigbewegingen per etmaal (zie ook paragraaf 2.3). Hiermee wordt ruimschoots onder de grenswaarde van het NIBM-criterium gebleven. Geconcludeerd wordt dat het plan NIBM bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

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

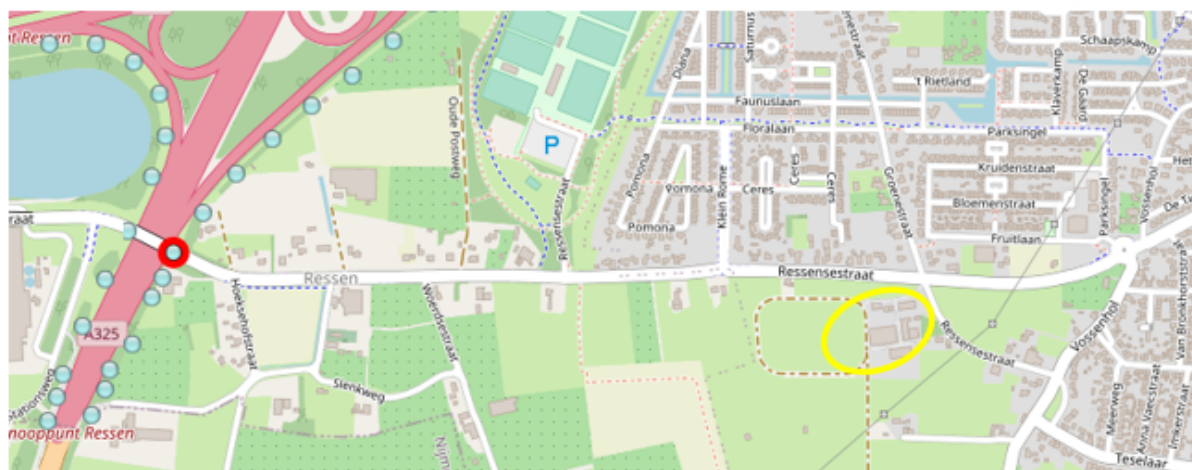
Jaar van planrealisatie	2021
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	60
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,04
PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

Uitsnede NIBM-tool, uitgaande van 60 motorvoertuigbewegingen per etmaal

Fijn stof

Voor wat betreft de beoordeling van het woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit dient er gelet te worden op de fijnstofconcentraties ter plaatse. Hiervoor is de NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) geraadpleegd. Gezien het feit dat er geen rekenpunt direct nabij het plangebied is gelegen, is het dichtstbijzijnde rekenpunt nabij de A325, ten westen van het plangebied, geraadpleegd. Gezien de kwaliteit van de omgeving van het rekenpunt, wordt ervan uitgegaan dat de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied niet slechter is dan nabij dit rekenpunt.

Uit de NSL-monitoringskaart blijkt dat de jaargemiddelde grenswaarden voor NO₂, PM₁₀ (beide 40 µg/m³) en PM_{2,5} (20 µg/m³) ter plaatse van het geraadpleegde rekenpunt niet wordt overschreden (zie onderstaande afbeelding). Het aantal overschrijdingsdagen van de 24 uur gemiddelde concentratie is maximaal 7,334 (8), waardoor het maximum van 35 dagen niet wordt overschreden. De concentratie fijnstof heeft geen negatieve gevolgen voor het woon- en leefklimaat ter plekke van de locatie. Het aspect fijnstof vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.



Rekenpunt (rode contour)	NO2	PM10	PM2,5
Totale concentratie [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	27.74	19.664	12.278
Aantal normoverschrijdsdagen	-	7.334	-

Uitsnede NSL-kaart met plangebied globaal aangeduid bij gele contour

Conclusie

Verder geldt dat het plangebied niet is gelegen in de nabijheid van zware industrie of een concentratiegebied van intensieve veehouderijen. Derhalve wordt redelijkerwijs aangenomen dat ter plaatse van het plangebied ten aanzien van luchtkwaliteit sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

4.6 Externe veiligheid

Inleiding

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

Plaatsgebonden risico

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

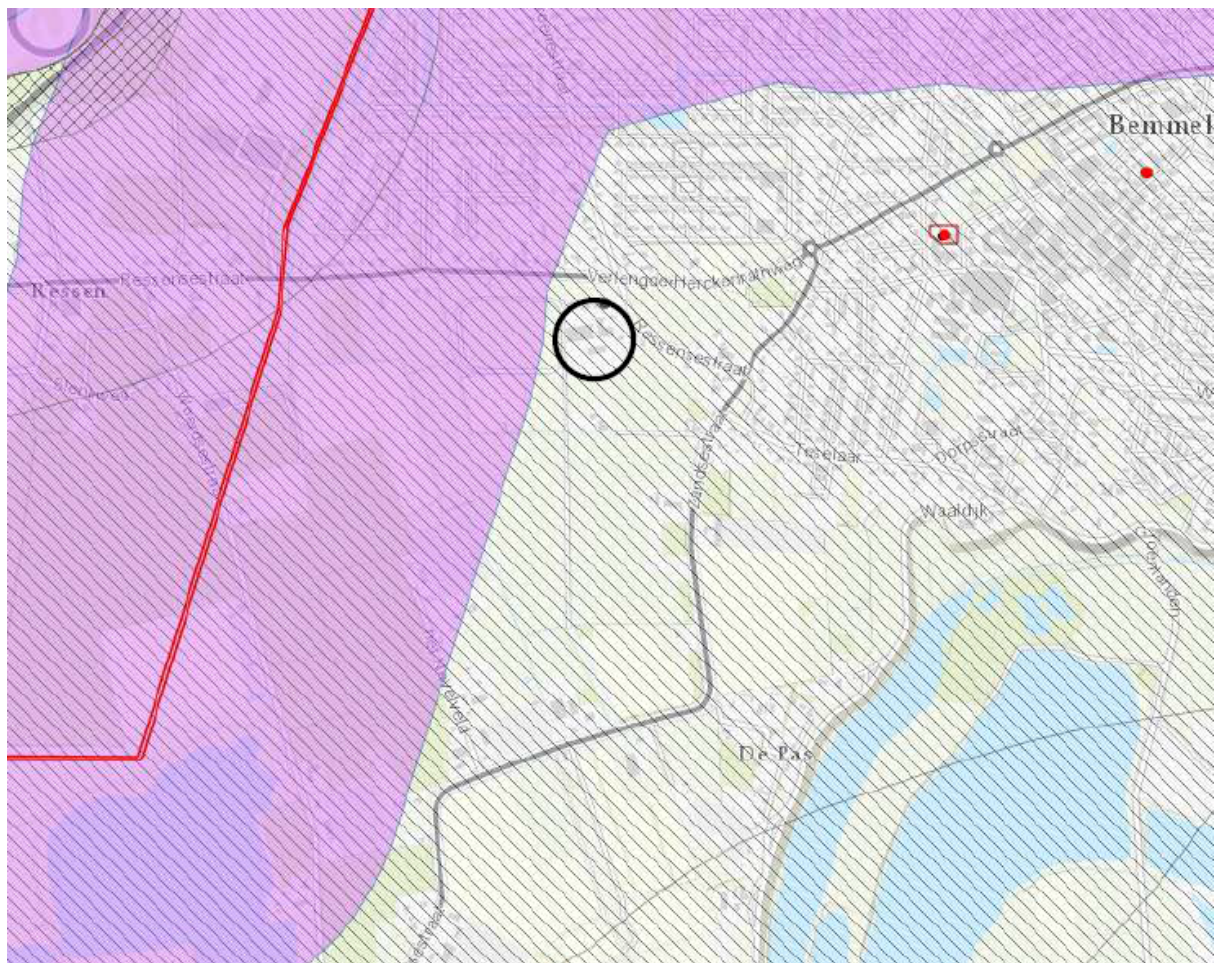
Groepsrisico

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

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

Gevolg planvoornemen

Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van een hondendagopvang en -pension, een bestaande bedrijfswoning te bestemmen naar plattelandswoning en de feestlocatie 'De Hooimyt' als zodanig te bestemmen. Op basis van de risicokaart van de provincie Gelderland is een inventarisatie gemaakt van de risicobronnen in en rondom het plangebied, die een extern veiligheidsrisico kunnen veroorzaken. In onderstaande figuur is een uitsnede opgenomen van de provinciale risicokaart.



Uitsnede provinciale risicokaart (geraadpleegd op 8 december 2020) met het plangebied in de zwarte cirkel

De informatie van de provinciale risicokaart levert de volgende inzichten op.

Het plangebied ligt op ca. 920 meter ten noorden van de toekomstige snelweg A15, op ca. 1.020 meter ten noorden van de Betuweroute en ca. 1.700 meter ten oosten van de spoorlijn Arnhem - Nijmegen. Over deze drie transportroutes worden of gaan gevaarlijke stoffen vervoerd worden. Voor de snelweg A15 is op 8 maart 2017 het Tracébesluit gepubliceerd. Op basis van de regeling Basisnet en de provinciale risicokaart is vastgesteld dat de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van deze drie risicobronnen niet over het plangebied ligt.

Ten aanzien van het groepsrisico is het plan gelegen in het invloedsgebied van de Betuweroute, de spoorlijn Arnhem - Nijmegen en de toekomstige A15. Daarmee hebben wijzigingen in het invloedsgebied mogelijk invloed op de hoogte van het groepsrisico van beide risicobronnen. Echter is de afstand tussen het plan en deze risicobronnen dermate groot (groter dan 200 meter), dat de wetgever heeft 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 nog de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

Verantwoording groepsrisico

Het plan is gelegen in het invloedsgebied groepsrisico van een externe veiligheidsrisicobron. Conform vigerende wetgeving moet de gemeente hierdoor het groepsrisico verantwoorden. Meer specifiek gaat om de wettelijke verplichting op grond van het Besluit externe veiligheid Transportroutes (Bevt) artikel 7 en 9 vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Betuweroute, de spoorlijn Arnhem - Nijmegen en de toekomstige snelweg A15. De gemeente heeft bij het invullen van de verantwoordingsplicht een grote mate van beoordelingsvrijheid. Ten aanzien van de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid heeft de Veiligheidsregio adviesrecht. Hierop heeft de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden (VGGM) op 14 december 2020 (kenmerk: 2020-000230) het volgende geadviseerd:

'Het plangebied ligt binnen de effectafstanden van het relevante incidentscenario toxische wolk. Het plan leidt tot een toename in het aantal aanwezigen met name bij gebruik van de feestlocatie. Het ligt in de verwachting dat de aanwezige personen zichzelf in veiligheid kunnen brengen, mits geïnformeerd en tijdig gewaarschuwd. In het kader van de verantwoording groepsrisico's zie ik geen aanleiding om aanvullend te adviseren over de rampenbestrijding 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.

Gevolg planvoornemen

Het plan ligt buiten de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van de transportroutes met een externe

veiligheidsrisico. De plaatsgebonden risicocontour van de drie risicobronnen vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Ten aanzien van het groepsrisico ligt het plangebied in het invloedsgebied van de Betuweroute, de spoorlijn Arnhem - Nijmegen en de toekomstige snelweg A15. Op basis van de verantwoording groepsrisico (zie hierboven) kan worden geconcludeerd dat het planvoornemen niet tot een toename van het groepsrisico leidt en geen significant effect heeft op de mogelijkheden voor rampenbestrijding en zelfredzaamheid. Daarmee is het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de realisatie van het plan. De VGGM zag eveneens geen aanleiding aanvullend te adviseren.

4.7 Natuur

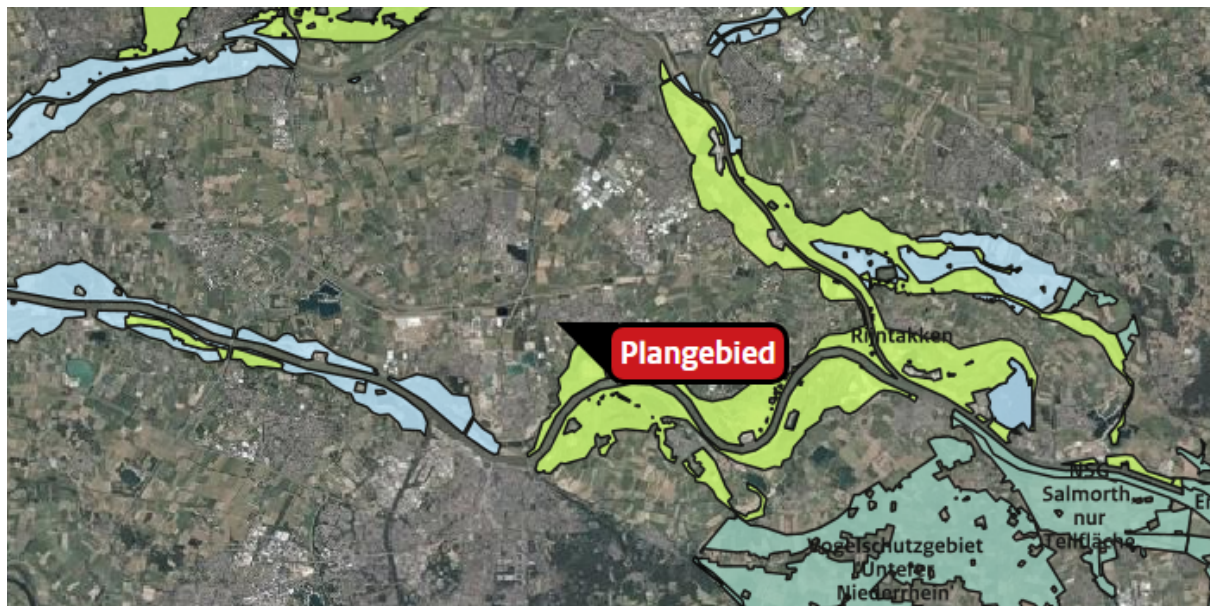
4.7.1 Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming vormt het wettelijk kader voor de bescherming van een groot aantal inheemse bedreigde dier- en plantsoorten. Bij nieuwe ruimtelijke ingrepen en activiteiten dient te worden nagegaan of deze ingrepen en/of activiteiten eventueel negatieve gevolgen hebben voor aanwezige dier- en plantensoorten. Ten allen tijde geldt dat de algemene zorgplicht van toepassing is. Dit houdt in, dat handelingen die niet noodzakelijk zijn met betrekking tot de voorgenomen ingreep en die nadelig zijn voor de in en om het plangebied voorkomende flora en fauna, achterwege moet blijven.

Onderhavig planvoornemen heeft enkel betrekking op het oprichten van een hondendagopvang en -pension binnen een bestaande stal en een planologische functiewijziging van bedrijfswoning naar plattelandswoning. Er vinden enkel binnen de stal een aantal bouwingrepen plaats ten behoeve van de inrichting van de hondendagopvang en -pension. De bestaande bebouwing, zijnde de bedrijfswoning en de stal, blijven met het plan behouden en er vinden geen ruimtelijke ingrepen plaats. Negatieve gevolgen voor beschermde soorten ten gevolge van het planvoornemen kunnen derhalve worden uitgesloten. Het aspect soortenbescherming vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.7.2 Gebiedsbescherming

Het plangebied is gelegen buiten Natura 2000-gebieden en buiten het Natuur Netwerk Nederland. Het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied betreft 'Rijntakken' op ca. 750 meter afstand. Verder zijn Natura 2000-gebied Vogelschutzgebiet 'Unterer Niederrhein' (op ca. 8 km afstand) en Natura 2000-gebied Wyler Meer (Teilfläche des NSG Düffel) (op ca. 8 km afstand) binnen een straal van 10 km vanaf het plangebied gelegen.



Ligging plangebied t.o.v. Natura 2000-gebieden (bron: AERIUS)

Wegens de afstand van Natura 2000-gebieden tot het plangebied en de kleinschaligheid van de aard van het planvoornemen, zijn negatieve effecten op Natura 2000-gebieden uit te sluiten.

Geconcludeerd wordt dat het aspect gebiedsbescherming geen belemmering oplevert voor onderhavig planvoornemen.

4.8 Water

Algemeen

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

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

Bij alle bouwplannen dient gestreefd te worden naar een scheiding van vuil water en (schoon) regenwater (afkoppeling). Bij de inrichting, het bouwen en het beheer worden zo min mogelijk vervuilende stoffen toegevoegd aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Bij een toename van het bestaande verhard oppervlak (bebouwing, bestrating, e.d.) dient het overtollige water overeenkomstig de hierboven genoemde watertrits te worden gehanteerd (stand-still beginsel).

Beleid waterschap Rivierenland

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

Het waterschap vraagt bij een watertoets specifiek aandacht voor de volgende punten:

1. Veiligheid (waterkering);
2. Waterberging;
3. Grondwater en kwel;
4. Inrichten en waterkwaliteit
5. Beheer en onderhoud watergangen;
6. Riolering en hemelwater.

Gevolg planvoornemen

Onderhavig planvoornemen heeft enkel betrekking op het oprichten van een hondendagopvang en -pension binnen een bestaande stal en het herbestemmen van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning. Er vinden hierbij geen ruimtelijke ingrepen plaats: het verhard oppervlak neemt niet toe. Ook zijn er geen waterverontreinigende activiteiten beoogd. Er zijn derhalve geen negatieve effecten ten aanzien van de waterhuishouding te verwachten.

Het planvoornemen betreft een hydrologisch neutrale ontwikkeling, waarbij de afvoer van regenwater binnen de locatie en de afvoer van afvalwater (via riool) niet veranderen. Uit het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de waterhuishouding geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

4.9.1 Archeologie

Sinds 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Deze wet is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta uit 1992. De Wamz is in zijn geheel opgenomen in de Monumentenwet 1988 (Mw art. 38 t/m 60). In de Wamz is vastgelegd dat Rijk, provincies en gemeenten in ruimtelijke plannen rekening houden met het aspect 'archeologie'. De wet beoogt het archeologische erfgoed in hoofdzaak in situ te beschermen.

De op 1 juli 2016 in werking getreden Erfgoedwet heeft de Monumentenwet 1988 deels vervangen als het gaat om archeologie. In de Erfgoedwet is vastgelegd wat onder cultureel erfgoed (waar archeologie onder valt) wordt verstaan. Onderdelen van de Monumentenwet 1988 die de omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving betreffen, gaan naar de Omgevingswet. Voor een aantal onderdelen (onder andere bestemmingsplannen) is voor de periode tot inwerkingtreding van de Omgevingswet een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen.

Het plangebied kent de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting 2'. Deze dubbelbestemming wordt in onderhavig plan overgenomen. Volgens het archeologisch beleid van de gemeente is bij een bodemversturende activiteit met een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 0,3 m onder het maaiveld, een archeologisch onderzoek verplicht om het bodemarchief veilig te stellen.

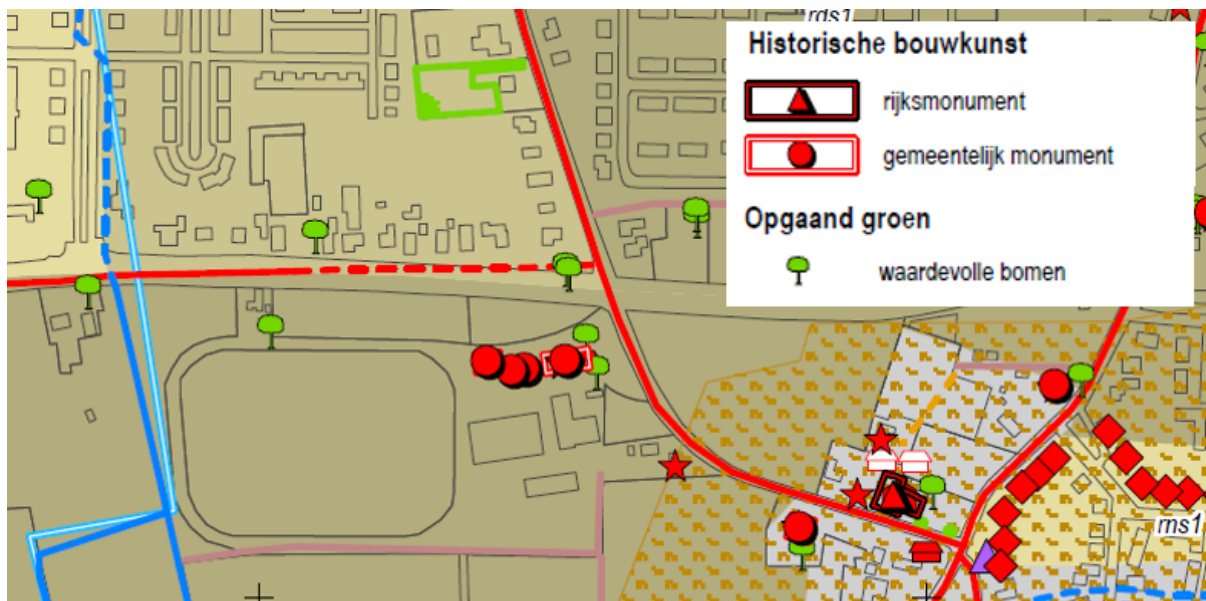
Gevolg planvoornemen

Onderhavig planvoornemen voorziet niet in bodemversturende activiteiten met een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper van 0,3 m onder maaiveld. Een nader archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Gelet op vorenstaande geldt dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor onderhavig planvoornemen.

4.9.2 Cultuurhistorie

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg in werking getreden. Als gevolg van de MoMo is het Bro (artikel 3.6.1, lid 2) gewijzigd. In een bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, rekening is gehouden. Ook de facetten historische bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.



Uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart Lingewaard

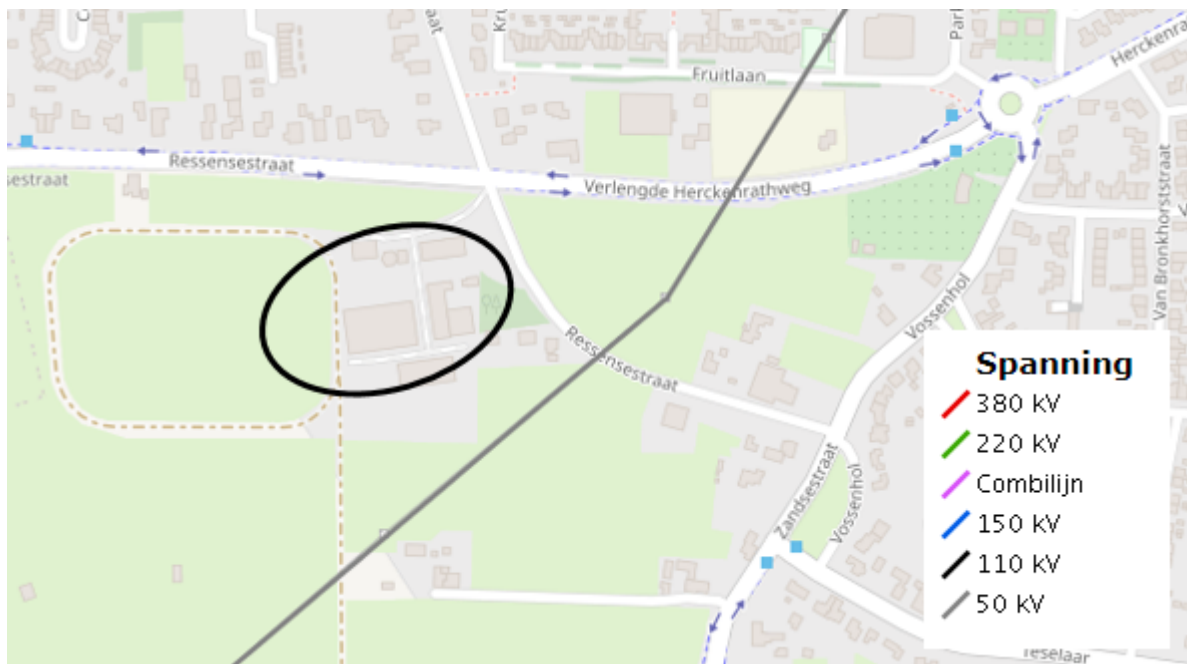
Op basis van de cultuurhistorische waardenkaart van gemeente Lingewaard wordt geconcludeerd dat zich binnen het plangebied diverse cultuurhistorisch waardevolle elementen bevinden. Het gaat om gemeentelijke monumenten en waardevolle bomen.

Gevolg planvoornemen

Onderhavig planvoornemen heeft betrekking op het oprichten van een hondendagopvang en -pension binnen een bestaande stal en het herbestemmen van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning. Het voornemen heeft tot doel om extra inkomsten voor de stoeterij te generen en zo het voortbestaan van de stoeterij en zo ook het onderhoud van de gemeentelijke monumenten te waarborgen. Er vinden hierbij geen ruimtelijke ingrepen plaats en de waardevolle bomen binnen het plangebied blijven behouden. Gelet op vorenstaande geldt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

4.10 Kabels en leidingen

Binnen of in de directe omgeving van het plangebied zijn geen hoofdtransportleidingen of persleidingen van water, olie, gas of brandstof gelegen die van invloed zijn op de realisatie van het planvoornemen. In het straatprofiel van de Ressenestraat zijn wel de reguliere leidingen c.q. nutsvoorzieningen aanwezig zoals gas, electra en telefonie. Aan de zuidzijde van het plangebied is een hoogspanningsleiding gelegen. Op basis van de Netkaart wordt geconcludeerd dat de hoogspanningsleiding een 50 kV-lijn betreft (zie onderstaande afbeelding).



Uitsnede netkaart

Voor de hoogspanningsleiding geldt een beschermingszone van 20 meter aan weerszijden van de leiding. De zogenoemde indicatieve zone voor de 50 kV-lijn bedraagt 50 meter aan weerszijden van de leiding. Voor een klein deel in het zuidoosten van het plangebied geldt dat deze binnen de beschermingszone van 20 meter vanaf de leiding is gelegen. Daarnaast geldt dat een deel van het plangebied binnen de indicatieve zone van 50 meter vanaf de leiding ligt.

Het beleidsadvies van VROM luidt dat bij ruimtelijke plannen in de nabijheid van bovengrondse hoogspanningslijnen, binnen de indicatieve zone, zoveel als redelijkerwijs mogelijk moet worden vermeden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen langdurig verblijven in het gebied onder bovengrondse hoogspanningsverbindingen waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is, dan wel in de toekomst hoger kan worden dan 0,4 microtesla (de magneetveldzone).

Gevolg planvoornemen

Onderhavig planvoornemen ziet niet toe op ontwikkelingen binnen dat deel van het plangebied dat binnen de beschermingszone of indicatieve zone van de hoogspanningsleiding is gelegen. De afstand van de voormalige bedrijfswoning tot de hoogspanningsleiding bedraagt namelijk ca. 100 meter. De afstand van het deel van de stal waarbinnen de hondendagopvang en -pension wordt opgericht tot de hoogspanningsleiding bedraagt ca. 110 meter. De oprichting van de hondendagopvang en -pension en de herbestemming van de voormalige bedrijfswoning zijn derhalve ruimschoots buiten de beschermingszone en indicatieve zone van de

hoogspanningsleiding gelegen.

De ligging van het plangebied nabij de hoogspanningsleiding vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Inleiding

Naast het toetsen van een bestemmingsplan aan diverse omgevingsaspecten, dient het bestemmingsplan ook getoetst te worden aan de uitvoerbaarheid van het plan. Hierbij wordt gekeken naar de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Het betreft hier een private ontwikkeling waarbij het risico geheel gedragen wordt door de initiatiefnemer, tevens eigenaresse. Dit wordt geregeld door middel van een anterieure overeenkomst met de gemeente Lingewaard. In deze overeenkomst worden de principes op basis waarvan de ontwikkeling wordt gerealiseerd en de afwenteling van eventuele planschadeclaims geregeld. Voor de gemeente zelf zijn er geen kosten verbonden aan de verwezenlijking van het plan.

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de economische en financiële uitvoerbaarheid van het project voldoende is gegarandeerd.

5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Gedurende de planvormende fase heeft door initiatiefnemer afstemming met de omgeving plaatsgevonden. Middels een door initiatiefnemer georganiseerde informatieavond zijn de plannen en uitgangspunten voor het plangebied met de omgeving besproken. Omwonenden zijn hierbij in de gelegenheid gesteld om vragen te stellen of aandachtspunten aan te dragen. Vanuit de bij de omwonenden die bij de informatieavond aanwezig waren zijn er geen bezwaren tegen het plan kenbaar gemaakt.

Verder zal het bestemmingsplan conform de gebruikelijke procedure gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Tijdens de periode van ter inzage legging kunnen bewoners, bedrijven, dorps- en stadsraden en andere geïnteresseerden of belanghebbenden reageren op het plan. In dezelfde periode is ook overleg gevoerd met andere overheden over het plan. De resultaten van de ter inzage legging kunnen leiden tot aanpassingen, verbeteringen of wijzigingen van het plan.

Hoofdstuk 6 Juridische aspecten

6.1 Inleiding

In een bestemmingsplan zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een bepaald gebied opgenomen. Het onderhavige bestemmingsplan regelt de inrichting van het gebied op hoofdlijnen door voor de gronden bestemmingen aan te wijzen. Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding (kaart) in samenhang met de regels. In deze paragraaf wordt het juridische deel van het bestemmingsplan nader toegelicht. De toelichting op het bestemmingsplan is niet juridisch bindend. De toelichting moet beschouwd worden als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen.

6.2 Uitgangspunten

6.2.1 Wettelijk kader

Het wettelijk kader wordt sinds 1 juli 2008 gevormd door de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De wettelijke regeling voor bestemmingsplannen is vervolgens verder ingevuld door het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012. Het bestemmingsplan dient te voldoen aan de als bijlage bij de voornoemde Regeling opgenomen Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012). Dit betekent dat bestemmingsplannen kwalitatief gelijkwaardig zijn en uniform in aanpak, uitvoering, uitwisseling van gegevens en raadpleging daarvan.

6.2.2 Planonderdelen

Onderhavig bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, de regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden opgenomen en toegepast.

Op de verbeelding krijgen alle gronden binnen het plangebied een bestemming. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. De juridische betekenis van deze bestemmingen en aanduidingen zijn terug te vinden in de regels. Een gedeelte van de informatie op de analoge verbeelding heeft geen juridische betekenis, maar is slechts opgenomen om de leesbaarheid van en oriëntatie op de verbeelding te vergroten, zoals een kadastrale/GBKN ondergrond. Alle letters, aanduidingen en lijnen worden verklaard in de legenda op de verbeelding. Bij eventuele verschillen tussen de digitale en analoge verbeelding is de digitale verbeelding juridisch bindend.

De regels bepalen de gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied en geven tevens de gebruiks- en bouw mogelijkheden met betrekking tot bouwwerken aan. De regels van het bestemmingsplan zijn opgebouwd conform de door het SVBP2012 voorgeschreven systematiek en gebaseerd op de regels uit het vigerende bestemmingsplan. De regels omvatten inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en ten slotte de overgangs- en slotregels.

6.3 Toelichting op de planregels

6.3.1 Inleidende regels

In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om onduidelijkheid door interpretatieverschillen te voorkomen. Er zijn alleen begripsbepalingen opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Een gedeelte van de begrippen is omschreven in het SVBP en dient letterlijk daaruit te worden overgenomen.

Deze begrippen en de voorgeschreven omschrijvingen zijn overgenomen. Ook over de bepaling van afstanden, hoogtes en oppervlaktes kunnen interpretatieverschillen ontstaan. Om op een eenduidige manier afstanden, hoogtes en oppervlaktes te bepalen, wordt in de 'wijze van meten' uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden. Ook voor de wijze van meten worden in de SVBP2012 regels gegeven, welke in het plan letterlijk zijn overgenomen.

6.3.2 Bestemmingsregels

Per bestemming, die op de verbeelding wordt gebruikt, worden gebruiks- en bouwregels opgenomen. De opbouw van de bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden;
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- Wijzigingsbevoegdheid;

Niet alle onderdelen komen bij elke bestemming voor. Van de meest gebruikte onderdelen volgt hieronder een korte toelichting.

Bestemmingsomschrijving

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functie(s). De hoofdfunctie(s) worden als eerste genoemd. Indien van toepassing worden ook de aan de hoofdfunctie ondergeschikte functies genoemd. De ondergeschiktheid kan worden aangegeven door de woorden 'met daaraan ondergeschikt'. De ondergeschikte functies staan ten dienste van de hoofdfunctie binnen de betreffende bestemming.

Bouwregels

In de bouwregels is bepaald welke bouwwerken mogen worden opgericht, waarbij in ieder geval een onderscheid wordt gemaakt tussen de regeling van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde en daar waar van toepassing ook tussen hoofdgebouwen en bijgebouwen. Voorts bevatten de bouwregels, voor zover van toepassing, minimale en maximale maatvoeringen voor de diverse bouwwerken zoals goothoogtes, bouwhoogtes, oppervlaktes en dakhellingen.

Afwijken van de bouwregels

Door het opnemen van afwijkingsbevoegdheden wordt flexibiliteit in bestemmingsregels gecreëerd door mogelijkheden te bieden om in beperkte mate af te wijken van de algemeen toegestane bouwregelingen. Deze bevoegdheden zijn niet bedoeld voor afwijkingen van de bouwregels, waarvan de verwachting is, dat ze veelal kunnen worden verleend. In dat geval zijn de bouwregels hierop aangepast. Voor elke afwijking is aangegeven waarvan een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels wordt verleend, de maximale afwijking die met de omgevingsvergunning kan worden toegestaan en meestal de situaties of voorwaarden waaronder een omgevingsvergunning wordt verleend. Het gaat hier om afwijkingsbevoegdheden voor

specifieke bestemmingen. Indien afwijkingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben, zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 van de regels (zijnde algemene regels).

Specifieke gebruiksregels

Met de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is artikel 7.10 Wet ruimtelijke ordening vervallen. In dit artikel was het verbod opgenomen om gronden te gebruiken op een manier die in strijd is met het bestemmingsplan. Derhalve moeten in de specifieke gebruiksregels bepaalde functies concreet worden genoemd als zijnde verboden gebruik. Ook het laten gebruiken moet specifiek worden genoemd.

Afwijken van de gebruiksregels

Door middel van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de gebruiksregels kan van de gebruiksregels in het plan worden afgeweken ten behoeve van een concrete vorm van grondgebruik. Dit mag echter niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen dat wel kan worden afgeweken van de gebruiksregels ten behoeve van functies die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies, maar dat via het afwijken geen 'nieuwe' functies kunnen worden toegestaan. Het afwijken van de gebruiksregels dient te zien op kleinere, planologisch minder ingrijpende onderwerpen. Functiewijzigingen en grotere, ruimtelijke ingrepen dienen te worden geregeld via een wijzigingsbevoegdheid of een afzonderlijke bestemmingsplanherziening.

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen gebouwen zijnde, of werkzaamheden

Met een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden kunnen specifieke inrichtingsactiviteiten aan een werk of werkzaamheid worden verbonden. Onder deze inrichtingsactiviteiten valt niet het bouwen en het gebruiken. Een vergunningstelsel wordt opgenomen om extra bescherming aan een specifieke waarde van de bestemming te bieden, zoals landschappelijke of natuurlijke waarden, ecologische waarden of de groen- en/of waterstructuur. Een vergunningstelsel kan in specifieke en bijzondere situaties worden opgenomen in verband met bijvoorbeeld het verwijderen van waardevolle boombeplanting.

6.4 Toelichting op bestemmingen

Hierna zijn de binnen het plangebied gelegen bestemmingen afzonderlijk opgenomen. Daarbij wordt ingegaan op de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen de desbetreffende bestemming.

6.4.1 Bestemming Agrarisch - De Woerdt

Binnen Park Lingezen is het agrarisch gebied in de vigerende bestemmingsplannen onderverdeeld in verschillende 'soorten' agrarisch gebied. Dit onderscheid houdt verband met de voorkomende landschaps- en natuurwaarden in de verschillende gebieden. De toekenning van de gebiedsbestemming heeft plaatsgevonden aan de hand van de gebiedsindeling die is opgenomen in de structuurvisie en voortvloeit uit het Masterplan Lingezen. Middels deze indeling worden de verschillende ontwikkelingsmogelijkheden die gelden binnen de deelgebieden in de regels tot uitdrukking gebracht. De gebiedsbestemmingen betreffen:

- Agrarisch - De Buitens;
- Agrarisch - Landbouwland;
- Agrarisch - De Woerdt.

Onderhavig plangebied kent de bestemming 'Agrarisch - De Woerdt'. Binnen de bestemming is een bouwvlak

opgenomen in combinatie met de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - dierenartspraktijk'. Daarnaast zijn de aanduidingen 'Horeca', 'Hondendagopvang en -pension' en 'Plattelandswoning' opgenomen.

6.4.2 Dubbelstemming Waarde - Archeologische verwachting 2

De gronden met een hoge archeologische verwachtingswaarde zijn bestemd als Waarde - Archeologische verwachting 2. Deze gronden worden eveneens beschermd door middel van een verplichting tot het overleggen van een archeologisch onderzoek bij aanvragen voor een omgevingsvergunning voor het bouwen en omgevingsvergunning ex art. 3.3 onder a Wro. Voordat het bevoegd gezag beslist over de aanvraag voor zo'n omgevingsvergunning, wint het advies in bij een (al dan niet gemeentelijke) archeologisch deskundige. Voor wat betreft de onderzoeksplicht voor als Waarde - Archeologische verwachting 2 bestemde betreft:

- onderzoeksplicht als het bruto oppervlak van de ingreep groter is dan 100 m² én
- de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm

6.4.3 Dubbelbestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding

Nabij het plangebied is een bovengrondse hoogspanningsleiding aanwezig. Aan weerszijden van de leiding is een leidingstrook gelegen waarbinnen beperkingen gelden ten aanzien van het bouwen en het gebruik. Deze leidingstrook is op de verbeelding van onderhavig bestemmingsplan weergegeven.

6.5 Algemene regels

6.5.1 Anti-dubbeltelregeling

Overeenkomstig het Besluit ruimtelijke ordening is de anti-dubbeltelregel opgenomen. Deze regel wordt opgenomen om bijvoorbeeld te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel of een bepaalde oppervlakte van een bouwperceel mogen beslaan, het resterende onbebouwde terrein ook nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

6.5.2 Algemene bouwregels

Voor het hele plangebied, en dus alle bestemmingen, gelden eveneens een aantal algemene bouwregels. Deze zijn dus niet opgenomen in de afzonderlijke bestemmingen.

6.5.3 Algemene gebruiksregels

Voor het hele plangebied, en dus alle bestemmingen, gelden eveneens een aantal algemene gebruiksregels. Deze hoeven dus niet opgenomen te worden in de afzonderlijke bestemmingen.

6.5.4 Algemene afwijkingsregels

Behalve de specifieke afwijkingsregels, opgenomen binnen de bestemmingsregels, kent het plan ook een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden. Deze bevoegdheden hebben als doel om flexibel te kunnen inspelen op afwijkingen en overschrijdingen van beperkte aard of omvang.

6.5.5 Algemene wijzigingsregels

De specifieke en algemene wijzigingsbevoegdheden hebben als doel het bestemmingsplan van flexibiliteit te voorzien. Via gedeeltelijke planwijziging, zoals bedoeld in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, kan worden besloten tot wijziging van het plan, zonder dat daarvoor een normale (integrale) herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is.

6.5.6 Algemene procedureregels

De algemene procedureregels gelden voor Burgemeester en Wethouders ten aanzien van de te voeren procedure in geval er gebruik wordt gemaakt van nadere eisen dan wel een wijzigingsbevoegdheid.

6.6 Overgangs- en slotregels

6.6.1 Overangsrecht

In deze regels wordt het overangsrecht, zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening, overgenomen.

6.6.2 Slotregel

Als laatste wordt de slotregel opgenomen, ook zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening. Deze regel schrijft voor hoe het plan kan worden aangehaald.

Hoofdstuk 7 Procedure

7.1 Te volgen procedure

Bij de voorbereiding van het ontwerp bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Wro sub c overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.

Dit bestemmingsplan betreft een kleiner plan, waarbij geen nationale en/of provinciale belangen gemoeid zijn. Het plan is voorgelegd aan provincie, waterschap en Liander. Genoemde instanties geven aan geen opmerkingen over en/of bezwaren op het plan te hebben. Er wordt van het vooroverleg afgezien en het plan wordt direct als ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd te worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt.

Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7.2 Kennisgeving

Overeenkomstig artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is op 17 februari 2021 kennis gegeven van het voornemen tot het voorbereiden van het bestemmingsplan 'Bemmel, Ressensestraat Stoeterij Buitenzorg'. Hierbij is aangegeven dat dit bestemmingsplan een herziening betreft van de geldende bestemmingsplannen in verband met de oprichting van een hondendagopvang en -pension, de herbestemming van een voormalige agrarische bedrijfswoning naar plattelandswoning en het herstellen van een omissie ten aanzien van de aanduiding 'Horeca' in het vorige plan.

7.3 Ontwerp en vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 18 februari gedurende 6 weken ter inzage gelegen (tot 1 april 2021). Gedurende deze periode is iedereen in de gelegenheid gesteld om zijn/haar zienswijze kenbaar te maken. In totaal zijn er zes zienswijzen ingediend, maar deze leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Daarnaast worden er geen ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

Het bestemmingsplan is in de raadsvergadering van datum ongewijzigd/gewijzigd vastgesteld.

