Wijzigingsplan

Buitengebied Lingewaard, Zandvoortsestraat 16, Gendt

Gemeente Lingewaard

BURO SRO

COLOFON

Gegevens over het plan:

Plannaam:	Buitengebied Lingewaard, Zandvoortsestraat 16, Gendt
Identificatienummer:	NL.IMRO.1705.255-VG01
Status:	Vastgesteld
Datum:	Juni 2021
Projectnummer Buro SRO:	29.90.12

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever:	VP ontwikkeling
Contactpersoon opdrachtgever:	Dhr. J. Veldhuis

Gegevens Buro SRO:

Projectleider Buro SRO:	Dhr. E. Stevens
Bezoekadres vestiging Arnhem:	Sweerts de Landasstraat 50, 6814 DG te Arnhem
Telefoon:	026 – 35 23 125
E-mail:	arnhem@buro-sro.nl
Internet:	www.buro-sro.nl

Inhoudsopgave

Toelichting 5

Hoofdstuk 1	**Inleiding**	**7**
1.1	Aanleiding voor het wijzigingsplan	7
1.2	Ligging plangebied	7
1.3	Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2	**Het initiatief**	**9**
2.1	Huidige situatie	9
2.2	Toekomstige situatie	10
2.3	Duurzaamheid	12
Hoofdstuk 3	**Beleidskader**	**13**
3.1	Rijksbeleid	13
3.2	Provinciaal beleid	14
3.3	Gemeentelijk beleid	15
Hoofdstuk 4	**Uitvoerbaarheid**	**20**
4.1	Milieu	20
4.2	Water	29
4.3	Ecologie	31
4.4	Verkeer	32
4.5	Cultuurhistorie en archeologie	32
4.6	Explosieven	34
4.7	Economische uitvoerbaarheid	34
Hoofdstuk 5	**Juridische planbeschrijving**	**35**
5.1	Algemeen	35
5.2	Wijze van bestemmen	35
Hoofdstuk 6	**Procedure**	**37**
6.1	Algemeen	37
6.2	Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	37
6.3	Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro	37
6.4	Verslag zienswijzen	37

Bijlagen bij de toelichting 39

Bijlage 1	**Inrichtingsplan**	**41**
Bijlage 2	**Verkennend bodemonderzoek**	**43**
Bijlage 3	**Nader bodemonderzoek**	**45**
Bijlage 4	**Overlay bodemonderzoek**	**47**
Bijlage 5	**Saneringsplan**	**49**
Bijlage 6	**Akoestisch onderzoek**	**51**
Bijlage 7	**Advies VGGM**	**53**
Bijlage 8	**Watertoets**	**55**
Bijlage 9	**Quickscan flora en fauna**	**57**
Bijlage 10	**Projectleiderssamenvatting**	**59**
Bijlage 11	**Bestemmingsregels moederplan**	**61**

Regels 63

Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**65**
Artikel 1	Begrippen	65
Artikel 2	Wijze van meten	65
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**66**
Artikel 3	Agrarisch met waarden - Oeverwallen	66
Artikel 4	Wonen	66
Artikel 5	Waarde - Archeologie 5	67
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**68**
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**69**
Artikel 6	Overgangsrecht	69
Artikel 7	Slotregel	69

Bijlagen bij de regels 71

Bijlage 1	**Staat van bedrijfsactiviteiten**	**73**
Bijlage 2	**Sloopkaart**	**75**
Bijlage 3	**Landschappelijk inrichtingsplan**	**77**
Bijlage 4	**Kaart voorwaardelijke verplichting**	**79**

Toelichting

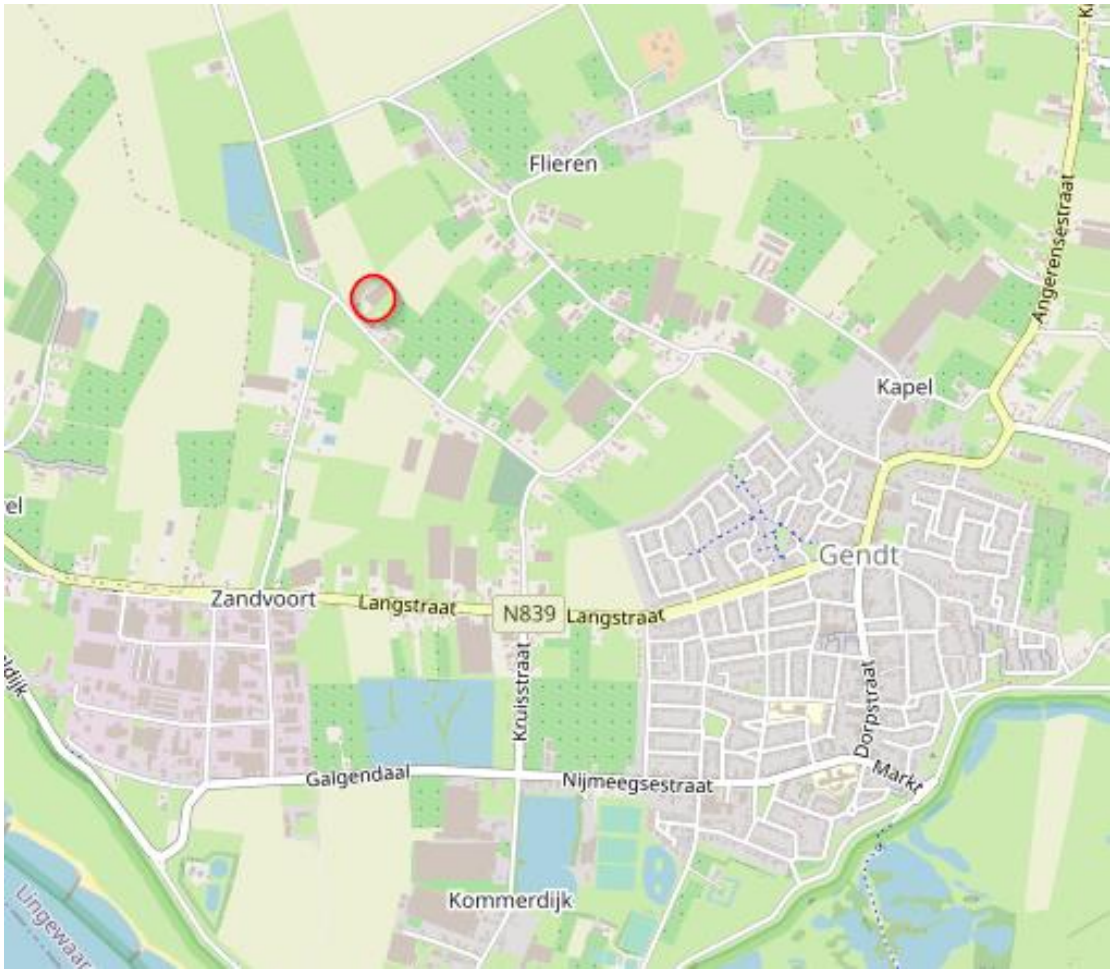
Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor het wijzigingsplan

De initiatiefnemer heeft het voornemen om de kassen van het beëindigde agrarische bedrijf aan de Zandvoortsestraat 16 in het buitengebied van Gendt te saneren en de bestaande bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning. In ruil voor de sanering van de kassen wil de initiatiefnemer op het betreffende perceel één nieuwe woning bouwen. Hierbij wordt gebruik gemaakt van het gemeentelijk functieveranderingsbeleid voor het buitengebied.
Deze ontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan. Omdat het initiatief wel passend is op de locatie, wordt medewerking verleend aan een wijziging van het bestemmingsplan. In dit document wordt dit toegelicht en gemotiveerd waarom dat kan volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Zandvoortsestraat 16, ten noordwesten van de kern Gendt. Bijgevoegde afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving.



Globale ligging plangebied (bron: openstreetmap.org)

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van de bestaande situatie en van het plan. Daarna wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het relevante Rijks-, provinciale-, en gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 4 wordt de haalbaarheid van het project getoetst op grond van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. Ook wordt ingegaan op de economische haalbaarheid van het plan. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de juridische opzet van het plan. Tot slot gaat hoofdstuk 6 in op de wijze hoe burgers en andere belanghebbenden betrokken zijn bij het plan (maatschappelijke uitvoerbaarheid). Hierin zijn de uitkomsten van inspraak, vooroverleg en zienswijzen opgenomen.

Hoofdstuk 2 Het initiatief

In dit hoofdstuk wordt het initiatief beschreven. Eerst wordt ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied en de relatie met de omgeving. Daarna wordt ingezoomd op het beoogde initiatief.

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt aan de Zandvoortsestraat 16 in het buitengebied van de gemeente Lingewaard, tussen de kernen Gendt en Haalderen. Het plangebied bevindt zich op de hogere en drogere gronden van de oeverwallen. In dit landschap wisselen akkerbouw, glastuinbouw en andere activiteiten zoals wonen en bedrijvigheid elkaar af. Rondom de planlocatie liggen voornamelijk woningen en agrarische gronden. Tegenover het plangebied ligt aan de andere kant van de Zandvoortsestraat een kleinschalig camperpark. Het plangebied zelf betreft een beëindigd glastuinbouwbedrijf met op het terrein een bedrijfswoning en voormalige inmiddels verouderde kassen met een oppervlakte van circa 2.300 m^2. De onderstaande afbeeldingen tonen een luchtfoto en de huidige situatie van het plangebied.

Luchtfoto van het plangebied

Huidige situatie plangebied

2.2 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie wordt alle agrarische bedrijfsbebouwing aan de Zandvoortsestraat 16 gesloopt. Dit betreft kassen met een oppervlakte van circa 2.300 m^2 en een bijgebouw. Tevens wordt de bestaande bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning. In ruil voor de sloop wil de initiatiefnemer op het perceel één nieuwe woning bouwen. Hierbij wordt gebruik gemaakt van het gemeentelijk functieveranderingsbeleid voor het buitengebied. De navolgende afbeelding geeft een impressie van de toekomstige situatie. Het gehele landschappelijke inrichtingsplan inclusief legenda is toegevoegd als bijlage 1.

Uitsnede inrichtingsplan toekomstige situatie

De nieuwe woning wordt gesitueerd achter de bestaande woning. De woningen krijgen een gezamenlijke inrit aan de Zandvoortsestraat. Bij allebei de woningen is ruimte om minimaal 3 auto's op eigen terrein te parkeren. De uitheemse hoge beplanting binnen het plangebied wordt verwijderd. De bestaande watergang langs de noordwestzijde van het plangebied blijft gehandhaafd. De bestaande bomen in het plangebied blijven ook behouden. Tevens worden bij de woningen verschillende boomsoorten en verschillende soorten struweel aangeplant. Bij de nieuwe woning wordt een hoogstamboomgaard aangeplant. Het achterterrein van het plangebied wordt als weide ingericht. Langs de kavelgrens worden hier knotwilgen aangeplant. De doorkijk naar het achterland blijft behouden middels een informeel karrespoor.
De nieuwe woning mag pas worden gebouwd nadat alle agrarische bedrijfsbebouwing is gesloopt. Om dit te borgen is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van dit wijzigingsplan. Het landschappelijk inpassingsplan wordt binnen twee jaar na het verlenen van de omgevingsvergunning voor de bouw van de woning aangelegd. De realisatie en in stand houding van het landschappelijk inrichtingsplan en het realiseren van voldoende parkeerplaatsen is tevens als voorwaardelijke verplichting opgenomen.

2.3 Duurzaamheid

In een duurzame leefomgeving wordt bewust omgegaan met energie, klimaat, grondstoffen, ruimte, water en groen. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn een logisch moment om de verschillende aspecten van duurzame stedenbouw vanaf het begin in de planvorming mee te nemen.

Bouwbesluit
Het Bouwbesluit stelt eisen aan energiezuinigheid van nieuwe woningen en utiliteitsgebouwen. De maat voor energiezuinigheid heet Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Voor woningen geldt sinds 2015 een Energie Prestatie Coëfficiënt van 0,4 op gebouwniveau. Vanaf 2020 wordt deze verlaagd richting een coëfficiënt dichter bij de nul. Vanaf 2020 moeten alle nieuwe gebouwen voldoen aan de BENG-eisen. Dit is rijksbeleid, waarbij BENG staat voor Bijna EnergieNeutrale Gebouwen.

Kansen
Bij de herinrichting van een perceel en bij nieuwbouw liggen kansen om duurzaamheid te verbeteren. Het energieneutraal maken van een gebouw kan beter bij de bouw dan achteraf. Nieuwbouw biedt de kans om meteen voor een duurzame wijze van verwarming te kiezen, maar ook andere duurzaamheidsaspecten zijn bij nieuwbouw relatief eenvoudig te realiseren, zoals het opwekken van duurzame energie. Het is van belang de kansen voor het opwekken van duurzame energie te benutten om de gestelde toename van duurzaam opgewerkte energie te behalen. Sinds 01-07-2018 moeten nieuwe woningen gasloos worden gebouwd. Daarnaast kan bij de inrichting van de buitenruimte rekening worden gehouden met water- en hittestress. Het aanplanten van groen is goed voor de klimaatbestendigheid, omdat het bijdraagt aan het verminderen van de hittestress en het verbeteren van het watervasthoudend vermogen van het gebied.

Planspecifiek
Met voorliggend plan is sprake van zuinig ruimtegebruik, omdat agrarische bedrijfsbebouwing met een oppervlakte van circa 2.300 m^2 wordt gesloopt en hiervoor in de plaats één nieuwe woning wordt gebouwd. De woning zal voldoen aan de nieuwe eisen van energie en conform het Bouwbesluit gasloos worden gebouwd.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)
Gebiedsgericht
De SVIR benoemt een aantal aspecten van nationaal ruimtelijk belang. Het betreft de bescherming van de waterveiligheid aan de kust en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, de uitoefening van defensietaken, het Natuurnetwerk Nederland (voorheen de ecologische hoofdstructuur), de elektriciteitsvoorziening, de toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet en de veiligheid rond rijksvaarwegen. Voorts betreft het enkele specifieke gebieden zoals de mainportontwikkeling van Rotterdam en Schiphol.
In het Barro heeft het Rijk voor deze onderwerpen regels opgesteld waarmee de SVIR juridisch verankerd is richting lagere overheden. Via het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit omgevingsrecht zijn deze regels aanvullend vastgelegd.
In de SVIR worden, naast de onderwerpen van nationaal belang, accenten geplaatst op het gebied van bestuurlijke verantwoordelijkheden. Het beleid betekent een decentralisatie van rijkstaken en bevoegdheden. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en lagere overheden, burgers en bedrijven krijgen, zolang het nationaal belang niet in het geding is, de ruimte om oplossingen te creëren.

Ladder duurzame verstedelijking
Een meer algemeen onderwerp uit de SVIR is 'duurzame verstedelijking'. Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken in stedelijk gebied. Het gebruik van deze ladder is opgenomen in het Bro (artikel 3.1.6 onder 2).
De ladder richt zich op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. In de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient de behoefte aan die ontwikkeling te worden beschreven. Als de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, moet bovendien gemotiveerd worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
Het Bro beschrijft wat een stedelijke ontwikkeling is: "een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."
Onder 'bestaand stedelijk gebied' wordt het volgende verstaan: "bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur."

Per 01 juli 2017 is de ladder voor duurzame verstedelijking herzien. Bij de herziening zijn onder meer de drie afzonderlijke 'treden' van de ladder losgelaten en is het begrip 'actuele regionale behoefte' gewijzigd in 'behoefte'. Nieuw is dat de laddertoets bij flexibele plannen kan worden doorgeschoven naar het moment van vaststelling van een wijzigings- of uitwerkingsplan.

Planspecifiek
Gebiedsgericht
Het plangebied ligt niet in een van de aangewezen gebieden van de SVIR en het Barro. Er zijn geen specifieke randvoorwaarden voor dit plan.

Ladder duurzame verstedelijking
Voorliggend initiatief betreft het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning en het realiseren van één nieuwe woning in ruil voor de sloop van circa 2.300 m^2 aan kassen. Er vindt een substantiële afname van bebouwd oppervlak plaats. Tevens blijkt uit jurisprudentie dat er pas vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 3.1.6. Bro.

De ontwikkeling kan dus niet als stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt. Verdere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is niet nodig.

Het initiatief past binnen het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Algemeen
In de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (december 2018) staan de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijk beleid. Op 24 september 2014 is door Provinciale Staten van Gelderland de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. Deze is op 19 december 2018 geactualiseerd op basis van de nieuwe omgevingsvisie. De Omgevingsverordening is een uitwerking van de Omgevingsvisie en stelt regels waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen.

Omgevingsvisie Gaaf Gelderland
De provincie wil de focus leggen op een duurzaam, verbonden en een economisch krachtig Gelderland. Door daarin te investeren wil de provincie werken aan een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal. Om dat te bereiken wordt de focus gelegd op zeven ambities op het gebied van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, vestigingsklimaat en woon- en leefomgeving. Deze ambities worden hieronder kort samengevat:

- Een versnelde energietransitie, gericht op forse vergroting van het aandeel duurzame energie en passend bij de Gelderse kwaliteiten;
- Een op de toekomst toegerust beschermend klimaatbeleid;
- Een voortvarend en innovatief circulair beleid;
- Een stimulerend en beschermend beleid voor biodiversiteit;
- Efficiënte, duurzame en innovatieve bereikbaarheid, toegesneden op de veranderende vraag;
- Een duurzaam, dynamisch en toegankelijk economisch vestigingsklimaat, waar voor ondernemers en inwoners een sterke aantrekkingskracht vanuit gaat;
- Een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen.

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

Planspecifiek
Ter plaatse van het plangebied zijn de volgende regels uit de visie en verordening van toepassing:

Regels Plussenbeleid
Het Plussenbeleid stelt regels voor de uitbreiding van een niet-grondgebonden veehouderijbedrijf of niet-grondgebonden veehouderijtak. Dit is in voorliggend plan niet van toepassing.

Regels bescherming grond- en drinkwater: Intrekgebied
De planlocatie ligt binnen een door de provincie aangewezen 'intrekgebied'. Bestemmingsplannen die ingaan op ontwikkelingen binnen dit gebied, dienen geen bestemmingen op te nemen die de winning van fossiele energie, zoals aardgas, aardolie, schaliegas en steenkoolgas, mogelijk maakt. Voorliggend plan maakt zulke bestemmingen niet mogelijk.

Regels Glastuinbouw: tijdelijk verbod nieuwvestiging / tijdelijk verbod uitbreiding / tijdelijk verbod hervestiging
De provincie zet in op de herstructurering van de glastuinbouw sector. Met onderhavig plan is sprake van een functieverandering van glastuinbouw naar wonen. Er worden kassen verwijderd en in ruil daarvoor wordt één nieuwe woning gerealiseerd. De hoeveelheid bebouwing neemt per saldo af.

De woning zal voldoen aan de nieuwe eisen van energie en conform het Bouwbesluit gasloos worden gebouwd. Hiermee draagt het plan bij aan de ambitie uit de Omgevingsvisie voor een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat weet te anticiperen op ontwikkelingen. Bij de landschappelijke inpassing van de nieuwe woning wordt aangesloten bij de landschappelijke kwaliteiten van de omgeving. Er is daarmee sprake van een kwaliteitsverbetering.

Het plan past hiermee binnen het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Lingewaard 2012-2022

In de structuurvisie Lingewaard 2012-2022 zijn de ingrediënten opgenomen hoe Lingewaard zich op ruimtelijk vlak in de toekomst wil ontwikkelen. Die toekomst wordt mede bepaald door hoe met ruimte wordt omgegaan; welke bestaande kwaliteiten worden versterkt en welke nieuwe functies willen we op vrijkomende terreinen? Uitgangspunt is het landschap met haar historische kwaliteiten waarin gewoond, gewerkt en gerecreëerd wordt. Dit aangevuld met de ambities die de gemeente heeft.
In 2004 zijn er binnen de Stadsregio afspraken gemaakt over woningbouwcontouren waarbinnen gebouwd mag worden. Dezelfde contouren zijn in de nieuwe verstedelijkingsvisie van de regio (geldend tot 2020) ongewijzigd overgenomen. Uitbreidingen buiten deze contouren zijn onder voorwaarden op enkele plaatsen toegestaan. Na vaststelling van de structuurvisie Lingewaard 2012-2022 zijn de woningbouwcontouren van de Stadsregio losgelaten. Plannen dienen aan de ladder van duurzame verstedelijking te worden getoetst. Naast de bouwopgaven gebonden aan de contouren, wordt er heel beperkt gebouwd in het landelijk gebied. Dit laatste komt voort uit de functieverandering van glastuinbouw en andere agrarische bedrijven naar landelijke woonvormen. De gemeente heeft een regeling om de sloop van voormalige agrarische bebouwing in het buitengebied te stimuleren: de functieveranderingsregeling. Doel is de landschappelijke kwaliteit van het buitengebied te verbeteren. De regeling is er op gericht om agrarische ondernemers te compenseren voor het beëindigen van de agrarische activiteit op hun bedrijfsperceel en het afbreken van de aanwezige bedrijfsbebouwing. Op basis van de regeling kunnen (stoppende) agrarische bedrijven compensatie krijgen in de vorm van woningbouwmogelijkheden. Hiermee probeert de gemeente leegstand en verrommeling van oude bebouwing te vermijden.

Planspecifiek
Voorliggend initiatief vloeit voort uit het functieveranderingsbeleid (zie ook paragraaf 3.3.3). De agrarische bedrijfsvoering (glastuinbouw) is beëindigd. De bestaande kassen worden gesloopt, om leegstand en verrommeling op het perceel te voorkomen. In ruil hiervoor wordt op het perceel één nieuwe woning gerealiseerd. Hiermee past het plan binnen het beleid zoals opgenomen in de Structuurvisie.

3.3.2 Lingewaardse Woningbouwopgave 2010-2020

Er is de afgelopen jaren veel gebouwd in Lingewaard. Er is voor een deel al aan de groei van de eigen gemeentelijke woonbehoefte voldaan. De Lingewaardse Woningbouwopgave zet de lijnen uit voor de periode 2010-2020. Er is er nog een flinke bouwcapaciteit voor de periode na 2010. Zijn die woningen nog wel noodzakelijk en voor wie dienen deze woningen gerealiseerd te worden? De economische crisis leert dat bij analyses van de markt en het baseren van planningen bescheidenheid gepast is. Daarnaast is de vraag van belang of aan deze nieuwe bewoners nog wel een aantrekkelijk woonmilieu geboden kan worden gelet op de

ruimtelijke druk in het gebied. De notitie geeft een eerste aanzet tot een discussie hierover. Het betreft hier dus geen uitgebreide marktvisie, maar het geeft op basis van het aanwezige cijfermateriaal, publicaties en een korte analyse van de Lingewaardse situatie, een denkrichting voor de toekomst aan.

Planspecifiek
Het gemeentelijk woningbouwprogramma is met name gericht op structurele groei van het aantal woningen voor het opvangen van de toename van het aantal huishoudens. Incidentele opgaven ten gevolge van functieverandering (zoals bij voorliggend plan) zijn als algemene post opgenomen samen met incidentele woningbouw op kleine inbreidingslocaties. De markt (vraag en aanbod) is in deze gevallen leidend. Hiermee past het initiatief binnen het beleid zoals opgenomen in de Woningbouwopgave.

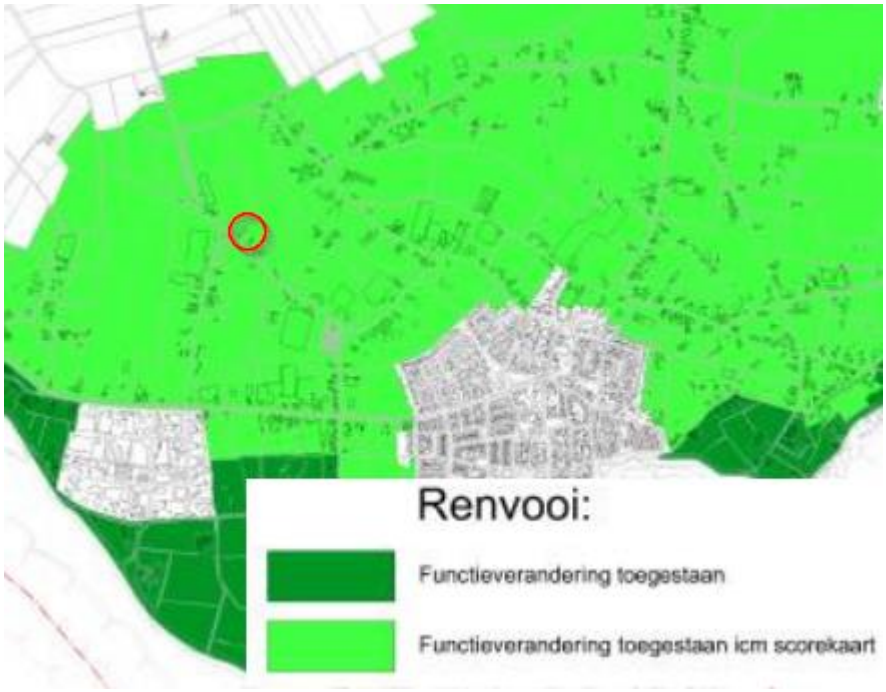
3.3.3 Functieveranderingsbeleid

Het gemeentelijk beleid
De gemeente Lingewaard heeft in de notitie "Toepassing functieverandering in het buitengebied" (2015) haar functieveranderingsbeleid voor het buitengebied vastgelegd (geactualiseerd in 2018). Het beleid ten aanzien van functieverandering van agrarisch naar wonen is als volgt:
Functieverandering naar wonen kan plaatsvinden bij volledige beëindiging van de bedrijfsmatige activiteiten op één agrarisch bouwperceel. In alle deelgebieden (geel of groen van kleur) is functieverandering zonder toevoeging van woningen toegestaan. Functieverandering met toevoeging van woningen is in een groot deel van het buitengebied toegestaan. Op de bij de notitie behorende kaart is aangeven waar dit mogelijk is. De verhouding tussen te slopen kassen (alle glasopstanden en bedrijfsbebouwing) en te realiseren woningen is als volgt:

0 - 1.000 m² glasopstand	geen mogelijkheden voor bouw woning
1.000 - 8.000 m² glasopstand	1 woning tot maximaal 850 m³
meer dan 8.000 m² glasopstand	2 woningen tot maximaal 850 m³ per woning

Ruimtelijke inpassing
Basis voor medewerking aan functieverandering is een goed inrichtingsplan. Het inrichtingsplan wordt op drie schaalniveaus getoetst:
1. landschap: aansluiting bij het gebiedstype (oeverwallen of dijkzone);
2. kavel: positionering van de bebouwing en de beplanting;
3. bebouwing: vormen, materiaalgebruik en kleurstelling.

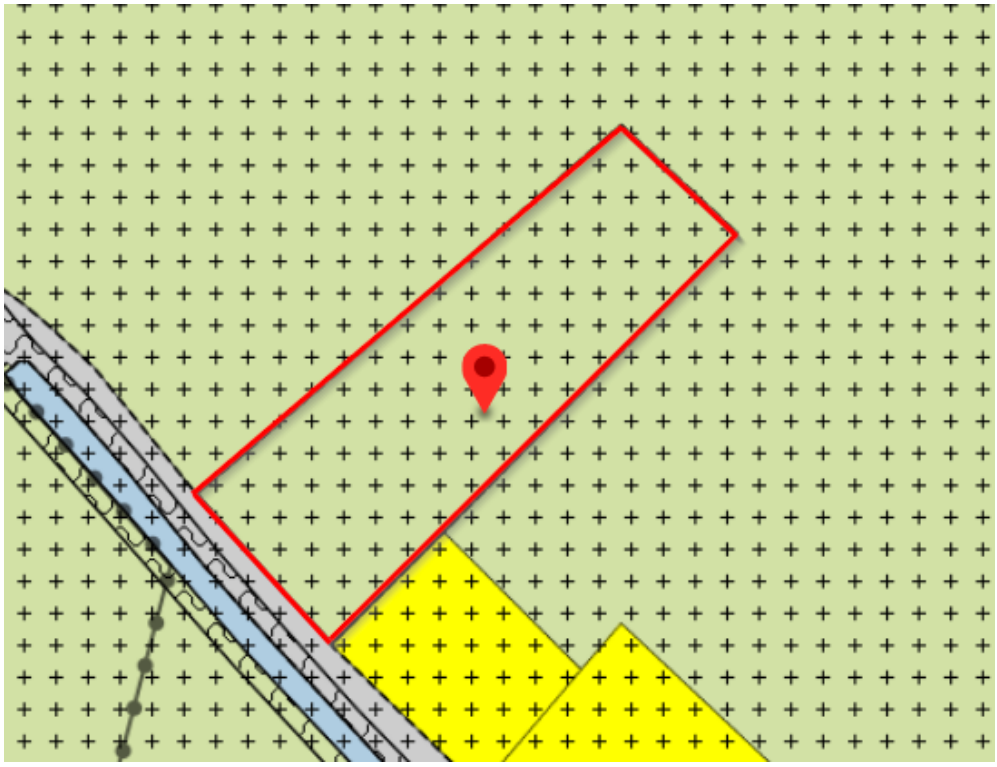
Planspecifiek
Voorliggend initiatief betreft een functieverandering van een glastuinbouwbedrijf naar een woonfunctie. Het plangebied ligt binnen het gebied waar functieverandering onder voorwaarden mogelijk is. Met het plan wordt circa 2.300 m^2 aan glasopstanden gesloopt. Dit betekent dat er 1 woning van maximaal 850 m^3 mag worden gerealiseerd. Voor de woning is maximaal 1,5 bouwlaag toegestaan met een maximale goothoogte van 4,5 meter en een maximale bouwhoogte van 9 meter. Per woning is maximaal 75 m² aan bijgebouwen toegestaan. Daarvan kan middels een omgevingsvergunning worden afgeweken om maximaal 150 m² aan bijgebouwen toe te staan. Het realiseren van 1 nieuwe woning past binnen het functieveranderingsbeleid van de gemeente Lingewaard.



Locatie plangebied en deelgebieden functieveranderingsbeleid (bron: gemeente Lingewaard)

3.3.4 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan "Buitengebied Lingewaard", dat op 31 oktober 2013 is vastgesteld en in 2017 en 2018 is herzien. Het plangebied heeft de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden - Oeverwallen' en de functieaanduiding 'glastuinbouw'. Tevens ligt over het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5'. De onderstaande afbeelding toont een uitsnede van het geldende bestemmingsplan.


Uitsnede bestemmingsplan "Buitengebied Lingewaard" (bron: ruimelijkeplannen.nl)

Binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Oeverwallen' is het met een wijzigingsbevoegdheid mogelijk om de bestemming na bedrijfsbeëindiging van de glastuinbouw te wijzigen in de bestemming 'Wonen', waarbij de bouw van één woning wordt toegestaan met inachtneming van een aantal voorwaarden. Hieronder is het gehele artikel opgenomen en wordt vervolgens toegelicht hoe aan de voorwaarden wordt voldaan.

Artikel 6.7.5 Omschakeling van glastuinbouw naar wonen

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

a. de wijzigingsbevoegdheid is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'reserveconcentratiegebied';

b. er wordt een passend bestemmingsvlak 'Wonen' toegekend; voor de overige gronden geldt dat de aanduiding 'bouwvlak' wordt verwijderd;

c. ter compensatie van de sloop van minimaal 1.000 m² en maximaal 8.000 m² glasopstanden en voormalige bedrijfsgebouwen en/of bijgebouwen bij de bedrijfswoning, niet zijnde karakteristieke bebouwing, mogen worden opgericht:
   1. één woning in één bestaand gebouw of
   2. één woning in een nieuw gebouw;

d. ter compensatie van de sloop van minimaal 8.000 m² glasopstanden en voormalige bedrijfsgebouwen en/of bijgebouwen en/of bijgebouwen bij de bedrijfswoning, mogen worden opgericht:
   1. maximaal twee woningen in één bestaand bedrijfsgebouw of bijgebouw of
   2. één woning in één bestaand bedrijfsgebouw of bijgebouw en maximaal één vrijstaande woning of
   3. maximaal twee nieuwe vrijstaande woningen;

e. in aanvulling op het bepaalde onder a en b geldt dat de gesloopte oppervlakte ook geheel of gedeeltelijk afkomstig kan zijn van gronden, gelegen binnen de bestemming 'Agrarisch - Komgronden';

f. alle overtollige glasopstanden, agrarische bedrijfsgebouwen en bedrijfsbebouwing dienen gesloopt te worden met uitzondering van de karakteristieke bedrijfsgebouwen en bebouwing;

g. de oppervlakte van te slopen bedrijfsgebouwen tellen uitsluitend mee voor de oppervlakte zoals bedoeld in het bepaalde onder a en b voor zover deze gebouwen gedurende minimaal drie jaar agrarisch in gebruik zijn geweest;

h. de nieuw te realiseren vrijstaande woningen mogen een inhoud hebben van maximaal 850 m³;

i. de nieuw te realiseren woningen in een bestaand bedrijfsgebouw of bijgebouw mogen een inhoud hebben van minimaal 400 m³ en maximaal 1.100 m³;

j. bijgebouwen bij de nieuw te realiseren woningen voldoen aan de volgende kenmerken:
   1. oppervlakte maximaal 75 m² per woning;
   2. gebouwd op maximaal 25 m afstand van de nieuw te realiseren woning;
   3. indien een bijgebouw bijdraagt aan de instandhouding van het agrarisch landschap en natuurbeheer, bijvoorbeeld door het hierin hobbymatig houden van dieren mag de totale oppervlakte van een bijgebouw maximaal 150 m² bedragen;
   4. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone-omgevingsvergunning extensiveringsgebied' is bij voormalige bedrijfswoning glasopstanden toegestaan voor hobbymatig gebruik met dien verstande dat de totale oppervlakte aan bijgebouwen (inclusief glasopstanden), maximaal 150 m². Hiertoe wordt binnen de bestemming 'Wonen' de aanduiding 'glastuinbouw' opgenomen;

k. oppervlakte bijgebouw voormalige bedrijfswoning bedraagt maximaal 75 m², dan wel de bestaande grotere oppervlakte tot maximaal 150 m²;

l. parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;

m. er sprake is van een landschappelijke inpassing en versterking van de ruimtelijke structuur, waartoe een landschapsplan dient te worden opgesteld;

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

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

Planspecifiek

a. Over het plangebied ligt geen aanduiding 'reserveconcentratiegebied'.
b. Er worden passende bestemmingsvlakken 'Wonen' toegekend; het agrarische bouwvlak wordt verwijderd.
c. Er worden glasopstanden gesloopt met een oppervlakte van circa 2.300 m^2. In ruil hiervoor wordt één nieuwe woning gerealiseerd.
d. N.v.t.
e. N.v.t.
f. Alle glasopstanden worden gesloopt. Dit is met een voorwaardelijke verplichting geborgd in de regels van dit plan.
g. De glasopstanden zijn minimaal drie jaar in agrarisch gebruik geweest.
h. De nieuwe vrijstaande woning krijgt een inhoud van maximaal 850 m^3. Dit is geborgd in de regels van dit plan.
i. N.v.t.
j. De voorwaarden voor bijgebouwen bij de nieuwe woning zijn geborgd in de regels van dit plan.
k. De voorwaarden voor bijgebouwen bij de voormalige bedrijfswoning zijn geborgd in de regels van dit plan.
l. Parkeren vindt plaats op eigen terrein. Dit is met een voorwaardelijke verplichting geborgd in de regels van dit plan.
m. Voor een landschappelijke inpassing en versterking van de ruimtelijke structuur is een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld (zie bijlage 3 bij de regels). Dit beplantingsplan is voorwaardelijk verplicht. Het realiseren van de landschappelijke inpassing op basis van het inrichtingsplan is met een voorwaardelijke verplichting geborgd in de regels.
n. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden. Dit wordt toegelicht in hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid.
o. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden. Dit wordt toegelicht in de paragrafen 4.1.4 Geur en 4.1.5 Milieuzonering.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet als gevolg van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangetoond worden (artikel 3.1.6 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.) als ook de economische uitvoerbaarheid van het plan.

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem

Op grond van de Wet bodembescherming (Wbb) moet aangetoond worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Bij een functiewijziging zal in veel gevallen een specifiek bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd.

Planspecifiek

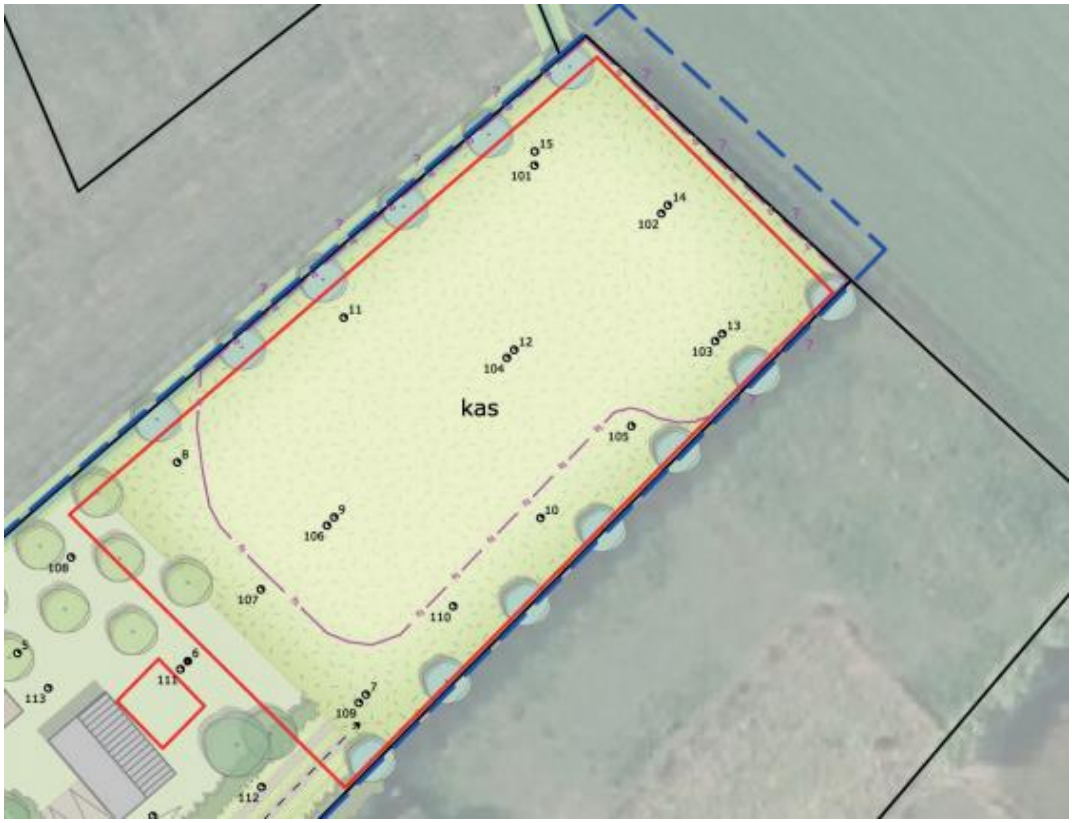
In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is toegevoegd als bijlage 2. Hierin wordt geconcludeerd dat er licht verhoogde gehalten zware metalen zijn aangetroffen. In het grondwater is een licht verhoogde concentratie barium aangetoond. Ter plaatse zijn licht tot sterk verhoogde gehalten verontreinigingen met organochloorbestrijdingsmiddelen aangetoond. Op basis van dit laatste is een nader onderzoek geadviseerd. Het onderzoeksrapport van dit nader onderzoek is toegevoegd als bijlage 3. Onderstaand worden de conclusies uit het nader onderzoek beschreven voor het voorterrein van het plangebied dat een woonbestemming krijgt en het achterterrein van het plangebied dat de agrarische bestemming behoudt.

Woonbestemming

In het deel van het plangebied waar een functiewijziging naar wonen plaatsvindt, zijn slechts licht verhoogde waarden verontreiniging aangetroffen. Bij zowel de bestaande woning en tuin als de nieuwe woning en tuin is daarmee sprake van een goed woon- en leefklimaat. De bodemkwaliteit is ter plaatse van de toekomstige woonbestemming voldoende en levert geen beperkingen op.

Agrarische bestemming

Geconcludeerd wordt dat op een deel van het achterterrein verontreiniging boven de interventiewaarde / bepalingsgrens is aangetoond. Dit deel van het plangebied behoudt met voorliggend plan een agrarisch bestemming (zonder bouwvlak). Hier vindt dus geen functiewijziging plaats. Dit is te zien op de overlay waarop de toekomstige situatie en de interventiewaardecontour is aangegeven (bijlage 4). Door het opnemen van een specifieke gebruiksregel (strijdig gebruik) blijft het gebruik binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Oeverwallen' ter plaatse van deze gronden beperkt tot weide en landschappelijke inpassing: het gebruik zoals in het inrichtingsplan is vastgelegd. Onderhavig wijzigingsplan laat geen ander gebruik toe.
De onderstaande afbeelding toont de verontreinigingscontour/interventiewaardecontour (paarse lijn).



Aangezien meer dan 25 m³ sterk verontreinigd is met OCB is er sprake van een geval van ernstige bodemverontreinging. Dit houdt in dat de sanering moet plaats vinden als er sprake is van risico's. Om te bepalen of er in de huidige situatie of in de toekomstige situaties risico's zijn, is een risicobeoordeling uitgevoerd (zie nader bodemonderzoek in bijlage 3). Uit de risicobeoordeling blijkt dat er sprake is van een ernstige bodemverontreiniging maar dat de locatie niet met spoed moet worden gesaneerd voor het beoogde gebruik als weide. Wel moet er gesaneerd worden voordat bodemroerende werkzaamheden plaatsvinden of de nieuwe functie ter plaatse van de verontreiniging wordt gebruikt. Daarom wordt een voorwaardelijke verplichting aan de regels toegevoegd waarin verplicht gesteld wordt dat gebruik, sloop, bodemroerende werkzaamheden en/of bouwactiviteiten ter plaatse van deze gronden slechts mogen plaatsvinden als de gronden volgens een door de provincie goedgekeurd saneringsplan of bus-melding zijn gesaneerd. Er ligt een kadastrale aantekening op het perceel vanwege de verontreiniging.

Het wijzigingsplan is financieel uitvoerbaar omdat de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik als weide. Het wijzigingsplan staat ter plaatse van deze gronden geen ander gebruik toe. Om deze reden is bodem geen belemmering voor de financiële haalbaarheid van de bestemmingsplanwijziging.

Voor het realiseren van het inrichtingsplan, dat met een voorwaardelijke verplichting in de regels is vastgelegd, zijn bodemroerende werkzaamheden noodzakelijk. Voor de uitvoering van de werkzaamheden, zoals sloop, graaf- en egalisatiewerkzaamheden kan een bodem (deel) sanering nodig zijn. In het kader van zorgvuldigheid is in bijlage 5 bij de toelichting een saneringsplan opgenomen waarin een inschatting is gemaakt van de kosten. De opbrengst uit de verkoop van de kavel uit voorliggend plan geeft voldoende financiële middelen om de noodzakelijke sanering mee te kunnen bekostigen.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect bodem.

4.1.2 Lucht

De mate van blootstelling aan luchtverontreiniging speelt een rol in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Met betrekking tot 'luchtkwaliteit' zijn twee aspecten van belang. Ten eerste of de luchtkwaliteit ter plaatse de nieuwe functie toelaat (de gevoeligheid van de bestemming) en ten tweede wat de bijdrage is van het plan aan die luchtkwaliteit.

Luchtkwaliteit ter plaatse

In de Wet milieubeheer zijn normen opgenomen voor de concentraties van een aantal stoffen in de buitenlucht ter bescherming van de mens. De twee belangrijkste stoffen zijn PM_{10} en $PM_{2,5}$ (fijnstof) en NO_2 (stikstofdioxide). Voor grenswaarde van PM_{10} en NO_x bedraagt 40 µg/m3, van $PM_{2,5}$ is dat 25 µg/m^3.

Bijdrage aan luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen. De Wet maakt een onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in de algemene maatregel van bestuur "Niet in betekenende mate bijdragen" (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m^3) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een toevoeging van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit, omdat een dergelijk project per definitie niet boven de 3%-norm komt.

Planspecifiek

Luchtkwaliteit ter plaatse van het initiatief

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is de huidige luchtkwaliteit ter plaatse getoetst met behulp van de NSL Monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl). Door de metingen ter plaatse te toetsen aan de grenswaarden is gekeken of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Uit metingen van het rekenpunt 15565788 (aan de Langstraat ter hoogte van plangebied) zijn de volgende concentraties naar voren gekomen:

	NO_2 (stikstofdioxide)	PM_{10} (fijnstof)	$PM_{2,5}$ (fijnere fractie van fijnstof)
Gemeten totale concentratie jaargemiddelde 2018 (µg/m^3)	19,1 µg/m^3	18,9 µg/m^3	11,8 µg/m^3
Grenswaarde concentratie (µg/m3)	40 µg/m^3	40 µg/m^3	25 µg/m^3

De gemeten concentraties stikstofdioxide en fijn stof liggen ruim onder de gestelde grenswaarden. Met betrekking tot de luchtkwaliteit zijn geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

Bijdrage initiatief

Met voorliggend initiatief wordt één nieuwe woning gerealiseerd en een voormalige agrarische bedrijfswoning omgezet naar een reguliere woning. Het toevoegen van één woning blijft ruim onder de benoemde grenswaarde van 1.500 woningen. Daarom is te concluderen dat dit project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Tevens worden met het plan de agrarische bedrijfsactiviteiten in het plangebied definitief beëindigd. Hierdoor is er juist sprake van een verbetering van

de luchtkwaliteit, omdat het aantal verkeersbewegingen afneemt, waaronder verkeersbewegingen met zwaar vrachtverkeer. Een nadere toetsing ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit.

4.1.3 Geluid

De mate waarin het geluid het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd:

- woningen;
- geluidgevoelige gebouwen, zoals scholen, ziekenhuizen, verzorgings- en verpleeghuizen, psychiatrische instellingen en kinderdagverblijven;
- geluidsgevoelige terreinen (woonwagenstandplaatsen en bestemde ligplaatsen voor woonschepen).

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. Binnen deze zones bepaalt het bevoegd gezag de te hanteren grenswaarden. Er geldt een voorkeursgrenswaarde en een bovengrens (hoger mag niet). De Wgh gaat verder onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen. De belangrijkste bronnen van geluidhinder die bij een ruimtelijke ontwikkeling aan de orde kunnen zijn betreffen: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai.

Planspecifiek

De bedrijfswoning die naar een burgerwoning wordt omgezet is een bestaand geluidgevoelig object en hoeft dus niet meer te worden getoetst. Met de realisatie van de nieuwe woning wordt een nieuw geluidgevoelig object toegevoegd. Het plangebied ligt aan de Zandvoortsestraat. Industrielawaai en spoorweglawaai zijn hier niet aan de orde. Het plangebied ligt binnen de zone van de Zandvoortsestraat en de aansluitende straat Zandvoort. De maximaal toegestane snelheid op deze wegen bedraagt 60 km/uur. Voor de voorgenomen ontwikkeling is het daarom van belang om te kijken naar de mogelijke gevolgen van wegverkeerslawaai. Hiervoor is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is opgenomen als bijlage 6. Hieruit blijkt dat dat de geluidsbelasting op de nieuwe woning door wegverkeer op de Zandvoort maximaal 35 dB bedraagt. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt hiermee niet overschreden. De geluidbelasting op de nieuwe woning door wegverkeer op de Zandvoortsetraat bedraagt maximaal 41 dB. Ook hier wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschreden.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geluid.

4.1.4 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor milieuvergunningen als het gaat om geurhinder van veehouderijen met landbouwhuisdieren. De Wgv maakt onderscheid in dieren met en dieren zonder een vastgestelde geuremissiefactor. Voor de eerste soort wordt de geurbelasting bij geurgevoelige objecten berekend, voor de tweede gelden minimumafstanden tot dergelijke objecten (ook wel bekend onder de term 'vaste afstandsdieren'). De Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) bepaalt in bijlage 1 voor welke dieren geuremissies zijn vastgelegd. Als het (beoogde) veehouderijbedrijf niet in deze regeling wordt genoemd betreft het vaste afstandsdieren.

Op grond van artikel 3 lid 1 van de Wgv gelden de volgende normen ten behoeve van vergunningverlening voor dieren met een geuremissiefactor:

geurgevoelig object gelegen in:	maximaal toegestane geurbelasting (odour units per m^3 lucht)
concentratiegebied binnen bebouwde kom	3,0 ouE/m^3

concentratiegebied buiten bebouwde kom	14,0 ouE/m³
niet-concentratiegebied binnen bebouwde kom	2,0 ouE/m³
niet-concentratiegebied buiten bebouwde kom	8,0 ouE/m³

Als het geen bedrijf is waar een geuremissiefactor voor is vastgelegd gelden de volgende eisen:
- binnen de bebouwde kom geldt een afstand van 100 meter;
- buiten de bebouwde kom geldt een afstand van 50 meter.

Tot slot geldt voor zowel dieren met als voor dieren zonder geuremissiefactoren altijd een minimumafstand tussen de buitenzijde van een dierenverblijf en de buitenzijde van een geurgevoelig object. Dit betreft 50 respectievelijk 25 meter voor hetzij binnen dan wel buiten de bebouwde kom.

De Wet geurhinder en veehouderij kent een omgekeerde werking. Dat wil zeggen dat ook bij plannen die woningbouwlocaties mogelijk maken wordt getoetst aan de normen van de Wet geurhinder en veehouderij. Bij ruimtelijke ordeningsplannen moet worden beoordeeld of sprake is van een goed woon- en verblijfklimaat.

Planspecifiek
De dichtstbijzijnde veehouderij in de omgeving van het plangebied betreft een grondgebonden veehouderij aan de Flierensestraat 5. Dit bedrijf ligt ten noordoosten van het plangebied op circa 300 meter afstand. Hiermee wordt ruim aan de geëiste afstand voldaan. Omgekeerd leidt de bouw van één woning niet tot een beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden van het agrarische bedrijf, gelet op de grote afstand en omdat er woningen op kortere afstand liggen die in dat geval maatgevend zijn.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geur.

4.1.5 Milieuzonering
Milieuzonering is het aanbrengen van een ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Doel is om bij het opstellen van een ruimtelijk plan een goed en veilig leefklimaat te waarborgen, maar tegelijkertijd ook aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun activiteiten.

De mate waarin bedrijven invloed hebben op hun omgeving is afhankelijk van de aard van de bedrijvigheid en de afstand tot een gevoelige bestemming. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Milieuzonering heeft betrekking op aspecten met een ruimtelijke dimensie, zoals geluid, geur, gevaar en stof. De mate van belasting, en daarmee de gewenste aan te houden afstand, kan per aspect en per bedrijfstype en verschillen. In de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is een lijst opgenomen met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Van deze richtafstanden kan worden afgeweken, mits wordt onderbouwd waarom de feitelijke milieuhinder als minder belastend wordt gezien.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'.

Planspecifiek

De nieuw te realiseren woning betreft een nieuw milieugevoelig object. De bedrijfswoning die naar een burgerwoning wordt omgezet is een bestaande woning waarvan de bestemming gevoeliger wordt. Daarom moet voor beide woningen getoetst worden of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.
In de directe omgeving van het plangebied liggen voornamelijk agrarische gronden en woningen. Tegenover het plangebied, aan de Zandvoort 64, ligt een camperpark met 20 camperplaatsen. De publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG geeft voor kampeerterreinen (met keuken) een minimale richtafstand van 50 meter voor het aspect geluid en een minimale richtafstand van 30 meter voor de aspecten geur en gevaar. De nieuwe woning wordt gerealiseerd op 50 meter afstand van het camperpark. Hiermee wordt voor de nieuwe woning aan de richtafstanden voldaan. De bestaande woning ligt op 26 meter afstand van het camperpark. Hiermee wordt voor de bestaande woning niet aan de genoemde richtafstanden voldaan. De richtafstanden zijn echter voor een kampeerterrein met keuken. Bij het camperpark is enkel sprake van camperplekken zonder algemene keuken. Daarmee zijn de richtafstanden erg ruim. Wat betreft geluid wordt een bedrijfswoning hetzelfde beoordeeld als een burgerwoning. Voor het aspect geluid verandert er dus niets door de wijziging van bedrijfswoning naar burgerwoning. Voor de aspecten geur en gevaar zijn de richtafstanden van 30 meter erg ruim. Er is immers geen kampeerterrein met keuken, maar het zijn enkel camperplaatsen. Die brengen veel minder hinder met zich mee dan een kampeerterrein. Er is dan ook geen hinder te verwachten op het gebied van geur en gevaar. Overige bedrijven of milieubelastende functies liggen op een veel grotere afstand van het plangebied (zie onderstaande tabel). Met voorliggend plan is sprake van een goed woon- en leefklimaat voor de nieuw te bouwen woning en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de bestaande woning. Daarnaast worden met de ontwikkeling geen bedrijven belemmerd in hun bedrijfsvoering.

Activiteit	*Adres*	*SBI code 2008 en omschrijving*	*Geur*	*Stof*	*Geluid*	*Gevaar*	*Categorie*	*Werkelijke afstand*
Bestemming agrarisch, functieaanduiding glastuinbouw	Zandvoortse-straat 18	011, 012, 013, glastuin-bouw	10	10	30	10	2	100 meter
Bestemming agrarisch, functieaanduiding grondgebonden veehouderij	Flierensestraat 5	0146, Fokken en houden van varkens	200	30	50	0	4.1	300 meter
Bestemming recreatie, functieaanduiding specifieke vorm van recreatie - camperplekken	Zandvoort ong.	553, 552, kampeer-terrein	30	0	50	30	3.1	50 meter

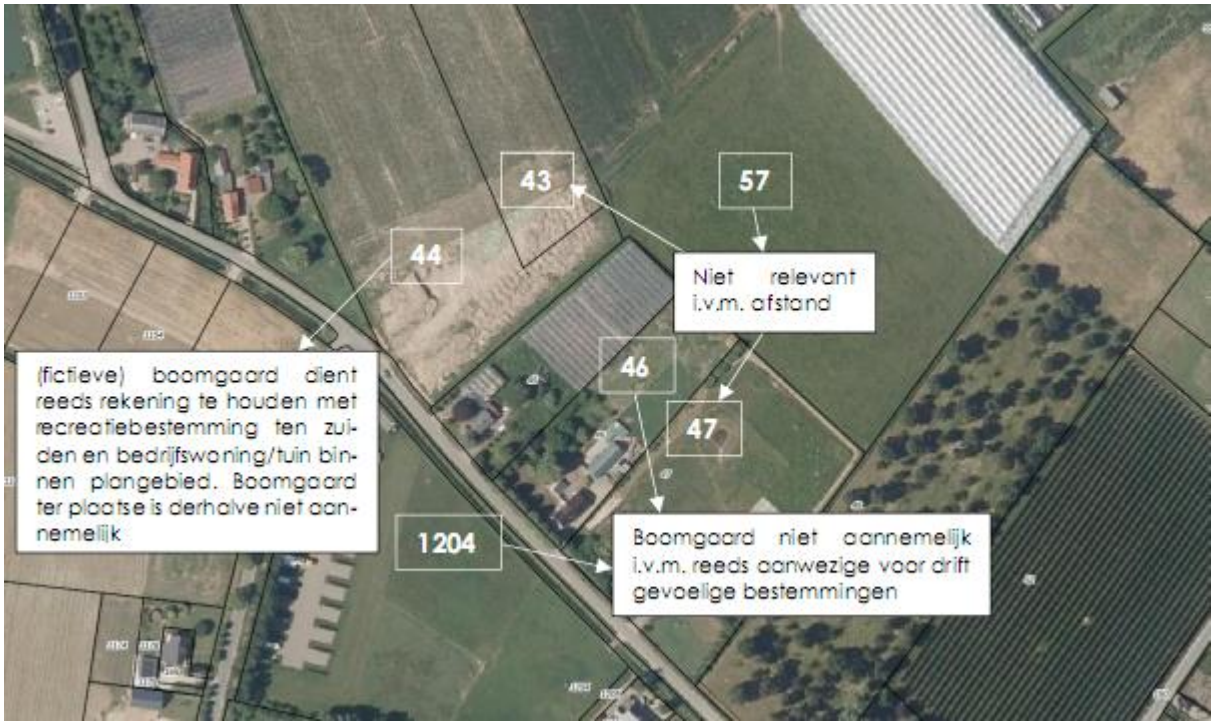
Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering.

4.1.6 Spuitzones

Bij het mogelijk maken van een nieuwe voor driftgevoelige bestemming in de nabijheid van bestemmingen, die het toepassen van chemische gewasbeschermingsmiddelen niet uitsluiten, is aandacht voor spuitzones nodig. Dit in verband met de risico's voor de volksgezondheid, vanwege eventuele blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen via drift. Met de term drift wordt de hoeveelheid gewasbeschermingsmiddel bedoeld, die bij het spuiten buiten het agrarisch perceel op de grond terecht kan komen en/of op hoogte door de lucht passeert. Drift is een belangrijke en directe bron van luchtverontreiniging, waardoor mens en dier in contact kunnen komen met gewasbeschermingsmiddelen. Vooral bij middelen met een hoge toxiciteit en/of voor kwetsbare groepen, zoals jonge kinderen of ouderen, kan drift risico's voor de gezondheid inhouden.
Op basis van jurisprudentie wordt in de praktijk een spuitzone voor een voor driftgevoelige bestemming aangehouden van 50 meter, gemeten vanaf de bestemmingsgrens. Deze 50 meter is in diverse uitspraken van de Raad van State (bijvoorbeeld de uitspraak van 23 september 2009 in zaak nr. 200900570/1/R2) als "in het algemeen niet onredelijk" bevonden en geldt als een vaste richtafstand waar gemotiveerd van kan worden afgeweken. Een kleinere afstand is mogelijk, mits dat goed onderbouwd wordt.

Planspecifiek

Onderstaande afbeelding toont een overzicht van de omliggende agrarisch bestemde percelen en een beoordeling van de situatie. Binnen een afstand van 50 meter van het plangebied bevinden zich in de huidige situatie geen boomgaarden. Op basis van het huidig gebruik kan er een goed woon- en leefklimaat worden gerealiseerd.



Overzicht beoordeling onderzoek spuitzone

Gezien de reeds in het plangebied (bedrijfswoning en tuinen) en omgeving (recreatie en wonen) aanwezige gevoelige functies, is het niet aannemelijk dat op de agrarische gronden in de omgeving van het plangebied voorzien wordt in fruitteelt. De oppervlaktes voor een productieboomgaard zijn beperkt voor de aanplant van fruitbomen en de voornaamste reden is dat er een afwijking van het bevoegd gezag nodig is. Het bevoegd gezag dient bij deze afwijking op basis van het bestemmingsplan te toetsen aan gevoelige bestemmingen en aan een goede ruimtelijke ordening. In dat kader dient bij aanplant van fruiteelt binnen de agrarische percelen ook getoetst te worden of binnen het plangebied een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd blijft. Dit doordat de bedrijfswoning en omliggende tuin geen onderdeel uitmaken van de agrarische bedrijfsvoering

binnen de agrarische percelen, maar wel aan te merken zijn als voor driftgevoelige functies. Het huidige woon- en leefklimaat binnen het plangebied, voor wat betreft gezondheidsrisico's door drift, mag om die reden niet afnemen. Dit verandert niet door de bestemmingswijziging, doordat de nieuwe woning en tuin niet op kortere afstand van een agrarisch perceel voorzien zijn dan de huidige bedrijfswoning en tuin.
Geconcludeerd wordt dat er binnen het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat er met de ontwikkeling geen (agrarische) bedrijven in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect spuitzonering.

4.1.7 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de veiligheidsrisico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze externe veiligheidsrisico's dienen te worden beoordeeld voor twee risiconormen, 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 regionale brandweer.

Planspecifiek
De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de omzetting van de omzetting van de bestaande bedrijfswoning in een woonfunctie. In ruil voor de sloop van de kas wordt op het perceel een nieuwe woning gerealiseerd.
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 21 juli 2020) met het plangebied in de zwarte cirkel.

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

Transportroutes
Het plangebied ligt op circa 1.860 meter ten zuiden van het nieuwe tracé A15. Over deze transportroute vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Voor het tracé is op 8 maart 2017 het Tracébesluit gepubliceerd. Het invloedsgebied van deze risicobron ligt over het plangebied.

Het plangebied ligt op circa 2.000 meter ten zuiden van de Betuweroute. Over het spoor vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Het invloedsgebied van deze risicobron ligt over het plangebied.

Buisleidingen
Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van buisleidingen.

Inrichtingen
Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen.

Plaatsgebonden risico
De ontwikkeling vindt plaats buiten de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van de transportroutes toekomstige A15 en Betuweroute.

Groepsrisico
De ontwikkeling vindt plaats in het invloedsgebied van de toekomstige A15 en Betuweroute. Daarmee hebben wijzigingen in het invloedsgebied mogelijk invloed op de hoogte van het groepsrisico van deze risicobronnen. Het aantal personen in het invloedsgebied neemt met slechts 2,4 personen toe (1 extra woning). Gelet hierop heeft deze ontwikkeling geen gevolgen voor het groepsrisico. Voor alle risicobronnen kan worden volstaan met een beperkte verantwoording groepsrisico, omdat de ontwikkeling op meer dan 200 meter van deze risicobronnen ligt.

<u>Verantwoording groepsrisico</u>
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 Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) artikel 7 en 9 (zie

onderdelen C en D) vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de snelwegen en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) artikel 12. 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. Bij het invullen van de verantwoordingsplicht is gebruik gemaakt van het advies van Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden (VGGM) van 30-06-2020 (kenmerk 200630-0031). Dit advies is na te lezen in bijlage 7.

C. Bestrijdbaarheid
Bij een calamiteit zal de brandweer zich inzetten om effecten ten gevolge van het incident van een fakkelbrand en met toxische stoffen te beperken. Bij het toxisch scenario is het handelingsperspectief schuilen in gebouwen. Uit het advies is naar voren gekomen dat VGGM geen aanleiding ziet om aanvullend te adviseren ten aanzien van de bestrijdbaarheid. De mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

Het advies van Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden geeft het volgende aan:
Uit het advies is naar voren gekomen dat VGGM geen aanleiding ziet om aanvullend te adviseren ten aanzien van de bestrijdbaarheid. De mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

D. Zelfredzaamheid
Bij een calamiteit is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij een incident. Het ligt in de verwachting dat de aanwezigen van de nieuwe woning zichzelf in veiligheid kunnen brengen. Uit het advies is naar voren gekomen dat VGGM geen aanleiding ziet om aanvullend te adviseren ten aanzien van de zelfredzaamheid. De mogelijkheden voor de zelfredzaamheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

<u>Conclusie</u>
Het plan ligt buiten de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van de transportroute met een externe veiligheidsrisico. De plaatsgebonden risicocontour van de diverse risicobron vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.
Ten aanzien van het groepsrisico ligt het plangebied in het invloedsgebied van de toekomstige snelweg A15 en de Betuweroute. Op basis van de verantwoording groepsrisico (zie hierboven) kan worden geconcludeerd dat het ruimtelijke initiatief niet tot een toename van het groepsrisico leidt en geen significant effect heeft de mogelijkheden voor rampenbestrijding en zelfredzaamheid. Daarmee is het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect externe veiligheid.

4.2 Water

Water is een belangrijk thema in de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.
Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21e eeuw
De Commissie Waterbeheer 21e eeuw heeft advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die

ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Indien nodig wordt overtollig water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen niet meer mogelijk is wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Waterwet
De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de aloude vergunningstelsels uit de voorheen afzonderlijke waterbeheerwetten zijn gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de watervergunning.

Nationaal Waterplan
Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Dit Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2016-2021 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

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

Het Waterschap Rivierenland hanteert de beleidsregel 'Nieuwe lozingen vanaf verhard oppervlak'. Deze heeft als doel de versnelde afvoer van hemelwater als gevolg van de uitbreiding van het verhard oppervlak te beperkten tot de maatgevende afvoer van het landelijk gebied. Een uitbreiding van het verhard oppervlak moet vanuit waterhuishoudkundig opzicht dus waterbalans-neutraal plaatsvinden.
Om te voorkomen dat individuele bewoners voor kleine voorzieningen zoals serres, tuinschuurtjes, enkele woning, etc., moeten compenseren geldt er een eenmalige vrijstelling van de compensatieplicht van 500 m² voor stedelijk gebied en 1.500 m² voor landelijk gebied. Deze vrijstelling geldt alleen voor particulieren.

Watertoets
De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets, maar een proces waarbij de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek gaan voorafgaand aan de vaststelling van het plan. De watertoets bestaat uit twee onderdelen:

- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om de waterbeheerder vroegtijdig in de

planvorming te betrekken, en
- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om in hun plan verantwoording af te leggen over de manier waarop omgegaan is met de inbreng van de waterbeheerder. Dit laatste gebeurt doorgaans in de waterparagraaf bij het betreffende plan.

Planspecifiek
Voor onderhavig plan is de digitale watertoets ingevuld. Het resultaat hiervan is toegevoegd als bijlage 8. Uit de digitale watertoets blijkt dat langs de noordwestzijde van het plangebied een C-watergang met zonering ligt. Deze watergang blijft met het plan gehandhaafd. Verder bevinden zich binnen het plangebied geen watergangen of beschermingszones van watergangen. Met voorliggend initiatief wordt circa 2.300 m^2 aan glasopstanden gesaneerd en wordt in ruil hiervoor één woning gebouwd. Hiermee neemt het verhard oppervlak met een behoorlijke hoeveelheid af. Compensatie van een toename aan verhard oppervlak is daarmee niet aan de orde.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect water.

4.3 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Per 01-01-2017 zijn de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora en faunawet en de Boswet opgegaan in de nieuwe Wet natuurbescherming. De Wet natuurbescherming beschermt natuurgebieden, inheemse soorten en het bosopstanden in Nederland.

Gebiedsbescherming
In de Wet natuurbescherming worden de zogenoemde Natura 2000-gebieden beschermd. Natura 2000 is de overkoepelende naam voor gebieden die worden beschermd vanuit de Vogel- en Habitatrichtlijn. Volgens deze Europese richtlijnen moeten lidstaten specifieke diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving (habitat) beschermen om de biodiversiteit te behouden. Natura 2000-gebieden kennen een zogenaamde 'externe werking'. Dit betekent dat ontwikkelingen die buiten de begrenzing van de Natura 2000-gebieden gelegen zijn, ook getoetst moeten worden of er significant negatieve effecten optreden op het betreffende gebied.

Soortenbescherming
Een hoofdstuk in de Wet natuurbescherming regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden. De wet geeft de mogelijkheid aan provincies om voor een bepaald aantal soorten via een verordening een algemene vrijstelling op bepaalde verbodsbepalingen te geven. Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menige soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Planspecifiek
Voor onderhavig plan is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is toegevoegd als bijlage 9. De belangrijkste conclusies ten aanzien van gebiedsbescherming en soortenbescherming worden hieronder beschreven.

Gebiedsbescherming
Voorliggend plan betreft het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning en de bouw van één woning in ruil voor de sloop van kassen. In de omgeving van het plangebied is het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Rijntakken'. Dit gebied ligt op circa 1,3 kilometer afstand. Door de aard en de geringe omvang van de ontwikkeling en de afstand tot het te beschermen gebied, kan het optreden van significante negatieve effecten worden uitgesloten. Gezien de realisatie van één woning en de afstand tot het stikstofgevoelige gebied is er geen aanleiding te veronderstellen dat de stikstofdepositie als gevolg van de bouw en het gebruik van de woningen substantieel effect heeft op beschermde natuurgebieden.

Soortenbescherming
Uit de quickscan blijkt dat in het plangebied geen beschermde soorten zijn aangetroffen. Doordat de kans bestaat dat broedende vogels in of nabij de te slopen kassen aanwezig kunnen zijn, wordt aanbevolen de sloop uit te voeren buiten het broed-seizoen (ná half juli en vóór half maart). Indien een ter zake deskundige heeft vastgesteld, dat geen nesten aanwezig zijn, is het ook mogelijk binnen deze periode te werken. Doordat de werkzaamheden op het land plaatsvinden, beperkt van aard zijn, en preventief afdoende maatregelen kunnen worden getroffen, zijn over het algemeen géén negatieve effecten op strikter beschermde soorten te verwachten. Op basis van het advies (vogels algemeen) zijn de ingrepen zonder meer mogelijk.

De uitvoerbaarheid van het initiatief voor ecologie is hiermee aangetoond.

4.4 Verkeer

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur. Het initiatief omvat de sloop van agrarische bedrijfsbebouwing in ruil voor de bouw van één nieuwe woning en het omzetten van de bedrijfswoning naar een reguliere woning. Door de verwijdering van het agrarisch bouwvlak neemt het aantal verkeersbewegingen af. De nieuwe woning wordt gesitueerd achter de bestaande woning. De woningen krijgen een gezamenlijke inrit aan de Zandvoortsestraat.
In de nota parkeernormen van de gemeente Lingewaard geldt voor een woning in het dure segment een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen. Bij zowel de bestaande als nieuwe woning uit onderhavig plan is voldoende ruimte om minimaal 3 auto's op eigen terrein te parkeren.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect verkeer.

4.5 Cultuurhistorie en archeologie

In elk bestemmingsplan moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden wordt omgegaan. Denk aan aanwezige monumenten, historische gebieden, kenmerkende (straat)beelden en landschapselementen. Bij het maken van plannen kan ook (weer) rekening gehouden worden met al deze elementen die er vroeger wel waren maar nu niet meer. Een bijzonder onderdeel van cultuurhistorie is archeologie.

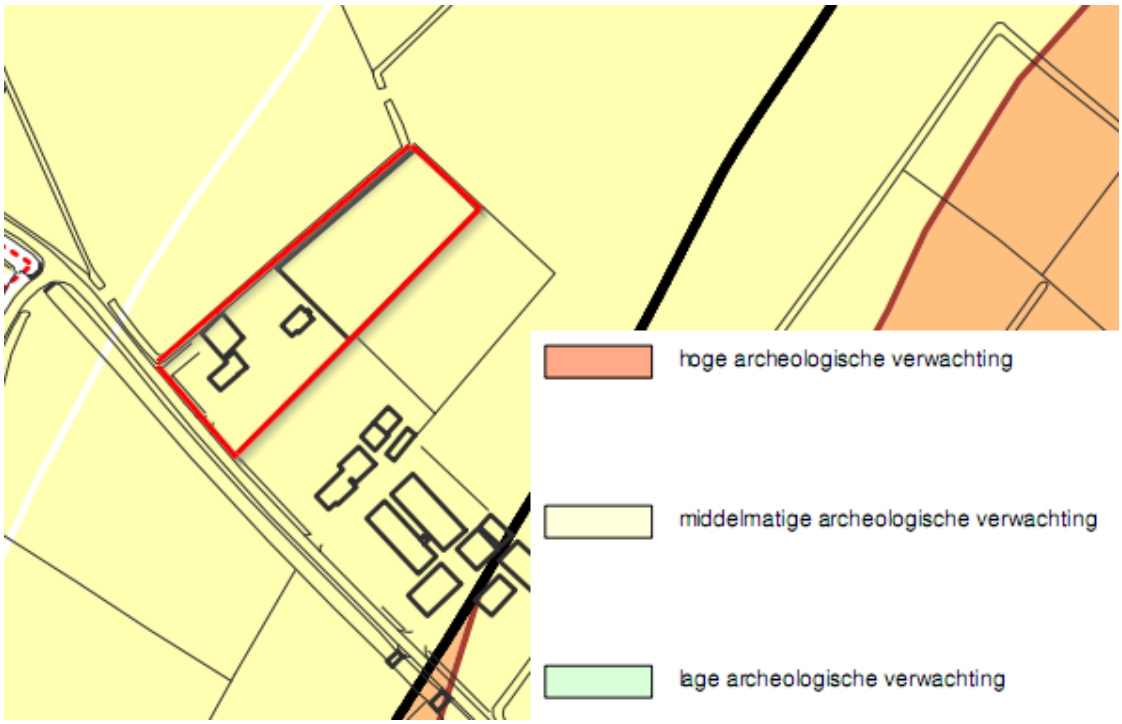
Cultuurhistorie
Het belang van cultuurhistorie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Het Besluit geeft aan dat “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” in het bestemmingsplan opgenomen moet worden. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

Archeologie
De bescherming van archeologische waarden bij ruimtelijke ontwikkelingen is geregeld in de Erfgoedwet. De essentie van de wettelijke bescherming is dat archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem bewaard

blijven. Bij ruimtelijke plannen geldt de verplichting om rekening te houden met bekende en te verwachten archeologische waarden. Indien ingrepen gepaard gaan met een verstoring van de bodem, kan het nodig zijn om nader onderzoek te doen, zodat - waar nodig - de archeologische waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het plan aangepast kan worden. De verantwoordelijkheid voor archeologische waarden ligt bij de gemeente.
Op basis van artikel 5.10 van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken.

Planspecifiek
Cultuurhistorie
Het plangebied bestaat nu grotendeels uit agrarische glasopstanden. In en rondom het plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig waar het plan een effect op kan hebben.

Archeologie
Op de onderstaande afbeelding is een uitsnede van de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Lingewaard weergegeven met het plangebied rood omkaderd. Het plangebied heeft een middelmatige archeologische verwachtingswaarde (gele kleur). Voor de middelmatige verwachtingswaarde geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen groter dan 500 m^2 en dieper dan 30 cm onder het maaiveld.



Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Lingewaard

Op het perceel worden kassen gesloopt en één woning gebouwd. De bouw van de woning en eventuele bijgebouwen blijft onder de oppervlakte van 500 m^2. Daarom is een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Ter bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden wordt in voorliggend wijzigingsplan de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' overgenomen.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit de aspecten cultuurhistorie en archeologie.

4.6 Explosieven

Tijdens de Tweede Wereldoorlog hebben binnen de gemeente Lingewaard diverse gevechtshandelingen plaatsgevonden waardoor hoeveelheden Conventionele Explosieven in de bodem kunnen zijn achtergebleven. Door de geplande werkzaamheden kunnen deze mogelijk ter plaatse aanwezige explosieven een reëel gevaar opleveren voor betrokken medewerkers en de (directe) omgeving. Bij ontwikkelingen die gepaard gaan met bodemingrepen moet dus worden nagegaan of explosieven aanwezig zijn.

Planspecifiek
Voor het plangebied is een projectleiderssamenvatting opgesteld. Deze is toegevoegd als bijlage 10. Er wordt geadviseerd voorafgaand aan de bodemroerende werkzaamheden een opsporingsproces uit te voeren. Er zal opsporingsonderzoek worden uitgevoerd voordat de bodemwerkzaamheden worden verricht (voor de aanvraag van de vergunning voor het bouwen).

4.7 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek
De ontwikkelingskosten komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe zal de gemeente voorafgaand aan de planologische procedure met de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst afsluiten. Voor de realisatie van het plan hoeft de gemeente geen investering te doen. De kosten die door de gemeente gemaakt worden voor het voeren van de planologische procedure zijn verrekend in de leges. Eventuele extra gemeentelijke kosten worden gedekt door de exploitatieovereenkomst.
Tevens zal een overeenkomst betreffende planschade worden afgesloten. Deze kosten komen eveneens geheel voor rekening van de initiatiefnemer.

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Het wijzigingsplan is opgezet volgens de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).
Het wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het wijzigingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden bezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

Toelichting
De toelichting heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan dit plan ten grondslag liggen. De toelichting is van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing. Daarnaast maken ook eventuele bijlagen onlosmakelijk onderdeel uit van het wijzigingsplan.

Verbeelding
De verbeelding is een digitale kaart, waarop bestemmingen en aanduidingen zijn weergegeven. Aanduidingen worden gebruikt om bepaalde zaken specifieker te regelen, bijvoorbeeld in de vorm van gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken, functieaanduidingen etc.
Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootschalige Basiskaart en/of kadastrale kaart). Daar waar een verschil is tussen de digitale en de analoge verbeelding, is de digitale versie leidend.

Regels
De planregels zijn standaard onderverdeeld in vier hoofdstukken.
- Hoofdstuk I : Inleidende regels, deze bevatten de begrippen en wijze van meten;
- Hoofdstuk II: Bestemmingsregels, dit zijn de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde. De regels bevatten een bestemmingsomschrijving en regels voor het bouwen en het gebruik.
- Hoofdstuk III: Algemene regels, dit zijn regels die gelden voor alle bestemmingen. Dit zijn onder meer (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden.
- Hoofdstuk IV: Overgangs- en slotbepalingen.

5.2 Wijze van bestemmen

In voorliggend wijzigingsplan worden de regels van het moederplan Buitengebied Lingewaard van de gemeente Lingewaard van toepassing verklaard. Het moederplan bestaat uit het bestemmingsplan "Buitengebied Lingewaard" en de navolgende 1ste en 2de (partiële) herziening. Voor de leesbaarheid zijn de geldende regels van de in dit wijzigingsplan voorkomende bestemmingen opgenomen in bijlage 11 van deze toelichting. Onderhavig plan bevat de volgende bestemmingen:
- 'Agrarisch met waarden - Oeverwallen'. Dit plan regelt dat het bestaande bouwvlak en de functieaanduiding 'glastuinbouw' komen te vervallen. Binnen deze bestemming is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin verplicht gesteld wordt dat gebruik, sloop, bodemroerende werkzaamheden en/of bouwactiviteiten ter plaatse van bepaalde gronden slechts mogen plaatsvinden als de gronden volgens een door de provincie goedgekeurd saneringsplan of bus-melding zijn gesaneerd.
- 'Wonen' waarbij één woning per bouwvlak is toegestaan. Door middel van het opnemen van een bouwvlak is de situering van de woningen bepaald en de maximale goot- en bouwhoogte van de nieuwe woning is met een aanduiding bepaald.

- De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5'; voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische resten in de bodem.

In het plan is het slopen van de voormalige agrarische gebouwen en het realiseren van de landschappelijke inpassing als voorwaardelijke verplichting opgenomen. Ook het voldoen aan de parkeernorm volgens de op het moment van de aanvraag van de omgevingsvergunning geldende beleidsregels is voorwaardelijk verplicht. Tevens is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat

Dit plan kent verder geen noemenswaardige bijzonderheden. Met dit hoofdstuk is voldaan aan artikel 3.1.3 van het Bro.

Hoofdstuk 6 Procedure

6.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Dit is het vooroverleg, waarin het conceptplan wordt voorgelegd aan het waterschap en aan 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.
Op basis van artikel 3.1.6 Bro dient verslag te worden gedaan van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken. Dit is de inspraak. Van (formele) inspraak kan, zeker bij wat kleinere plannen, worden afgezien. De gemeentelijke inspraakverordening is daarbij ook van belang.
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 het college wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid voor belanghebbenden 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 de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.2 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Dit wijzigingsplan is in het kader van het wettelijk overleg niet toegezonden aan de provincie omdat er geen sprake is van een bovenlokaal belang. Het gaat om de ontwikkeling van één woning. Het waterschap is middels de digitale watertoets op de hoogte gesteld van het plan.

6.3 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro

Voor dit plan is geen formele inspraakprocedure gehouden. De omwonenden zijn over het plan geïnformeerd. Het plan is direct als ontwerp ter inzage gelegd.

6.4 Verslag zienswijzen

Het ontwerpwijzigingsplan heeft vanaf 13 mei 2021 tot en met 23 juni 2021 gedurende een periode van zes weken voor eenieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er geen zienswijzen tegen het ontwerpplan ingediend.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Inrichtingsplan

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3 Nader bodemonderzoek

Bijlage 4 Overlay bodemonderzoek

Bijlage 5 Saneringsplan

Bijlage 6 Akoestisch onderzoek

Bijlage 7 Advies VGGM

Bijlage 8 Watertoets

Bijlage 9 Quickscan flora en fauna

Bijlage 10 Projectleiderssamenvatting

Bijlage 11 Bestemmingsregels moederplan

Regels

Op het plan zijn van toepassing de regels welke deel uitmaken van het bestemmingsplan "Buitengebied Lingewaard", met dien verstande dat de regels op onderstaande onderdelen worden gewijzigd of aangevuld:

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:
het wijzigingsplan Buitengebied Lingewaard, Zandvoortsestraat 16, Gendt met identificatienummer NL.IMRO.1705.255-VG01 van de gemeente Lingewaard;

1.2 wijzigingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1705.255-VG01 met de bijbehorende regels en de daarbij horende bijlagen;

1.3 bestemmingsplan Buitengebied Lingewaard:
het bestemmingsplan "Buitengebied Lingewaard", met identificatienummer NL.IMRO.1705.60-VG01, vastgesteld op 31 oktober 2013 door de gemeenteraad van de gemeente Lingewaard, inclusief de eerste herziening met identificatienummer NL.IMRO.1705.168-VG02, vastgesteld op 18 mei 2017, en de tweede herziening met identificatienummer NL.IMRO.1705.214-VG01, vastgesteld op 13 december 2018.

Artikel 2 Wijze van meten

De regels van artikel 2 "Wijze van meten" van het bestemmingsplan "Buitengebied Lingewaard" zijn van overeenkomstige toepassing op dit wijzigingsplan.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden - Oeverwallen

Aan de regels van het bestemmingsplan "Buitengebied Lingewaard" wordt via dit wijzigingsplan aan artikel 6.4 (specifieke gebruiksregels) het volgende toegevoegd:

6.4 Specifieke gebruiksregels
6.4.1 Strijdig gebruik
l. ander gebruik dan weide en landschappelijke inpassing op de gronden gelegen binnen de interventiewaardecontour, zoals aangegeven op bijlage 4 van de regels, zolang de betreffende gronden niet met een door de provincie goedgekeurd saneringsplan of bus-melding zijn gesaneerd.

6.4.2. Voorwaardelijke verplichting bodemsanering
Bodemroerende werkzaamheden, waaronder maar niet uitsluitend sloop-, graaf- en bouwactiviteiten overeenkomstig de bestemming mogen slechts plaatsvinden:

a. indien de betreffende gronden ter plaatse van de voorgenomen bodemingreep door middel van een door de provincie goedgekeurd saneringsplan of bus-melding zijn gesaneerd;
b. bovenstaande verplichting is van toepassing op de gronden gelegen binnen de interventiewaardecontour zoals aangegeven op bijlage 4 van de regels.

Artikel 4 Wonen

Bij de regels van het bestemmingsplan Buitengebied Lingewaard wordt via dit wijzigingsplan artikel 23.2.3 (bouwregels) vervangen door onderstaande bepalingen. Aan de regels van het bestemmingsplan Buitengebied Lingewaard wordt via dit wijzigingsplan aan artikel 23.2.4 (bouwregels) en 23.4 (specifieke gebruiksregels) het onderstaande toegevoegd.

23.2 Bouwregels
23.2.3 Hoofdgebouwen
Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

a. indien binnen het bestemmingsvlak een bouwvlak is opgenomen, dient het hoofdgebouw binnen dit bouwvlak gebouwd te worden;
b. per bouwvlak is 1 woning toegestaan;
c. goothoogte is maximaal 6 m, met dien verstande dat in afwijking daarvan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' de aangegeven goothoogte als maximum geldt;
d. bouwhoogte is maximaal 10 m, met dien verstande dat in afwijking daarvan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' de aangegeven bouwhoogte als maximum geldt;
e. inhoud van woning bedraagt maximaal 850 m^3. Indien de bestaande inhoud meer bedraagt dan het voorgaande, dan geldt deze bestaande inhoud als maximum.

23.2.4 Bijgebouwen en aan- en uitbouwen

h. voor bijgebouwen behorende bij de nieuwe woning geldt een maximale goothoogte van 3 meter;
i. voor bijgebouwen behorende bij de nieuwe woning geldt een maximale bouwhoogte van 5 meter.

23.4 Specifieke gebruiksregels

23.4.2 Voorwaardelijke verplichting bouwen nieuwe woning

Het gebruik van de in de aanduiding 'bouwvlak' nieuw te realiseren woning en de bijbehorende gebouwen is uitsluitend toegestaan onder de voorwaarde dat:

a. de bestaande agrarische bebouwing van het voormalige agrarische bouwvlak, zoals aangeduid op bijlage 2 bij de regels, geheel is gesloopt;
b. de landschappelijke inpassing overeenkomstig het in bijlage 3 opgenomen inrichtingsplan binnen 2 jaar na het verlenen van de omgevingsvergunning voor de bouw van de nieuwe woning is aangelegd. De landschappelijke inpassing dient na realisatie in stand te worden gehouden;
c. alvorens de gronden en/of gebouwen in gebruik worden genomen voor woondoeleinden, zoals beschreven in artikel 4, moet worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen, waarbij moet worden voldaan aan de Nota Parkeernormen Lingewaard 2020. De parkeerplaatsen moeten na realisatie in stand worden gehouden. Indien na vaststelling van dit bestemmingsplan een nieuwe parkeernota wordt vastgesteld, gelden de nieuwe parkeernormen;
d. bovenstaande met inachtneming van het bepaalde in artikel 6.4.2.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 5

De regels van artikel 31 van het bestemmingsplan "Buitengebied Lingewaard" zijn van toepassing.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

De algemene regels van hoofdstuk 3 van het bestemmingsplan "Buitengebied Lingewaard" zijn van toepassing.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 6 Overgangsrecht

6.1 Overgangsrecht bouwwerken

6.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

6.1.2 Afwijken bij omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in 6.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 6.1.1 met maximaal 10 %.

6.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in 6.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

6.2 Overgangsrecht gebruik

6.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

6.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 6.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

6.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 6.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

6.2.4 Uitzondering

Het bepaalde in 6.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 7 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het wijzigingsplan 'Buitengebied Lingewaard, Zandvoortsestraat 16, Gendt'.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten

Bijlage 2 Sloopkaart

Bijlage 3 Landschappelijk inrichtingsplan

Bijlage 4 Kaart voorwaardelijke verplichting

Verbeelding

buro-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement