

Bestemmingsplan – Toelichting

“Buitengebied Lingewaard, Broeksestraat 3, Gendt”



**Tijdelijk gebruik van de bedrijfswoning als burgerwoning op
het perceel Broeksestraat 3 te Gendt**

Identificatienummer: NL.IMRO.1705.272-VG02

Vastgesteld 6 juni 2024

INHOUDSOPGAVE

	Pagina
Hoofdstuk 1 Inleiding	
1.1 Inleiding	3
1.2 Ligging en globale begrenzing	3
1.3 Geldend bestemmingsplan	4
1.4 Leeswijzer	5
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	
2.1 Huidige situatie	6
2.2 Toekomstige situatie	8
2.3 Uitvoerbaarheid	8
Hoofdstuk 3 Beleidskader	
3.1 Rijksbeleid	9
3.2 Provinciaal en regionaal beleid	10
3.3 Gemeentelijk beleid	12
Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten	
4.1 Milieueffectrapportage	15
4.2 Geluid	15
4.3 Luchtkwaliteit	15
4.4 Bedrijven en Milieuzonering	16
4.5 Bodem	20
4.6 Externe veiligheid	21
4.7 Kabels en leidingen	23
4.8 Waterparagraaf	23
4.9 Flora en Fauna	25
4.10 Archeologie en cultuurhistorie	26
4.11 Verkeer en Parkeren	27
Hoofdstuk 5 Juridisch planopzet	
5.1 Algemene opzet	28
5.2 Toelichting op de regels en verbeelding	28
Hoofdstuk 6 Overleg en Inspraak	
6.1 Inleiding	30
6.2 Inspraak / vooroverleg	30
6.3 Vaststellingsprocedure	30
6.4 Beroep	30
Bijlagen bij de Toelichting	
Bijlage 1: Geurberekening Flierensestraat 5, Gendt	
Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek	
Bijlage 3: Akoestisch onderzoek	

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Inleiding

De woning op het perceel Broeksestraat 3, Gendt was in het verleden in gebruik als bedrijfswoning bij het naastgelegen loonwerkbedrijf (Broeksestraat 3a, Gendt). De eigenaar / bewoner van de woning heeft geruime tijd geen binding meer met het naastgelegen loonwerkbedrijf, waardoor de woning (planologisch gezien) als burgerwoning wordt gebruikt. Gelet op dit feitelijke gebruik is het wenselijk de geldende planologische mogelijkheden te verruimen door binnen de bedrijfsbestemming een persoonsgebonden overgangsrecht op te nemen voor het tijdelijke gebruik als burgerwoning. Het perceel van het loonwerkbedrijf (Broeksestraat 3a, Gendt) maakt onderdeel uit van het voorliggende bestemmingsplan, omdat beide percelen planologisch aan elkaar verbonden zijn.

1.2 Ligging en globale begrenzing

Het plangebied is gelegen aan de Broeksestraat 3 en 3a ten noordwesten van het dorp Gendt in de gemeente Lingewaard. Gendt is een dorp in de gemeente Lingewaard en telt circa 7215 inwoners. Het dorp ligt ten noorden van de Waal, tegen de Waaldijk aan.



Afbeelding 1: Luchtfoto van de omgeving van het plangebied (bron: google maps)

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich voornamelijk burgerwoningen. Ten zuiden van het plangebied liggen enkele agrarische bedrijven.

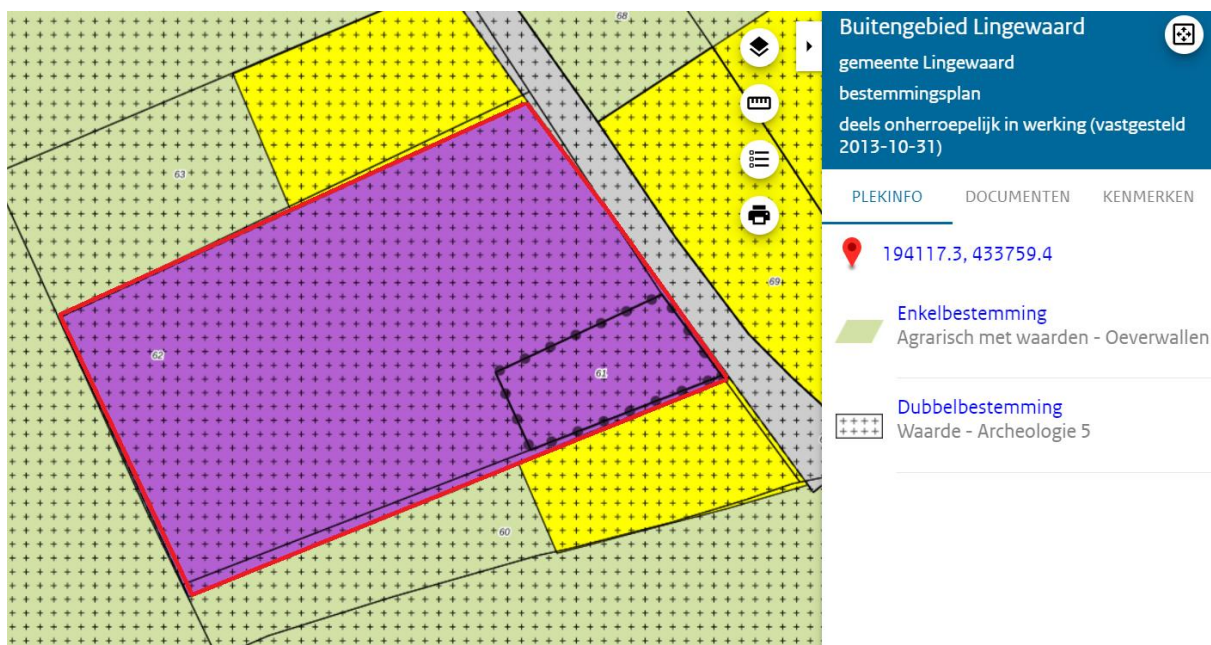
Kadastraal staat het plangebied bekend als de gemeente Gendt, sectie E, nummer 61 (Broeksestraat 3) en nummer 62 (Broeksestraat 3a). Het plangebied heeft een oppervlakte van 6.605 m². Op afbeelding 2 is de ligging en de globale begrenzing van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 2: Luchtfoto van het plangebied (bron: ruimtelijke plannen)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan “Buitengebied Lingewaard” (vastgesteld 31 oktober 2013) het geldende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan “Buitengebied Lingewaard” is van rechtswege overgegaan in het tijdelijke Omgevingsplan. Het gehele perceel heeft de bestemming “Bedrijf – Agrarisch verwant” met de functieaanduiding “specifieke vorm van bedrijf - 26”. Daarnaast is de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 5” van toepassing. In de regels is opgenomen dat binnen de functieaanduiding “specifieke vorm van bedrijf – 26” een loon(werk)bedrijf is toegestaan.



Afbeelding 3: Uitsnede verbeelding van het geldende bestemmingsplan ‘Buitengebied Lingewaard’

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting is als volgt opgebouwd. Na dit inleidende hoofdstuk, wordt in hoofdstuk 2 de bestaande en de toekomstige situatie in het plangebied beschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het voor dit bestemmingsplan van toepassing zijnde rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 komen de relevante milieu- en omgevingsaspecten aan de orde. Daarmee wordt inzichtelijk gemaakt of de ontwikkeling in ruimtelijk en milieu hygiënisch opzicht aanvaardbaar en haalbaar is en voldoet aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening. In hoofdstuk 5 is de juridische planopzet beschreven ten slotte is in hoofdstuk 6 de bij de totstandkoming van dit bestemmingsplan gevolgde procedure beschreven.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

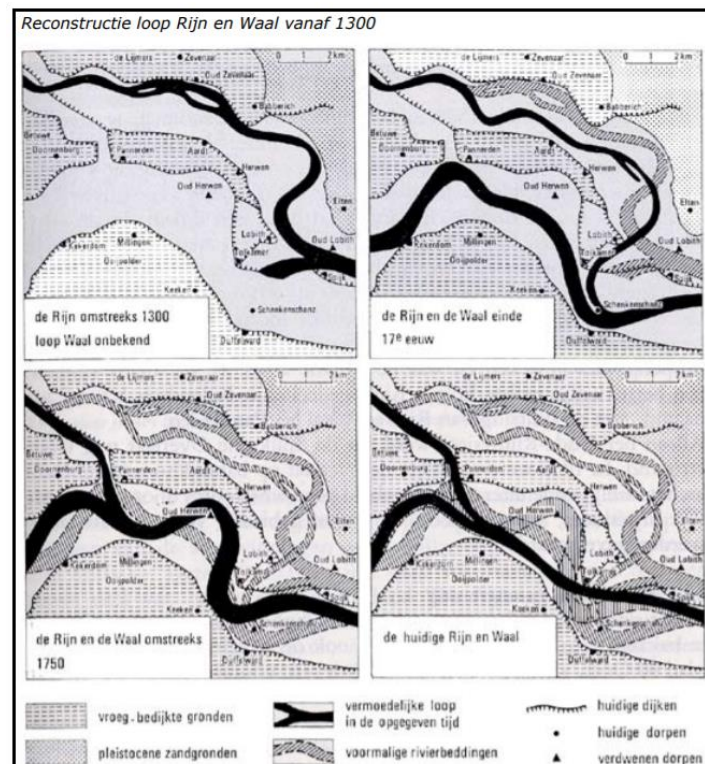
2.1 Huidige situatie

Ruimtelijke structuur

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Lingewaard op korte afstand van het stadje Gendt. Het landschap in Lingewaard kan getypeerd worden als een rivierenlandschap waarin verschillende woonkernen hun plek hebben gevonden. Naast de kernen zijn er een aantal andere bebouwingsvormen in het gebied te vinden zoals bedrijventerreinen en kassen. Dat het grondgebied van de gemeente getypeerd wordt als een rivierenlandschap is onder meer aan de begrenzing van het gebied te zien: Waal, Neder-Rijn en Pannerdensch Kanaal vormen een belangrijk onderdeel van de gemeentegrens. Verder wordt de gemeente globaal begrensd door de stadsweg (N325/A325), een belangrijke verbindingsweg tussen de steden Arnhem en Nijmegen.

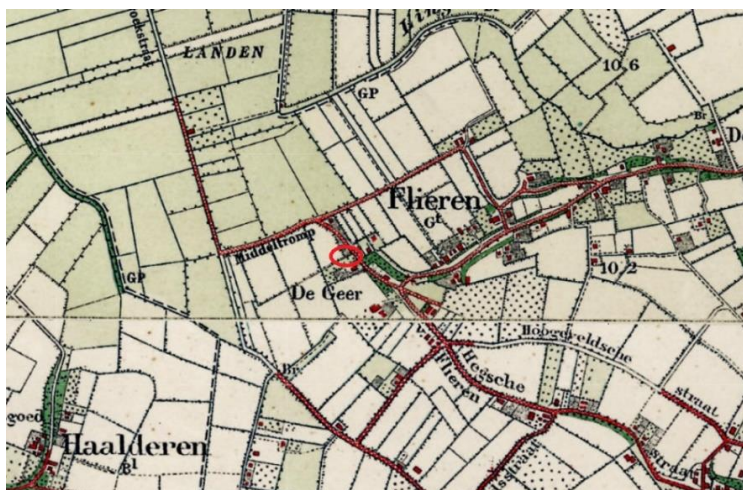
Het landschap in Lingewaard is gevormd door de rivieren, die steeds de beste weg zochten om hun water te verplaatsen en daardoor telkens de vorm van het bebouwde land veranderden. Het steeds terugkerende water heeft ervoor gezorgd dat het landschap rond de rivieren op een bepaalde manier is ingericht. De hoge gedeelten, de oeverwallen, werden als eerste benut voor bebouwing en intensief grondgebruik. Het gebied tussen de oeverwallen en de rivieren werd gevormd door de uiterwaarden. Naast de oeverwallen en de uiterwaarden kon een derde belangrijk landschapstype worden onderscheiden: de komgronden. Deze lager gelegen gronden werden ontgonnen na het bedijken van het landschap. De dijk die in de 13^e eeuw voor het eerst is aangelegd maakte de strijd tegen het water minder hevig; een nieuw tijdperk brak aan.

Tegenwoordig zijn de landschapstypen oeverwal, kom en uiterwaard nog steeds goed te herkennen door de verschillende manieren waarop ze worden gebruikt. De uiterwaarden kennen een extensief gebruik en staan vooral in het teken van natuurontwikkelingen met hier en daar extensieve landbouw. Daarnaast vangen de uiterwaarden bij piekmomenten van de rivier het water op. De komgronden kennen nog steeds hun open karakter en worden voornamelijk gebruikt voor landbouw.



Afbeelding 4: Ontwikkeling van de rivieren (bron: LOP Lingewaard)

Het stadje Gendt ligt vijf kilometer ten noordwesten van Nijmegen aan de rivier de Waal. Gendt verkreeg in het jaar 1233 stadsrechten van de Graaf van Gelre. In deze tijd was Gendt bekend door Kasteel Gendt en Kasteel Poelwijk. Kasteel Gendt is in de zestiende eeuw gesloopt en van Kasteel Poelwijk is alleen nog een toren aanwezig. Onderstaand kaartfragment toont een beeld van de situatie begin 20e eeuw. Het huidige stratenpatroon is hier herkenbaar aanwezig, alsook de woning op het perceel ten zuiden van het plangebied. Het loonwerkbedrijf en woning zijn pas later gerealiseerd, in 1985. Ten aanzien van de verkeersstructuur kan gesteld worden dat de oude linten nog steeds herkenbaar zijn als doorgaande routes.



Afbeelding 5: Topografie rond 1925 (bron: Topotijdreis)

Gendt was in oktober 1944 nog één van de bruggenhoofden op de linker Rijnsoever die in handen waren van de bezetter. Op 13 oktober werd de bevolking naar de Liemers geëvacueerd. Pas in april 1945 kon Gendt worden bevrijd (bron Wikipedia).

Functionele structuur omgeving

Binnen het plangebied is de voormalige bedrijfswoning van het naastgelegen loonwerkbedrijf aanwezig. Daarnaast is aan de achterzijde van het perceel een bijgebouw aanwezig. Het perceel is toegankelijk via een oprit aan de zuidzijde van het plangebied. De eigenaar en bewoner van de woning heeft de woning destijds zelf gebouwd, ten dienste van het loonwerkbedrijf.



Afbeelding 6: Huidige situatie (bron: ruimtelijkeplannen)

2.2 Toekomstige situatie

De eigenaar en bewoner van de woning heeft geen binding meer met het naastgelegen loonwerkbedrijf. Het gebruik van de woning wordt planologisch daarom als strijdig gezien. Om het huidige gebruik voort te kunnen zetten is een verruiming van de planologische mogelijkheden noodzakelijk. Door het opnemen van een persoonsgebonden overgangsrecht is het onder voorwaarden toegestaan de bedrijfswoning tijdelijk als burgerwoning te mogen gebruiken.

De bedrijfsbestemming blijft gehandhaafd en voor de bedrijfswoning wordt daarnaast het persoonsgebonden overgangsrecht van toepassing verklaard. De persoonsgebonden overgangsregeling is opgenomen met een functieaanduiding “specifieke vorm van wonen – persoonsgebonden overgangsrecht”. In de regels van het bestemmingsplan is een regeling opgenomen waaruit volgt dat de bedrijfswoning mede tijdelijk als burgerwoning kan worden gebruikt zolang dit gebruik ononderbroken wordt voortgezet door uitsluitend de huidige bewoner c.q. eigenaar op de betreffende locatie (persoonsgebonden overgangsregeling). Het betreft dus een vorm van legalisatie voor bepaalde duur en het gebruik als burgerwoning kan niet worden voortgezet door een opvolgend eigenaar of bewoner.

Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het tijdelijk gebruik als burgerwoning in de nabijheid van het loonwerkbedrijf aanvaardbaar, zoals onderbouwd in hoofdstuk 4 van het voorliggende bestemmingsplan. De maatregelen, zoals een geluidscherm en dove gevels, die nodig zijn om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te garanderen zijn opgenomen in een voorwaardelijke verplichting in de regels van het voorliggende bestemmingsplan. Daarmee is de realisatie en de instandhouding van de benodigde maatregelen juridisch geborgd.

2.3 Uitvoerbaarheid

Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkeling is dat deze voor de gemeente budgetneutraal wordt ontwikkeld, de gemeente hoeft voor de realisatie van dit plan geen investering te doen. Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de gemeenteraad verplicht om, als sprake is van een bouwplan, de gemeentelijke kosten te verhalen.

In dit geval is er geen sprake van een bouwplan, omdat er geen nieuwe woning wordt gerealiseerd. De kosten voor de planologische procedure zijn verhaald op basis van de legesverordening van de gemeente. Tevens is een planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten. Deze kosten komen, indien aan de orde, eveneens geheel voor rekening van de initiatiefnemer.

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

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Om dit te bereiken, laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van Rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Beoordeling en conclusie

Dit bestemmingsplan maakt, gezien de aard en omvang van de ontwikkeling, geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk waarbij nationale belangen gemoeid zijn. De ontwikkelingen conflicteren niet met het nationaal ruimtelijke ordeningsbeleid, zoals vastgelegd in de SVIR.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen, voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels van het Barro worden gerespecteerd.

Beoordeling en conclusie

Er is uitsluitend sprake van een lokale ontwikkeling, waarbij er geen nationale belangen in het geding zijn. Het Barro heeft geen doorwerking naar dit bestemmingsplan.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen, is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een verplicht motiveringsinstrument, dat moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn (ECLI:NL:RVS:2016:1503).

In een bestemmingsplan moet worden aangegeven, dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte. Ook moet een motivering worden opgenomen dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd, wanneer een nieuwe stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt: *“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien”*.

Beoordeling en conclusie

Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (zie onder meer ECLI:NL:RVS:2016:1503) blijkt, dat het (tijdelijke) gebruik van een bedrijfswoning als burgerwoning niet gezien wordt als een stedelijke ontwikkeling. Om deze redenen is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing op dit bestemmingsplan.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

Omgevingsvisie gaaf Gelderland

Op 19 december 2018 is de Omgevingsvisie gaaf Gelderland vastgesteld en op 1 maart 2019 inwerking getreden. De provincie wil Gelderland in de toekomst 'gaaf' houden, en vindt dat we daar nu wat voor moeten doen. De provincie staat voor stevige uitdagingen. De wereld verandert ingrijpend en snel. Er zijn grote, grensoverschrijdende ontwikkelingen die ook Gelderland raken. Het energievraagstuk, klimaatverandering, uitputting van grondstoffen, kwetsbare biodiversiteit, verdere verstedelijking in combinatie met krimp, toenemende mobiliteit op de weg en in de lucht, digitalisering, internationalisering. Een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland staat daarbij centraal. Dat is het streven. Met behulp van zeven ambities geeft de provincie hier richting aan.

1. Energietransitie: van fossiel naar duurzaam
2. Klimaatadaptatie: omgaan met veranderend weer
3. Circulaire economie: sluiten van kringlopen
4. Biodiversiteit: werken met de natuur
5. Bereikbaarheid: duurzaam verbonden
6. Vestigingsklimaat: Een krachtige, duurzame topregio!
7. Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam

Een visie met werking: vier Gelderse DOE principes

De provincie wil ontwikkelingen stimuleren, ruimte maken voor nieuwe technologieën en werkgelegenheid, kansen pakken op het terrein van duurzaamheid, economische kracht en verbondenheid. Niet zomaar en overal, maar met oog voor de veiligheid en de kwaliteiten die Gelderland uniek maken. Doe-principes in het kort:

- Doen: We kijken breed met focus en zoeken actief ruimte
- Laten: We stimuleren niets buiten onze visie
- Zelf: We nemen zelf verantwoordelijkheid en geven het goede voorbeeld
- Samen: We doen het samen en met oog voor innovatie

Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik

De Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik is gebaseerd op de Rijksladder voor duurzame verstedelijking. De Rijksladder is al van kracht. Ook als de provincie deze Rijksladder niet in haar verordening opneemt, zijn partijen gebonden aan de Rijksladder. De ladder is beoogd als instrument om niet te denken in termen van 'waar mag iets wel of niet' maar in termen van 'denk goed na, volg de juiste stappen' om te komen tot nieuwe ontwikkelingen binnen en buiten stedelijk gebied en bij het stellen van prioriteiten bij overcapaciteit. Goede afwegingen bij keuzes voor nieuwbouw en prioritering bij overcapaciteit in landelijk en stedelijk gebied zijn belangrijk. De provincie wil en durft te variëren in het maken van de goede keuzes. Soms is een toevoeging aan het landelijk gebied een plus die gewenst is. Dit kan zijn op het gebied van kleinschalig wonen, werken, vrijetijdseconomie etc. Het uitgangspunt is wel dat grote ontwikkelingen in of dichtbij stedelijke gebieden plaatsvinden.

Wonen in Dynamisch Gelderland

De kwantitatieve regionale opgave voor wonen wordt door Gedeputeerde Staten vastgesteld. Deze opgave werken partijen in de regio in het kader van de Regionale Woonagenda verder uit. De bestaande gebouwde voorraad staat daarbij centraal. Afspraken worden gemaakt over aanpassing van bestaande woningen, sloop met vervangende nieuwbouw, verdunning, het benutten van kansen van functieverandering en tenslotte de nieuwbouw. Duurzaamheid en kwaliteit gaan hand in hand. Kwaliteit moet meer inhouden dan kwalitatieve aspecten (betaalbaarheid, aandeel huur en aandeel ouderenwoningen). Het gaat ook om gebruikskwaliteit, bouwkundige kwaliteit, energetische kwaliteit en kwaliteit van de woonomgeving. De kwaliteitsaspecten worden geagendeerd via de Regionale Woonagenda's, waarbij alle relevante partijen in een regio betrokken worden. Daarbij kan het gaan over betaalbaarheid, het aandeel huur en het aandeel ouderenwoningen en andere kwalitatieve aspecten, afhankelijk van de situatie in de betreffende regio.

Omgevingsverordening Gelderland

De provincie beschikt over verschillende instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De omgevingsverordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid. 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. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, mobiliteit en bodem. Voor de planontwikkeling is het thema Wonen van belang.

In artikel 2.2.1.1 (Wonen) is bepaald dat in een bestemmingsplan nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts worden toegestaan wanneer dit past in het Kwalitatief Woonprogramma voor de betreffende regio en het Regionaal Programma Wonen. Het gaat om alle nieuwe woningen die in een bestemmingsplan worden opgenomen.

Beoordeling en conclusie

Onderhavig plan betreft een kleinschalige ontwikkeling, waarbij de planologische mogelijkheden worden verruimd, zodat de bedrijfswoning (onder voorwaarden) ook (tijdelijk) gebruikt mag worden als burgerwoning. De ontwikkeling past daarmee binnen de kaders van de Omgevingsvisie Gelderland.

Woonagenda Arnhem e.o. 2017-2027

In samenwerking met de provincie Gelderland en de subregionale gemeenten (Renkum, Rheden, Lingewaard, Rozendaal, Overbetuwe en Arnhem) is er een nieuwe woonagenda opgesteld. In deze woonagenda geven de samenwerkende gemeenten in de subregio Arnhem aan waar zij de komende jaren op willen inzetten. De uitgangspunten van deze woonagenda zijn:

1. Betaalbaar en beschikbaar;
2. Op en top duurzaam;
3. Verschil maken.

Met deze subregionale woonagenda wordt de regionale afstemming van woningbouwplannen en een aantal bijbehorende ambities vastgelegd. Dit om samen te werken aan voldoende beschikbare, passende en kwalitatief goede (duurzame en levensloop geschikte) woningen nu en straks, in leefbare wijken en dorpen, ongeacht leeftijd, huishoudenssamenstelling en inkomen.

De ambities in deze woonagenda zijn gebaseerd op een analyse van de belangrijkste gezamenlijke woonopgaven in de subregio Arnhem. Deze analyse vormt de basis voor de keuzes die gemaakt worden; wat legitimeert het handelen (het waarom), welke thema's en ambities staan centraal (het hoe) en wat wordt er gedaan om deze ambities te realiseren (het wát).

Beoordeling en conclusie

Onderhavig plan betreft een kleinschalige ontwikkeling, waarbij de planologische mogelijkheden worden verruimd, zodat de bedrijfswoning (onder voorwaarden) ook (tijdelijk) gebruikt mag worden als burgerwoning. De ontwikkeling past daarmee binnen de kaders van de Woonagenda Arnhem e.o. 2017-2027.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Gemeente Lingewaard

De gemeente Lingewaard heeft op 31 mei 2012 de Structuurvisie Gemeente Lingewaard vastgesteld. Deze structuurvisie bevat het ruimtelijk beleid van de gemeente op hoofdlijnen met een doorkijk naar 2022. De structuurvisie is niet juridisch bindend, maar biedt het ruimtelijk kader bij het opstellen van bestemmingsplannen, waarin de beleidsuitgangspunten worden vastgelegd.

In de structuurvisie Lingewaard 2012-2022 zijn de ingrediënten opgenomen hoe Lingewaard zich op ruimtelijk vlak in de toekomst wil ontwikkelen. Uitgangspunt is het landschap met haar historische kwaliteiten waarin gewoond, gewerkt en gerecreëerd wordt. Dit is aangevuld met de ambities die de gemeente heeft. Die ambities worden niet alleen bepaald door de gemeente maar vooral door inwoners en de volksvertegenwoordiging. In een interactief proces met inwoners, bedrijven, organisaties, en andere belanghebbenden hebben de deelnemers veel ingebracht.

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 voorkomen.

Beoordeling en conclusie

Onderhavig plan betreft een kleinschalige ontwikkeling, waarbij de planologische mogelijkheden worden verruimd, zodat de bedrijfswoning (onder voorwaarden) ook (tijdelijk) gebruikt mag worden als burgerwoning. De ontwikkeling past daarmee binnen de kaders van de structuurvisie van de gemeente.

Landschapsontwikkelingsplan

Op 19 oktober 2005 heeft de gemeente Lingewaard het Landschapsontwikkelingsplan Lingewaard vastgesteld, waarin het beleid ten aanzien van de bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit bij nieuwe ontwikkelingen is opgenomen.

In het LOP wordt het landschapsbeleid voor het buitengebied van de gemeente voor de komende jaren vastgelegd en worden in het plan concrete en uitvoerbare projecten benoemd. Het LOP biedt ook de basis om in te spelen op het proces van maatschappelijke veranderingen, zoals de ontwikkelingen in de landbouw, veranderingen in het omgaan met het milieu en het gewijzigde beleid en de regelgeving door de provinciale- en rijksoverheid.

Het opstellen van het landschapsontwikkelingsplan heeft tot doel:

- komen tot een éénduidige formulering van het gemeentelijk natuur- en landschapsbeleid;
- krijgen van inzicht in de mogelijke keuzes voor de landschapsontwikkeling in het buitengebied van de gemeente;
- uitwerken van de gemaakte strategische keuzes uit de StructuurvisiePlus;
- bieden van een basis voor het bestemmingsplan Buitengebied;
- toetsingsinstrument voor ruimtelijke plannen en ontwikkelingen;
- bieden van een kader voor het genereren van geld en leidraad voor de uitvoering.

Onderliggende doelstellingen zijn:

- vergroting van de landschappelijke kwaliteit van het gemeentelijke buitengebied;
- behoud en ontwikkeling van identiteit, sfeer en verscheidenheid van het landschap;
- een op aanwezige functies afgestemde inrichting van het landschap.

Beoordeling en conclusie

Onderhavig plan betreft een kleinschalige ontwikkeling, waarbij de planologische mogelijkheden worden verruimd, zodat de bedrijfswoning (onder voorwaarden) ook (tijdelijk) gebruikt mag worden als burgerwoning. De ontwikkeling past daarmee binnen de kaders van het landschapsontwikkelingsplan van de gemeente.

Gids Ruimtelijke Kwaliteit, 2018

De gemeente Lingewaard besloot in 2018 de 'Gids voor Ruimtelijke Kwaliteit' vast te stellen. Deze gids is opgesteld vanuit de overtuiging dat de gemeente, ondernemers en inwoners het belang van een aantrekkelijke gebouwde omgeving gezamenlijk willen behartigen. Een goed verzorgde omgeving verhoogt immers de kwaliteit van de dagelijkse leefomgeving en de waarde van het onroerend goed.

Met de Gids voor Ruimtelijke Kwaliteit wil de gemeente bestaande bijzondere ruimtelijke kwaliteiten kunnen waarborgen en anderzijds burgers meer ruimte bieden bij het realiseren van hun bouwplannen. Dit vraagt om een welstandsbeleid op maat. Enerzijds wordt rechtszekerheid en voorspelbaarheid geboden, maar anderzijds is er ruimte voor dialoog en afwijking van de spelregels, indien blijkt dat er betere alternatieven zijn. De Gids voor Ruimtelijke Kwaliteit vormt een toetsingskader voor de kleinere plannen, maar is een stimulerend kader voor de grotere ruimtelijke opgaven. Dit vraagt ook om integratie met landschaps- en monumentenbeleid, waarmee de bestaande welstandsnota is getransformeerd naar een integrale 'Gids voor Ruimtelijke Kwaliteit'. Daarbij is het uitgangspunt dat welstandstoezicht maatwerk is. De lat hoeft niet overal even hoog te liggen. Sommige gebieden kunnen meer ruimtelijke dynamiek verdragen dan andere, meer kwetsbare en bijzondere gebieden. Met het vaststellen van deze Gids voor Ruimtelijke Kwaliteit legt de gemeenteraad vast in welk gebied in welke mate getoetst moet worden.

De Gids voor Ruimtelijke Kwaliteit kent compacte afwegings- en toetsingskaders, waarbij een logisch verband is gelegd tussen waarden, kernkwaliteiten, ambities en ontwerprichtlijnen.

Beoordeling en conclusie

Onderhavig plan betreft een kleinschalige ontwikkeling, waarbij de planologische mogelijkheden worden verruimd, zodat de bedrijfswoning (onder voorwaarden) ook (tijdelijk) gebruikt mag worden als burgerwoning. De ontwikkeling past daarmee binnen de kaders van de Gids Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Lingewaard.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Milieueffectrapportage

Met dit bestemmingsplan worden de planologische mogelijkheden verruimd, zodat de bedrijfswoning (onder voorwaarden) ook (tijdelijk) gebruikt mag worden als burgerwoning.. Of een m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, hangt af van het feit of de ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Per 7 juli 2017 is een wijziging van het Besluit m.e.r. in werking getreden. Wanneer de voorgenomen ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit m.e.r. moet getoetst worden of er sprake is van nadelige milieugevolgen en moet wanneer hier sprake van is een vormvrij m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen worden.

Beoordeling en conclusie

De voorgenomen activiteit komt niet voor als activiteit in Bijlage C en D van het Besluit m.e.r., omdat er gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling, geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Er worden geen m.e.r.(beoordelings-)plichtige activiteiten mogelijk gemaakt. Er is daarom geen m.e.r.(beoordelings-)procedure noodzakelijk en er hoeft geen vormvrij m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen te worden.

4.2 Geluid

Op basis van de Wet geluidhinder (artikel 77 Wgh) moet bij een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd als het plan mogelijkheden biedt voor:

- de toevoeging van een nieuwe woning of andere geluidsgevoelige functie binnen de zone van een weg;
- de aanleg van een nieuwe weg;
- de reconstructie van een bestaande weg.

De ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting (voorkeursgrenswaarde) afkomstig van wegverkeer bedraagt voor nieuwe woningen 48 dB. Onder bepaalde voorwaarden, als maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn en het voldoen aan de grenswaarden onoverkomelijke bezwaren ontmoet van landschappelijke, stedenbouwkundige of financiële aard, mag de geluidbelasting hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde. Hiervoor dient met een ontheffing een hogere waarde te worden vastgesteld.

Beoordeling en conclusie

Het initiatief voorziet in een beperkte verruiming van de planologische mogelijkheden, zodat de bedrijfswoning (onder voorwaarden) ook (tijdelijk) gebruikt mag worden als burgerwoning. Er wordt geen nieuwe woning mogelijk gemaakt, waardoor er geen sprake is van een toevoeging van een geluidsgevoelig functie volgens de Wgh. Er is om die reden geen akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai noodzakelijk voor de onderbouwing van de planologische wijziging. Het aspect wegverkeerslawaai vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.3 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) de belangrijkste stoffen.

Een project is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;

- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;
- het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Om te bepalen of een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit, is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:

- het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM;
- het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO₂ en PM₁₀ (1,2µg/m³).

Beoordeling en conclusie

Het initiatief voorziet in een beperkte verruiming van de planologische mogelijkheden, zodat de bedrijfswoning (onder voorwaarden) ook (tijdelijk) gebruikt mag worden als burgerwoning. Daarmee is op voorhand zeker, dat het initiatief niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Het plan leidt niet tot een toename van het aantal verkeersbewegingen en levert ook geen relevante wijziging in de verkeersafwikkeling op. Een luchtkwaliteitsonderzoek is niet noodzakelijk. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.4 Bedrijven en Milieuzonering

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies, zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden, zodat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Richtafstanden

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Als bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Omgevingstype

De richtafstanden 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). Een rustige woonwijk is een woonwijk, die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies, die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

Beoordeling en conclusie

Het initiatief voorziet in een beperkte verruiming van de planologische mogelijkheden, zodat de bedrijfswoning (onder voorwaarden) ook (tijdelijk) gebruikt mag worden als burgerwoning. De bestemming blijft ongewijzigd, waardoor toetsing aan de richtafstanden in principe niet noodzakelijk is. In het kader van een goede ruimtelijk ordening is wel onderzocht of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, omdat het gebruik (door een burger) gevoeliger wordt, ondanks dat het tijdelijk van aard is. In de omgeving van het plangebied zijn twee bedrijven aanwezig. Het betreft het loonwerkbedrijf op het perceel Broeksestraat 3a, Gendt en het agrarisch bedrijf op het perceel Flierensestraat 5, Gendt.

Broeksestraat 3a, Gendt

Op basis van de VNG richtafstanden gelden voor een loonwerkbedrijf de volgende richtafstanden: Geur 30 meter, Stof 10 meter, Geluid 50 meter en Gevaar 10 meter. De feitelijke afstand tot het naastgelegen loonwerkbedrijf is 1,70 meter. Er wordt niet voldaan aan de richtafstand van de VNG. Er kan van de richtafstand worden afgeweken, mits gemotiveerd.

Aspecten geur en stof

De aspecten stof en geur hebben betrekking op de opslag van grondstoffen en de aan- en afvoer van deze grondstoffen. Binnen 30 meter vanaf de woning gemeten ligt de loods en is er buitenterrein. Het buitenterrein, dat binnen de 30 meter vanaf de woning ligt, bevindt zich aan de voorkant van het bedrijf (aan de straatkant) en aan de zuidkant van de loods. De opslag van grondstoffen vindt plaats op het terrein achter de loods van het loonwerkbedrijf. Voor de voorgevel is zowel in het voorliggende als in het geldende bestemmingsplan geen buitenopslag toegestaan. Wel zal hier mogelijk aan- en afvoer van materiaal plaatsvinden. Aan de overkant van de straat ligt ook een woning Broeksestraat 10. Met deze woning moet het bedrijf ook al rekening houden. Deze woning ligt op een afstand van 17 meter tot de bestemming bedrijf. Dus ook binnen de richtafstand van 30 meter voor geur. Daarnaast zal de woning aan de Broeksestraat 3 worden afgeschermd door een geluidscherm. Dat zal positief zijn voor eventuele stofoverlast, als dat al voorkomt.

Wat betreft planologische mogelijkheden is er dan nog de zuidkant van de loods. Daar vindt ook nu al buitenopslag plaats op een afstand van minimaal 25 meter, dit betreft voornamelijk materieel en ingesealde kuilvoerpakken. Theoretisch zou hier opslag kunnen plaatsvinden die geur- of stofoverlast kan veroorzaken. Hier ligt echter ook een andere woning (adres: Broeksestraat 1a) op een afstand van 18 meter. Met deze woning moet al rekening worden gehouden. Ter vergelijking: de woning aan de Broeksestraat 3 ligt op een afstand van 14 meter tot het buitenterrein aan de zuidkant van de loods. Daarnaast is het gebruik van de woning als burgerwoning van tijdelijke aard. De huidige bewoners accepteren de huidige situatie. Toekomstige bewoners dienen een relatie te hebben met het bedrijf (gebruik als bedrijfswoning) omdat voor toekomstige bewoners het persoonsgebonden overgangsrecht niet geldt.

Verder zou er, uitgaande van de maximale planologische mogelijkheden, eventueel een grotere loods gebouwd kunnen worden (als dat mogelijk is op dit perceel). Een grotere opslagloods leidt niet tot meer overlast wat betreft overlast van geur, stof of gevaar.

Aspect gevaar

Het aspect gevaar heeft betrekking op de opslag van gevaarlijke stoffen. Op basis van de vergunde situatie worden er binnen een afstand van 10 meter van de woning geen gevaarlijke stoffen opgeslagen. Wat betreft planologische mogelijkheden zou de opslag verplaatst kunnen worden dichterbij de woning. Alleen aan de voorkant van het bedrijf, aan de straatkant, zou de afstand kleiner kunnen zijn dan 10 meter. Opslag is hier (voor de voorgevel) op basis van zowel het voorliggende als het geldende bestemmingsplan niet toegestaan.

Aspect geluid

Akoestisch onderzoek

Omdat er niet aan de VNG richtafstand kan worden voldaan is voor het aspect geluid een akoestisch onderzoek uitgevoerd. In de VNG publicatie is voor het aspect geluid een stappenplan opgenomen. In het akoestisch onderzoek (bijlage 1 bij de regels) is het stappenplan behandeld.

Maximale planologische mogelijkheden

In het akoestisch onderzoek is rekening gehouden met een representatieve invulling van de maximale planologische mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan. Op basis van het onderzoek kan worden geconcludeerd dat de geluidbelasting op de woning, rekening houdend met de maximale planologische mogelijkheden hoog is. Dit geldt zowel voor de gemiddelde geluidbelasting als voor piekwaarden, dit volgt uit het akoestisch onderzoek. De geluidbelasting is te hoog als de woning wordt beschouwd als een woning in het buitengebied (ambitieniveau beleid max 45 dB langtijdgemiddelde). Ook met maatregelen kan niet worden voldaan aan de geluidnormen. Er wordt ook niet voldaan aan het gemeentelijke geluidbeleid. De locatie is vergelijkbaar met een woning op een bedrijfsterrein. Voor bedrijfswoningen op bedrijventerreinen, welke worden gebruikt als burgerwoningen, geldt een lager beschermingsniveau. Voor deze woningen geldt op basis van het veegplan voor bedrijventerreinen een persoonsgebonden overgangsrecht. Deze situatie is vergelijkbaar met die voor de bedrijventerreinen, waarbij een lager beschermingsniveau acceptabel wordt geacht omdat er sprake is van een tijdelijke situatie, de bewoners bekend zijn met de bedrijfssituatie en deze bedrijfssituatie accepteren. Voor gebieden aangewezen als “bedrijfsterrein” geldt een 5 dB(A) hogere geluidbelasting, met een bovengrens tot 65 dB(A). De langtijd gemiddelde niveaus voldoen in dat geval. Er wordt niet voldaan aan de niveaus voor wat betreft piekbelasting, uitgaande van de maximale planologische situatie. Op dit moment doet deze situatie zich niet voor dat sprake is van piekbelasting. Wanneer de situatie zich wel voor zou doen, kan en zal het college maatwerkvoorschriften opnemen op basis waarvan de piekbelasting aanvaardbaar wordt geacht. Er is daarmee zicht op maatwerk. Het bedrijf wordt op die manier niet onevenredig beperkt in de (maximale) bedrijfsmogelijkheden.

Woon- en leefklimaat

Om de geluidbelasting te reduceren worden twee geluidsschermen ten noorden en ten westen van de woning gerealiseerd. Een geluidsscherm aan de bedrijfshal in de achtertuin en een geluidsscherm vanaf de bedrijfshal tot de voorgevel van de woning. De realisatie en instandhouding van de geluidsschermen is geborgd in de regels met een voorwaardelijke verplichting. Daarnaast wordt geborgd dat de gevels op de verdieping doof worden uitgevoerd en als zodanig in stand worden gehouden. Ook moet de noordelijke gevel op de begane grond doof worden uitgevoerd en als zodanig in stand worden gehouden. Ondanks de maatregelen wordt de gevelbelasting op een aantal punten overschreden. Aangezien het gebruik als burgerwoning van tijdelijke aard is, de bewoners bekend zijn met de naastgelegen bedrijfssituatie is de hogere geluidbelasting aanvaardbaar. Wel moeten om te kunnen voldoen aan de eisen voor ventilatie uit het Bouwbesluit de verblijfsruimten met een dove gevel worden voorzien van mechanische ventilatie. Ook deze maatregelen zijn in de regels van het bestemmingsplan geborgd met een voorwaardelijke verplichting.

In de tuin is er sprake van een geluidluwe buitenruimte. De voortuin wordt daarmee beschouwd als een privé-gebied aan de rustige kant van de woning. Na realisatie van de hierboven genoemde maatregelen is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

Er kan worden geconcludeerd dat het bedrijf niet onaanvaardbaar in zijn belangen wordt geschaad. De woning blijft een bedrijfswoning (bestemming Bedrijf agrarisch verwant) met een persoonsgebonden overgangsrecht voor het tijdelijk gebruik als burgerwoning. Gelet op de tijdelijkheid is het acceptabel dat, indien in de toekomst gebruik wordt gemaakt van de maximale planologische mogelijkheden, er minder hoge eisen worden gesteld aan het woon- en leefklimaat. Voor de volledige onderbouwing wordt verwezen naar bijlage 1 bij de regels, het akoestisch onderzoek.

Flierensestraat 5, Gendt

Het agrarisch bedrijf op het perceel Flierensestraat 5, Gendt is een gemengd bedrijf. Er is een landwinkel aanwezig en een veehouderij met melkvee en varkens. Op basis van de VNG richtafstanden geldt voor een grondgebonden agrarisch bedrijf een afstand van 100 meter tot een gevoelig object. En voor een intensieve veehouderij een afstand van 200 meter tot een gevoelig object.

De afstand tussen de woning en het agrarisch bedrijf bedraagt 125 meter en voldoet daarmee aan de VNG richtafstand voor een grondgebonden veehouderij.

Voor het intensieve gedeelte van de veehouderij (varkens) wordt niet voldaan aan de richtafstand. Op basis van de VNG richtafstand gelden de volgende afstanden: Geur 200 meter, Stof 30 meter, Geluid 30 meter en Gevaar 0 meter. Voor het aspect geur wordt niet voldaan aan de richtafstand. Er kan van de richtafstand worden afgeweken, mits gemotiveerd.

Voor veehouderijen is de regelgeving ten aanzien van het specifieke aspect geur vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet worden gekeken naar de aanvaardbaarheid van deze plannen in verband met omliggende geurbronnen, de zogenaamde omgekeerde werking.

Op 22-8-2018 is een vergunning verleend voor het bedrijf (bijlage 1) waarin het aspect geur op de omliggende woningen is onderzocht. Op basis van deze berekening is gebleken dat de geurbelasting op de woning Broeksestraat 1a 5,9 odeur bedraagt. Aangezien deze woning dichterbij het agrarisch bedrijf is gelegen dan de woning op het perceel Broeksestraat 3 kan worden geconcludeerd dat wordt voldaan aan de geurnorm van 8 odeur voor woningen in het buitengebied. Er kan dus worden gesteld dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Het agrarisch bedrijf wordt niet beperkt door deze planologische verruiming. Daarnaast zijn er in de omgeving, op kortere afstand van het agrarisch bedrijf, reeds burgerwoningen aanwezig zijn.

4.5 Bodem

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald, dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening moet worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen moet worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. Voor de gevallen waarin de bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, bepaalt de Wet bodembescherming dat de grond zodanig moet worden gesaneerd, dat zij kan worden gebruikt voor de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen moeten bij voorkeur op schone grond worden gerealiseerd.

Beoordeling

Het betreft een kleinschalige ontwikkeling, waarbij een bedrijfswoning (tijdelijk) mag worden gebruikt als burgerwoning. Er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (bijlage 2).

Resultaten grond

In de bovengrond zijn licht verhoogde gehalten aan cadmium en kwik gemeten. De gemeten gehalten overschrijden de achtergrondwaarden in geringe mate. Op basis van de rekenregels voldoet de grond aan de achtergrondwaarde. In de ondergrond zijn geen parameters verhoogd gemeten. In de toplaag van de bodem zijn geen verhoogde gehalten aan bestrijdingsmiddelen gemeten. Er bestaat ten aanzien van de chemische kwaliteit van de grond geen belemmering tegen de geplande planologische procedure.

Aanvullend is de bodem ter plaatse van de voormalige ondergrondse tank onderzocht op minerale olie en vluchtige aromaten. Er is geen overschrijding van de achtergrondwaarde gemeten.

Resultaten grondwater

Uit de analyseresultaten blijkt dat het grondwater een licht verhoogde concentratie aan barium bevat. Aangezien met betrekking tot de verhoogde concentratie geen antropogene bron bekend is, is barium vermoedelijk van nature in een verhoogde concentratie in het grondwater aanwezig. De gemeten concentratie overschrijdt de streefwaarde in geringe mate en vormt geen belemmering voor de geplande planologische procedure.

Aanvullend is het grondwater ter plaatse van de voormalige ondergrondse tank onderzocht op minerale olie en vluchtige aromaten. Er is geen overschrijding van de achtergrondwaarde gemeten.

Resultaten puinlaag

De aangetroffen puinlaag onder de verharding is aangelegd onder productcertificaat. Er is geen overschrijding van het gewogen gehalte aan asbest boven de interventiewaarde.

Conclusie

De opzet van het uitgevoerde onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie. Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat er, milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen zijn voor de planologische

procedure. De gestelde hypothese dat de locatie als "onverdacht" beschouwd kan worden ten aanzien van chemische parameters is niet juist gebleken op basis van de aangetoonde licht verhoogde gehalten aan cadmium en kwik in grond en de licht verhoogde concentratie aan barium in het grondwater. De gevolgde onderzoeksstrategie geeft echter een representatief beeld van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie. Bovendien vormen de gemeten gehalten (grond) en concentraties (grondwater) geen belemmering voor het toekomstige gebruik van de onderzoekslocatie.

4.6 Externe veiligheid

Algemeen

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag, de productie en het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het 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. Het uitgangspunt bij het huidige externe veiligheidsbeleid is een risicobenadering op basis van risicoberekeningen, met daarbij een wettelijke norm voor het plaatsgebonden risico (een basisbeschermingsniveau voor elk individu) en een afwegingsruimte voor het bevoegd gezag om te bepalen welke risico's voor grotere groepen mensen aanvaard worden geacht (de verantwoordingsplicht van het groepsrisico). Voor beide "risiconormen" geldt dat hoe groter de afstand tussen een plangebied en een risicobron is, des te kleiner de impact van het plan zal zijn op de hoogte van het risico.

Plaatsgebonden risico

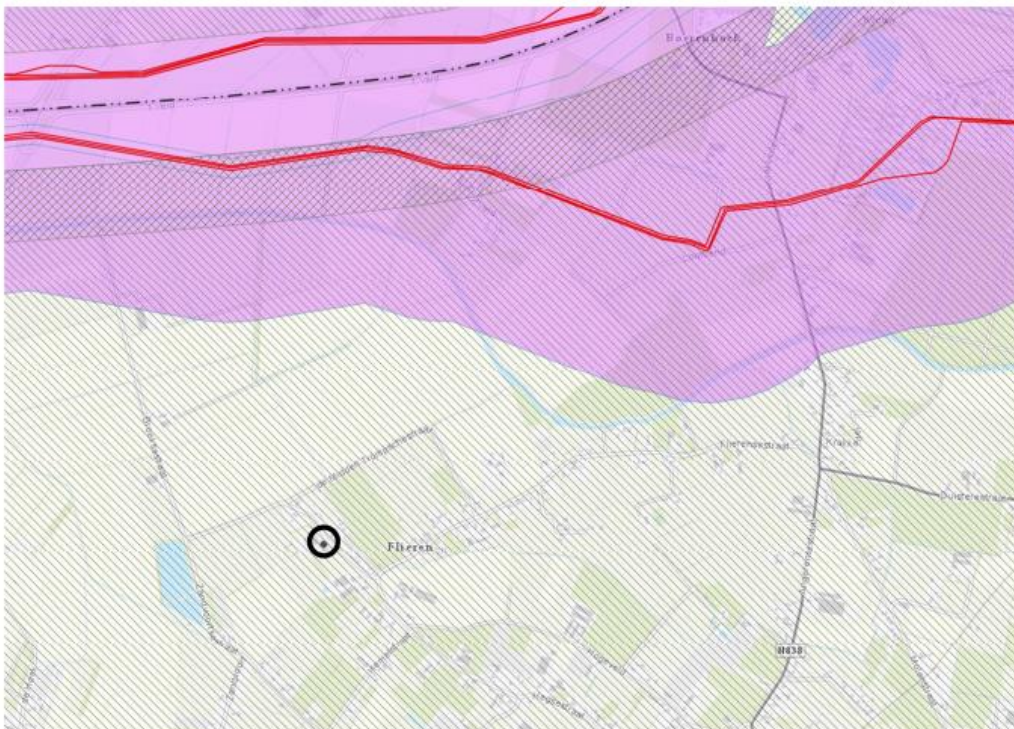
Het plaatsgebonden risico (PR) heeft tot doel om hetzelfde minimale beschermingsniveau te bieden voor iedere burger in Nederland. Het PR beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het PR wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom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

Groepsrisico

Het groepsrisico (GR) is een afwegingsinstrument dat tot doel heeft een bewuste afweging te stimuleren over het risico op een ongeval met een bepaald aantal slachtoffers. Het GR beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het GR wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1.000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het GR geldt geen wettelijke norm maar een oriëntatiewaarde die dient als uitgangspunt in de verantwoording van het groepsrisico.

Beoordeling en verantwoording

Op basis van de risicokaart van de provincie Gelderland is een beoordeling gemaakt van de EV situatie.



Afbeelding 7: Uitsnede provinciale risicokaart locatie Broeksestraat 3 te Gendt, geraadpleegd op 19 oktober 2020 (zwarte cirkel = ligging plangebied)

Onderstaande tabel is een analyse van het aspect externe veiligheid. Rondom het plangebied zijn de volgende externe veiligheidsrisicobronnen relevant:

Risicobron	Broeksestraat 3 Gendt
Hogedruk aardgasleidingen (Bevb ¹)	Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een hogedruk aardgasleiding.
Inrichtingen (Bevi ²)	Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een inrichting.
Transport gevaarlijke stoffen over de weg (Bevt ³)	Het plangebied ligt op ca. 1.550 meter ten zuiden van de toekomstige A15. Hiervoor is op 8 maart 2017 het Tracébesluit gepubliceerd. Het invloedsgebied (4.000 meter) van deze snelweg ligt over het plangebied.
Transport gevaarlijke stoffen over het water (Bevt)	Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een vaarweg.
Transport gevaarlijke stoffen over het spoor (Bevt)	Het plangebied is gelegen op ca. 1.600 meter van de Betuweroute. Hierover vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Het invloedsgebied (4.000 meter) van deze spoorlijn ligt over het plangebied.

De beoordeling van externe veiligheid wordt uitgevoerd voor twee risiconormen, namelijk het plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plangebied ligt buiten de plaatsgebonden risicocontour 10-6 van een Bevi inrichting, transportroute en hogedruk aardgastransportleiding. Dit vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Groepsrisico

Het plangebied ligt in het invloedsgebied van de toekomstige A15 en de Betuweroute. Daarmee hebben wijzigingen in het invloedsgebied van deze bronnen invloed op de hoogte van het groepsrisico.

Doordat het plan geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten toestaat, is toetsing aan externe veiligheid niet nodig. Het plan betreft enkel een planologische verandering en daarmee geen daadwerkelijke wijziging in het invloedsgebied. De hoogte van het groepsrisico en de dichtheid van personen in het invloedsgebied blijft ongewijzigd. Hierdoor is een verdere toetsing aan externe veiligheid niet nodig.

Conclusie

Het plangebied ligt niet binnen een plaatsgebonden risicocontour 10-6 van een risicobron. Daarmee wordt geen grens- of richtwaarde overschreden en is er geen sprake van een directe of harde belemmering voor realisatie van het project.

Het plan is gelegen in het invloedsgebied groepsrisico van de toekomstige snelweg A15 en de Betuweroute. Doordat het plan geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten toestaat, is toetsing aan externe veiligheid niet nodig. Het plan betreft enkel een planologische verandering en daarmee geen daadwerkelijke wijziging in het invloedsgebied.

Het initiatief voorziet in een beperkte verruiming van de planologische mogelijkheden, zodat de bedrijfswoning (onder voorwaarden) ook (tijdelijk) gebruikt mag worden als burgerwoning. Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.7 Kabels en leidingen

Het verrichten van werkzaamheden in de nabijheid van hoogspanningsmasten en -kabels en dergelijke, kan gevaar met zich meebrengen. Om dit gevaar zoveel mogelijk te beperken moet de leidingbeheerder aangeven onder welke voorwaarden de werkzaamheden veilig plaats kunnen vinden.

Beoordeling en conclusie

In en nabij het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Dit aspect levert dan ook geen belemmeringen op voor de realisatie van het plan.

4.8 Waterparagraaf

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder b) moet inzicht worden gegeven in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. Daarbij zijn de hierna beschreven beleidsstukken van belang.

Nationaal waterplan

In december 2015 stelde het kabinet het Nationaal Waterplan vast. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016-2021 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water, en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiertoe worden genomen. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Provinciaal Waterplan

In het Waterplan Gelderland is het waterbeleid beschreven aan de hand van een aantal thema's, zoals landbouw, wateroverlast, watertekort, natte natuur, grondwaterbescherming en hoogwaterbescherming. Voor deze thema's is beschreven welke doelstellingen voor 2027 en 2015 er liggen. Daarbij is beschreven hoe de provincie voor de planperiode de uitvoering van acties ziet om die

doelstellingen te bereiken. Bij sommige thema's gelden aanvullende waterdoelstellingen voor specifieke waterhuishoudkundige functies.

Waterbeheerplan 2016-2021 (Waterschap Rivierenland)

Dit plan, vastgesteld op 27 november 2015, gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterkering en waterketen. In het Waterbeheerplan staat wat Waterschap Rivierenland de komende periode gaat doen om inwoners van het rivierengebied veiligheid en voldoende schoon en mooi water in sloten en plassen te kunnen blijven bieden.

Keur Waterschap Rivierenland 2014

Voor waterhuishoudkundige ingrepen is de 'Keur Waterschap Rivierenland 2014' van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen, die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Zo is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het Waterschap. De wateren en waterkeringen, waarop de keur van toepassing is, zijn vastgelegd in de legger wateren.

Realisatie van nieuwe bebouwing en/of verhard oppervlak moet hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Bij het toevoegen van bebouwing of verharding geldt een compensatieplicht. Er geldt een eenmalige vrijstelling van de compensatieplicht wanneer minder verharding dan 500 m² in stedelijk gebied of minder dan 1.500 m² in landelijk gebied wordt toegevoegd.

Beoordeling en conclusie

Het initiatief voorziet in een beperkte verruiming van de planologische mogelijkheden, zodat de bedrijfswoning (onder voorwaarden) ook (tijdelijk) gebruikt mag worden als burgerwoning. Er is geen sprake van de bouw van een nieuwe woning. De ontwikkeling zorgt niet voor de toename van het verhard oppervlak. Binnen en in de directe omgeving van het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Er worden daarnaast geen ingrepen in de bodem gedaan die het grondwatersysteem kunnen veranderen. De woning is aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel. Afvalwater wordt via het gemeentelijk rioolstelsel getransporteerd. Negatieve effecten op oppervlaktewater of op de veiligheid van een waterkering zijn uitgesloten.

4.9 Flora en Fauna

De bescherming van de natuur is sinds 1 januari 2017 vastgelegd in de Wet Natuurbescherming (Wnb). Deze heeft de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet vervangen. De Wnb geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan moet worden onderzocht of de Wnb de uitvoering van het plan niet in de weg staat in verband met de bescherming van gebieden en dier- en plantsoorten. De provincies zijn het bevoegd gezag voor zowel de gebieds- als de soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

In de Wnb is de bescherming opgenomen van Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moet worden onderzocht of dit plan, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, kan alleen worden vastgesteld als uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Als deze zekerheid er niet is, kan het plan worden vastgesteld als wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

- alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
- het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
- de noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen: Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones. Voor deze gebieden geldt een planologisch beschermingsregime. Het NNN is op provinciaal niveau uitgewerkt in het Gelders Natuurnetwerk (GNN) met de bijbehorende Groene Ontwikkelingszones (GO). Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Beoordeling

Het plangebied behoort niet tot het Gelders Natuurnetwerk, maar ligt wel in de nabijheid van het Natura2000-gebied Rijntakken. In verband met de ligging buiten het Gelders Natuurnetwerk, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties omdat de bescherming van het Gelders Natuurnetwerk geen externe werking kent. Omdat het gebruik als woning ongewijzigd blijft, kan een negatief effect op de instandhoudingsdoelen van Natura2000-gebied, op voorhand uitgesloten worden. De instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden komen niet in gevaar. Negatieve effecten zijn niet aan de orde.

Soortenbescherming

In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn;
- soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn;
- de bescherming van overige soorten.

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag.

Beoordeling

Het initiatief voorziet in een beperkte verruiming van de planologische mogelijkheden, zodat de bedrijfswoning (onder voorwaarden) ook (tijdelijk) gebruikt mag worden als burgerwoning. Er is geen sprake van sloop of bouw. Het gebruik als woning blijft ongewijzigd. Een onderzoek naar de aanwezig flora en fauna is dan ook niet noodzakelijk. Het aspect flora en fauna vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet, die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving, gaan naar de Omgevingswet, die in 2019 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet voor de periode 2016-2019 een overgangsregeling opgenomen.

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van “de verstoorder betaalt” uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden.

Beoordeling

Het plangebied heeft in het geldende bestemmingsplan een middelmatige archeologische verwachting (Waarde – Archeologie 5). Inventariserend archeologisch onderzoek is verplicht als het bruto oppervlak van de ingreep groter is dan 500 m² én de diepte van de ingreep dieper rijkt dan 30 cm beneden maaiveld. Het initiatief voorziet in een beperkte verruiming van de planologische mogelijkheden, zodat de bedrijfswoning (onder voorwaarden) ook (tijdelijk) gebruikt mag worden als burgerwoning. Er is geen sprake van sloop of bouw. Het gebruik als woning blijft ongewijzigd. Archeologisch onderzoek is daarom niet nodig. De dubbelbestemming is wel overgenomen, zodat de archeologische verwachtingswaarde geborgd blijft.

Cultuurhistorie

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a Bro) moet in het plan rekening worden gehouden met cultuurhistorie. Cultuurhistorie heeft onder andere betrekking op de historische stedenbouwkundige en historisch geografische waarden in het gebied. In het plan moet beschreven worden hoe met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan.

De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Beoordeling

Het plangebied ligt aan de Broeksestraat 3, Gendt in het buitengebied van Gendt. Bij de ontwikkeling zijn geen cultuurhistorische waarden gemoeid. Er liggen geen gemeentelijke of rijksmonumenten in de omgeving van het plangebied. Er worden ook geen (historische) zichtlijnen doorbroken.

4.11 Verkeer en Parkeren

De woning is voorzien van een eigen inrit welke aansluit op de openbare weg (Broeksestraat). De verkeersbewegingen blijven gelijk en vormen geen belemmering in het kader van de verkeersveiligheid.

In de huidige situatie vindt het parkeren plaats op eigen terrein. De parkeersituatie blijft ongewijzigd. Het aspect verkeer en parkeren vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling.

Hoofdstuk 5 Juridisch planopzet

5.1 Algemene opzet

Inleiding

Dit hoofdstuk bevat de concrete vertaling van het beleidsgedeelte en de gewenste ontwikkeling (voorafgaande hoofdstukken) in het juridisch gedeelte van het bestemmingsplan (de verbeelding en regels). Het bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard, Broeksestraat 3, Gendt' bestaat uit de volgende onderdelen:

De toelichting

In de toelichting is de ontwikkeling beschreven en verantwoord, zowel op basis van het beleid als op basis van milieu-hygiënische aspecten, aangevuld met een toelichting op de juridische opzet.

De regels

Deze bevatten de bouw- en gebruiksregels binnen de verschillende bestemmingen en algemene regels die in het gehele plangebied gelden. Daarnaast zijn waar nodig afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden opgenomen, om het plan de benodigde flexibiliteit te geven.

De verbeelding

Op de verbeelding is de bestemming “Bedrijf – agrarisch verwant” opgenomen en de functieaanduiding “specifieke vorm van bedrijf – 26” voor een loon(werk)bedrijf. Voor de woning is een bouwvlak opgenomen en de functieaanduiding “specifieke vorm van wonen – persoonsgebonden overgangsrecht”, waarmee onder voorwaarden de bedrijfswoning (tijdelijk) als burgerwoning mag worden gebruikt. Voor het bijgebouw bij de woning is een aanduiding “bijgebouwen” opgenomen. Tot slot is er voor de bescherming van de aanwezige archeologische waarden de dubbelbestemming “Waarde - Archeologie 5” opgenomen.

De opzet van het plan

Het bestemmingsplan is een juridisch plan, dat bindend is voor de inwoners en voor de overheid. Qua systematiek is zoveel mogelijk aangesloten bij het huidige bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard' en de huidige planologische mogelijkheden.

Bouwplan

Als een aanvraag om omgevingsvergunning wordt ingediend, zijn in eerste instantie de bestemming met bijhorende regels van belang. Als het nieuwe en het beoogde gebruik past binnen de toegekende bestemming, dan kan de omgevingsvergunning worden verleend. In dit geval is er sprake van een bestaande situatie en is een omgevingsvergunning (na planologische wijziging) niet noodzakelijk.

5.2 Toelichting op de regels en verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen onderscheiden. De bestemmingen zijn afgeleid uit het gebruik (de aanwezige functies). De bestemmingen vormen het zogenaamde casco van het plan, waarvan in beginsel niet mag worden afgeweken. Hierna worden de in het plan opgenomen bestemmingen nader toegelicht.

Bedrijf – Agrarische verwant

De geldende planologische mogelijkheden zijn overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan. Daarnaast is een beperkte verruiming opgenomen, een persoonsgebonden overgangsrecht, zodat de

bedrijfswoning onder voorwaarden (tijdelijk) gebruikt mag worden als burgerwoning. Er is een bouwvlak opgenomen voor de bestaande woning en een aanduiding “bijgebouwen” voor het aanwezige bijgebouw bij de woning. Voor de woning gelden de bestaande goot- en bouwhoogte als maximum. In de bouwregels zijn maatvoeringseisen opgenomen voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens het bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

In dit artikel is een regeling met betrekking tot ondergronds bouwen opgenomen. Dit is in beginsel uitsluitend toegestaan, daar waar bovengronds ook gebouwen zijn toegestaan. Tevens is een regeling opgenomen ten aanzien van bestaande afwijkende maatvoeringen, zoals hoogten en oppervlakten.

Algemene gebruiksregels

Dit artikel bevat de vormen van gebruik, die in ieder geval strijdig zijn met de regels van het bestemmingsplan.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels waarvan door middel van een omgevingsvergunning afgeweken kan worden van het bestemmingsplan.

Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

Het voor alle bestemmingsplannen verplichte overgangsrecht is opgenomen. Bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen kan worden verleend. Burgemeester en wethouders kunnen in beginsel dus nog gewoon gebruik maken van hun handhavingsbevoegdheid. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan mag eveneens worden voortgezet.

Slotregel

Dit artikel geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

Hoofdstuk 6 Overleg en Inspraak

6.1 Inleiding

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd voordat een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien kan het noodzakelijk zijn om belanghebbenden de gelegenheid te bieden om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Dit is afhankelijk van de inspraakverordening van de gemeente. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

6.2 Inspraak / vooroverleg

De Wro zelf bevat geen bepalingen over inspraak. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. Het betreft een kleinschalige ontwikkeling waarmee de feitelijke situatie wordt gelegaliseerd. Voor dit bestemmingsplan heeft, gezien de aard en kleinschalige omvang van de ontwikkeling die mogelijk gemaakt wordt, geen formele inspraak plaatsgevonden.

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen. Ook moet overleg worden gepleegd 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. Het plan raakt geen belangen van andere overheden, vooroverleg is om die reden niet noodzakelijk.

6.3 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaats vinden volgens artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan is ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. In deze periode is er één zienswijze ingediend. Naar aanleiding van de zienswijze is het bestemmingsplan gewijzigd. Omdat beide locaties planologisch met elkaar verbonden zijn, is het plangebied uitgebreid met de locatie Broeksestraat 3a. De opgenomen woonbestemming is vervangen door de geldende bedrijfsbestemming. In plaats van de woonbestemming is een persoonsgebonden overgangsrecht opgenomen binnen de bedrijfsbestemming, waardoor de bedrijfswoning onder voorwaarden (tijdelijk) gebruikt mag worden als burgerwoning. In lijn met de uitgangspunten van het beleid om bedrijven en woningen te scheiden in het buitengebied. Voor het bijgebouw bij de bedrijfswoning is de aanduiding “bijgebouwen” opgenomen.

6.4 Beroep

Na vaststelling is het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode is er beroep ingesteld. Op 15 november 2023 besloot de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State middels een tussenuitspraak de mogelijkheid te bieden om middels een bestuurlijke lus het geconstateerde gebrek te herstellen. Het akoestisch onderzoek is daarop aangepast en de resultaten van het akoestisch onderzoek zijn verwerkt op de verbeelding, in de regels en de toelichting.