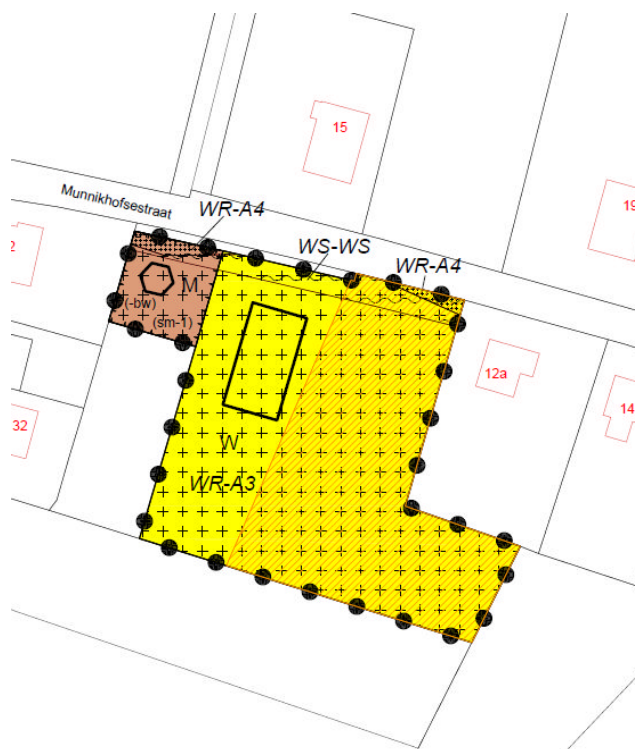


# GEMEENTE LINGEWAARD

## Bestemmingsplan Munnikhofsestraat 12A Gendt



Toelichting

**INHOUD****BLZ**

|           |                                           |           |
|-----------|-------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>INLEIDING</b> .....                    | <b>3</b>  |
| 1.1.      | Aanleiding .....                          | 3         |
| 1.2.      | Plangebied .....                          | 4         |
| 1.3.      | Geldend bestemmingsplan .....             | 5         |
| <b>2.</b> | <b>HUIDIGE SITUATIE</b> .....             | <b>7</b>  |
| 2.1.      | Omgeving .....                            | 7         |
| 2.2.      | Planlocatie .....                         | 7         |
| <b>3.</b> | <b>HET PLAN</b> .....                     | <b>9</b>  |
| 3.1.      | Algemeen .....                            | 9         |
| <b>4.</b> | <b>BELEID</b> .....                       | <b>11</b> |
| 4.1.      | Rijksbeleid .....                         | 11        |
| 4.2.      | Provinciaal beleid .....                  | 13        |
| 4.3.      | Regionaal beleid .....                    | 15        |
| 4.4.      | Gemeentelijk beleid .....                 | 16        |
| 4.5.      | Conclusie .....                           | 20        |
| <b>5.</b> | <b>MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN</b> ..... | <b>21</b> |
| 5.1.      | Bodem .....                               | 21        |
| 5.2.      | Ecologische aspecten .....                | 21        |
| 5.3.      | Water .....                               | 22        |
| 5.4.      | Archeologie .....                         | 24        |
| 5.5.      | Cultuurhistorie .....                     | 26        |
| 5.6.      | Verkeer en parkeren .....                 | 27        |
| 5.7.      | Luchtkwaliteit .....                      | 27        |
| 5.8.      | Externe veiligheid .....                  | 28        |
| 5.9.      | Geluid .....                              | 30        |
| <b>6.</b> | <b>HAALBAARHEID</b> .....                 | <b>33</b> |
| <b>7.</b> | <b>JURIDISCHE TOELICHTING</b> .....       | <b>35</b> |
| 7.1.      | Indeling .....                            | 35        |
| 7.2.      | Artikelsgewijze bespreking .....          | 35        |

|                           |           |
|---------------------------|-----------|
| <b>8. PROCEDURE .....</b> | <b>37</b> |
| 8.1. Overleg .....        | 37        |
| 8.2. Zienswijzen.....     | 37        |

**Bijlagen:**

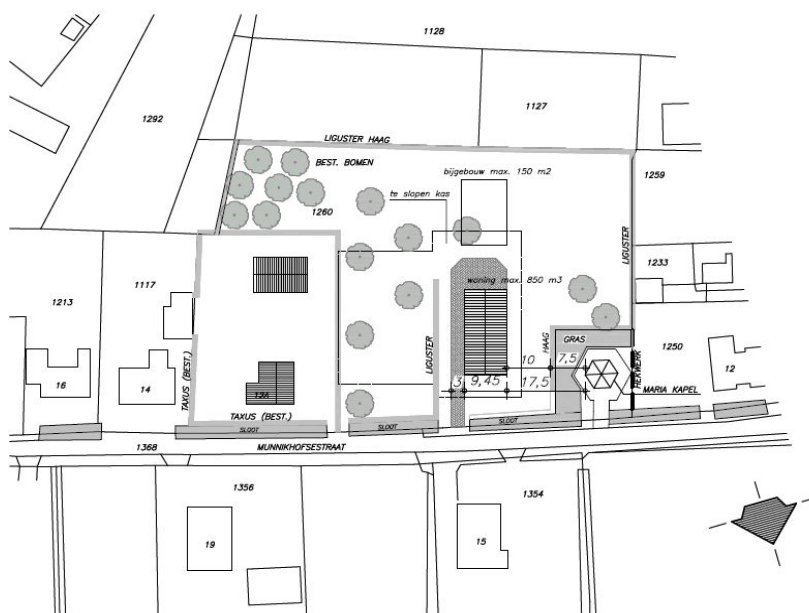
|           |                                          |
|-----------|------------------------------------------|
| Bijlage 1 | Verkennend bodemonderzoek                |
| Bijlage 2 | Archeologierapport                       |
| Bijlage 3 | Aanvulling archeologierapport            |
| Bijlage 4 | Figuur bij aanvulling archeologierapport |

## 1. INLEIDING

### 1.1. Aanleiding

Ter plaatse van Munnikhofsestraat 12A te Hulhuizen in de gemeente Lingewaard bestaat het voornemen om een bestaande glastuinbouwlocatie te saneren en ter plaatse een ruimte voor ruimte woning mogelijk te maken. In totaal verdwijnen 1400 m<sup>2</sup> aan glasopstanden. Beoogd is om in ruil voor deze sanering een woning mogelijk te maken met een inhoud van maximaal 850 m<sup>3</sup> en een bijgebouw van maximaal 150 m<sup>2</sup>.

Voor de herontwikkeling van deze locatie is onderstaande plattegrondschets vervaardigd dat fungeert als onderlegger van het voorliggende bestemmingsplan.



*SITUATIE SCHAAL 1:1000*  
*KADASTRAAL BEKEND:*  
*GEMEENTE GENDT*  
*SFCTIF B No. 1260*

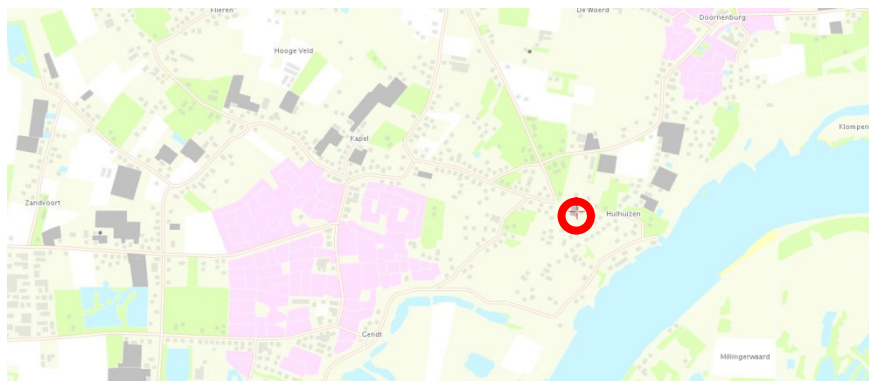
*Plattegrondschets herontwikkeling Munnikhofsestraat 12a*  
*(bron:Architectenbureau Ton Burgers)*

De plannen en uitgangspunten voor het perceel zijn besproken met de gemeente Lingewaard. De gemeente heeft aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan het initiatief.

Omdat bovenaangehaalde ontwikkeling niet past binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan, is een aparte bestemmingsplanprocedure noodzakelijk om de realisatie van het initiatief mogelijk te maken.

## 1.2. Plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Lingewaard, ten oosten van de kern Gendt.



*Globale ligging plangebied (rode cirkel) op topografische kaart  
(bron: ruimtelijke plannen)*

Het plangebied bestaat uit de (voormalige) bedrijfslocatie aan de Munnikhofsestraat 12a. De bestaande bedrijfswoning is hierbij niet in het plangebied opgenomen nu daarvoor in het ontwerpbestemmingsplan buitengebied van Lingewaard al een woonbestemming voor is opgenomen. De bestaande kapel aan de Munnikhofsestraat maakt wel onderdeel uit van het plangebied nu in de integrale herziening van het bestemmingsplan buitengebied deze vergunde bebouwing per abuis niet adequaat is bestemd. Hieronder is in een afbeelding het plangebied opgenomen in een rode contour.



*Ligging plangebied (rode contour) binnen verbeelding  
ontwerpbestemmingsplan buitengebied (bron: ruimtelijke  
plannen)*

### 1.3. Geldend bestemmingsplan

Voor de locatie geldt momenteel het bestemmingsplan buitengebied, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Lingewaard d.d. 31 oktober 2013. De in het plangebied opgenomen gronden hebben hierin de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – oeverwallen'. Daarnaast geldt deels een 'Gebiedsaanduiding – geluidzone industrie' en deels de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 3' ofwel 'Waarde - archeologie 4'.

De bestaande glasopstanden zijn vergund op basis van het voorheen geldende bestemmingsplan "Buitengebied" zoals door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Gendt is vastgesteld op 18 oktober 1983. In dat bestemmingsplan had de planlocatie de bestemming 'Agrarisch gebied' met de subbestemming 'Kassenbedrijf (Ak)'.

Leeswijzer

Hoofdstuk 1: In hoofdstuk 1 zijn de ligging van het plangebied, de aanleiding voor het project en de geldende bestemmingsplanregeling beschreven;

Hoofdstuk 2: De huidige situatie, bestaande uit de ruimtelijke en functionele structuur, is in hoofdstuk 2 toegelicht;

Hoofdstuk 3: Een beschrijving van het plan is in hoofdstuk 3 opgenomen;

Hoofdstuk 4: In hoofdstuk 4 is een beschrijving opgenomen het relevante beleid van het rijk, provincie, regio en gemeente;

Hoofdstuk 5: Hoofdstuk 5 beschrijft de gevolgen van het plan voor het milieu;

Hoofdstuk 6: De haalbaarheid van het project is beschreven in hoofdstuk 6;

Hoofdstuk 7: In dit hoofdstuk zijn de juridische regels toegelicht;

Hoofdstuk 8: Hoofdstuk 8 geeft informatie omtrent de juridische opbouw van voorliggend bestemmingsplan.



## 2. HUIDIGE SITUATIE

### 2.1. Omgeving

Het onderhavig perceel bevindt zich in de gemeente Lingewaard, ten oosten van de kern Gendt, te Hulhuizen. Het perceel is gelegen in een rivierkleilandschap met oeverwallen, komgronden en dijkzones. Ter plaatse van het perceel is sprake van een gebied van oeverwallen. Oeverwallen kenmerken zich door een hogere en drogere ligging, waardoor dit gebied geschikt is voor bewoning.

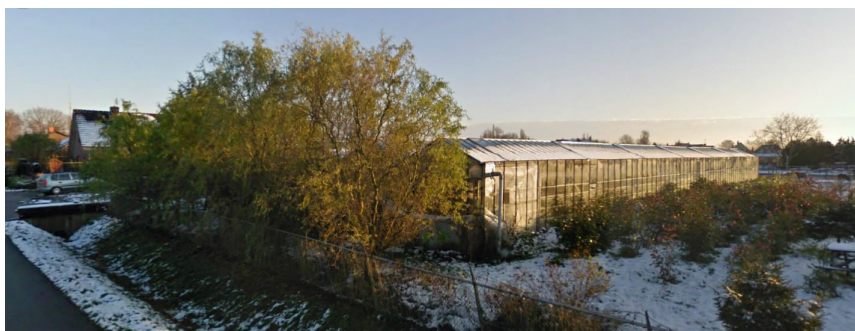
Net als op de dijkzone is op de oeverwallen veel bebouwing terug te vinden. De bodem is daarnaast zeer geschikt voor verschillende vormen van landbouw, waaronder fruitteelt. Dit heeft geresulteerd in een kleinschalig landschap waar akkerbouw, fruitteelt en andere activiteiten (kassen, wonen, bedrijvigheid) elkaar afwisselen.

### 2.2. Planlocatie

Het perceel van de planlocatie aan de Munnikhofsestraat 12a wordt omgeven door woonbebouwing en achterliggend kleinschalig agrarisch gebied. Aan de linkerzijde van de bestaande kassen is de voormalige bedrijfswoning gelegen. Aan de rechterzijde van de bestaande kassen is een kapel gesitueerd. Het perceel wordt aan de noordzijde ontsloten.



*Vooraanzicht bedrijfslocatie (bron: google streetview)*



*Zijaanzicht westzijde bedrijfslocatie (bron: google streetview)*





*Zijaanzicht westzijde bedrijfslocatie met naastgelegen kapel  
(bron: google streetview)*

### 3. HET PLAN

#### 3.1. Algemeen

Het plan bestaat uit de sanering van een bestaande glastuinbouwlocatie en de realisatie van een ruimte voor ruimte woning ter plaatse. In totaal verdwijnen 1400 m<sup>2</sup> aan glasopstanden. Beoogd is om in ruil voor deze sanering een woning mogelijk te maken met een inhoud van maximaal 850 m<sup>3</sup> en een bijgebouw van maximaal 150 m<sup>2</sup>. De woning wordt hierbij zorgvuldig ingepast. Eén en ander maakt dat er per saldo een verbetering van kwaliteit ontstaat. Tevens wordt met het plan een bestaande vergunde kapel adequaat herbestemd.

Voor de herontwikkeling van deze locatie is onderstaande plattegrondschems vervaardigd dat fungeert als onderlegger van het voorliggende bestemmingsplan. In deze schets zijn tevens de bestaande (lichtgroen) en toe te voegen bomen (donkergroen) opgenomen.



Plattegrondschems herontwikkeling Munnikhofsestraat 12a  
(bron: Architectenbureau Ton Burgers)



## 4. BELEID

### 4.1. Rijksbeleid

#### *Structuurvisie infrastructuur en ruimte*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en in werking getreden. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en vervangt enkele ruimtelijke doelen en uitspraken uit andere documenten. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. Anders dan in de Nota Ruimte gaat de structuurvisie uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

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

#### *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

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

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en is deels opgebouwd uit hoofdstukken afkomstig van de 'oude' ontwerp AMvB Ruimte die in 2009 al aan inspraak is onderworpen, en deels uit nieuwe onderwerpen.

Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met enkele onderwerpen aangevuld per 1 oktober 2012. Het betreft de volgende nationale belangen uit de SVIR: 1) Rijkswaagen, 2) Project Mainportontwikkeling Rotterdam, 3) Kustfundament, 4) Grote Rivieren, 5) Waddenzee en waddegebied, 6) Defensie, 7) Hoofdwegen en landelijke spoorwegen, 8) Elektriciteitsvoorziening, 10) Ecologische hoofdstructuur, 11) Primaire waterkeringen buiten het kustfundament, 12) IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte) en 13) Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

De opname van het nationale belang 9) 'Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen' in het Barro is uitgesteld in afwachting van de behandeling van de Structuurvisie Buisleidingen.

### 3.1.3 Ladder duurzame verstedelijking

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is per 1 oktober 2012 op onderdelen gewijzigd. In artikel 3.1.6 van het Bro is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Deze ladder stelt eisen aan de onderbouwing in bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. Hiervoor moeten dan 3 stappen worden doorlopen:

1. er wordt beschreven dat een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte (trede 1);
2. er wordt beschreven in hoeverre de behoefte zoals beschreven in trede 1 binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen (trede 2);
3. indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen wordt aanvullend beschreven in hoeverre locaties buiten bestaand stedelijk gebied passend ontsloten zijn of zodanig worden ontwikkeld, gebruik makend van verschillende middelen van vervoer.

De eerste vraag is echter: is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling? Het begrip stedelijke ontwikkeling is als volgt gedefinieerd: "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen". In de totstandkoming van deze bepaling<sup>1</sup> is opgenomen dat de ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen, zodat overheden *nieuw te realiseren stedelijke ontwikkelingen* standaard dienen te motiveren.

Het begrip woningbouwlocatie dat wordt gebruikt in de omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling is niet gedefinieerd in het Bro. In de geschiedenis van de totstandkoming van deze bepaling ontbreekt<sup>2</sup> een toelichting op de definitiebepaling van het begrip stedelijke ontwikkeling.

Ten aanzien van het begrip bestaand stedelijk gebied is in de geschiedenis van de totstandkoming van deze bepaling<sup>3</sup> opgenomen dat in de praktijk zal moeten worden beoordeeld in hoeverre lineaire bebouwing (lintbebouwing) langs wegen, waterwegen of dijken als bestaand stedelijk gebied moet worden aangemerkt.

Indien er sprake is van kleinschalige woningbouw dan voorziet het plan niet in een woningbouwlocatie als opgenomen in het begrip 'stedelijke ontwikkeling' uit het Bro<sup>4</sup>.

In voorliggend plan betreft het de bouw van één nieuwe woning is sprake van zeer kleinschalige woningbouw. Dit valt niet onder het begrip 'stedelijke ontwikkeling', zodat de ladder duurzame verstedelijking uit het Bro niet van toepassing is.

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

## 4.2. Provinciaal beleid

### *Omgevingsvisie Gelderland*

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

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

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

Lingewaard is gelegen in de Stadsregio Arnhem – Nijmegen. De Stadsregio wordt gekenmerkt door:

- het grootste stedelijke netwerk van Oost-Nederland;
- hoge kwaliteit van het voorzieningenniveau;
- kennisinstellingen: universiteit en hogescholen;
- de strategische ligging halverwege de Randstad en het Ruhrgebied;
- economische kracht: brede basis en topsectoren;
- goede bereikbaarheid over weg, water en spoor;
- de combinatie van stedelijke kwaliteiten en een mooie natuurlijke omgeving.

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

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

Voor het voorliggende plan is uit deze speerpunten relevant dat onder het laatste punt is genoemd is dat naast het cruciale belang van versterking van de verstedelijking voor het gebied van de Stadsregio de provincie ook het belang van de vitaliteit en leefbaarheid van het ommeland ziet.

Het voorliggende plan beoogt de leegstand van kassen te voorkomen door hiervoor in de plaats een woning te kunnen bouwen.

#### *Ruimtelijke Verordening Gelderland 2010 (RVG)*

Op 27 juni 2012 is de Ruimtelijke Verordening Gelderland vastgesteld. Met de Ruimtelijke Verordening kan de provincie gemeenten verplichten hun bestemmingsplannen binnen een bepaalde periode aan te passen. De Verordening geeft niet alleen regels over de inhoud van het plan, maar ook over de toelichting of de onderbouwing.

Binnen de RGV zijn voor het plangebied geen nadere regels bepaald. Het plangebied maakt onderdeel uit van het Multifunctioneel gebied met de aanduiding multifunctioneel platteland.

De Ruimtelijke Verordening Gelderland zal binnenkort (vermoedelijk najaar 2014) worden vervangen door de Omgevingsverordening. In navolgende paragraaf wordt hierop kort ingegaan.

#### *Omgevingsverordening Gelderland*

De Omgevingsverordening Gelderland is door Gedeputeerde Staten vastgesteld, en vaststelling (en inwerkingtreding) door Provinciale Staten wordt in het najaar van 2014 verwacht. Deze zal dan de Ruimtelijke Verordening Gelderland vervangen.

De provincie beschikt over een palet van instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De Omgevingsverordening is er een van. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

De 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, verkeer en bodem.

Het plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied en richt zich op bestaand bebouwd gebied en past binnen het provinciale beleid.

### 4.3. Regionaal beleid

#### *Regionaal plan 2005-2020*

In het regionaal plan heeft het Knooppunt Arnhem – Nijmegen de gemeenschappelijke beleidsambities voor de ontwikkeling van de regio vastgelegd. Het plan kenmerkt zich door een uitvoeringsgericht aanpak: ontwikkelingsplanologie.

In aanvulling op het streekplan 2005 van de provincie zijn de volgende gebieden als waardevol gebied aangeduid:

- Waardevol landschap: gebied ten noorden van Doornenburg
- Waardevol open gebied: open kom Het Broek

In de Ruimtelijke Verordening heeft de provincie vastgelegd dat voor deze gebieden dezelfde bescherming geldt als voor waardevolle landschappen en waardevolle open gebieden die door de provincie zijn aangewezen.

Verder zijn enkele zoekzones landschapsversterking weergegeven. Deze zoekzones liggen allen in en rond de dijkzone. In de als ‘Zoekzones landschapversterking’ aangeduide gebieden is verspreide nieuwbouw van woningen of kleinschalige woon-/werkcombinaties en buitenplaatsen mogelijk.

#### *Notitie functieveranderingen buitengebied*

Deze notitie bevat de regionale beleidsinvulling voor functieverandering van vrijkomende (agrarische) bedrijfsgebouwen in het buitengebied van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen. Het regionale beleid maakt het - in aanvulling op de regeling uit de Structuurvisie Gelderland - binnen alle gebiedstypen mogelijk om bij sloop van alle vrijgekomen bedrijfsgebouwen twee in plaats van één woongebouw te realiseren. Ook wordt het onder voorwaarden mogelijk gemaakt één of twee vrijstaande woningen te realiseren in plaats van woongebouwen.

Reden voor deze aanpak is dat de vraag naar vrijstaande woningen in het buitengebied groot is. De stadsregio kiest er daarom voor om bij vrijkomende bebouwing in het buitengebied niet alleen woningen in de vorm van woongebouwen mogelijk te maken, maar daarnaast ook ruimte te bieden aan het realiseren van vrijstaande woningen.



Als van deze mogelijkheid gebruik wordt gemaakt moet nadrukkelijk aandacht besteed worden aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de directe omgeving. De verbetering van de ruimtelijke kwaliteit moet in verhouding staan met de gevolgen van de functieverandering voor de omgeving en de vanuit de nieuwe functie(s) gewenste verbeteringen in omgevingskwaliteit. De notitie functieveranderingen in het buitengebied is door de gemeente Lingewaard nader uitgewerkt. Het gemeentelijk beleid is beschreven in paragraaf 3.4. De notitie functieveranderingen in het buitengebied is van toepassing op onderhavige ontwikkeling.

#### **4.4. Gemeentelijk beleid**

##### *Structuurvisie Lingewaard 2012-2022*

De gemeente Lingewaard heeft op 31 mei 2012 de Structuurvisie Lingewaard 2012-2022 vastgesteld. Bij vaststelling heeft de gemeenteraad enkele wijzigingen aangebracht.

De structuurvisie is een visie op hoofdlijnen, waarbij het integraal en duurzaam ontwikkelen van de verschillende opgaven centraal staat.

In de structuurvisie worden de visie en ambities uiteengezet en aangevuld met de hieruit voortvloeiende opgaven. De visie beslaat een tijdshorizon tot 2020 met een doorkijk naar 2030.

Centraal in de visie staat de rol van de gemeente als groene gemeente tussen de twee steden Arnhem en Nijmegen. Met deze positie wil de gemeente zorgvuldig omgaan. De ligging biedt kansen voor ontwikkeling, zoals de ontwikkeling van de mobiliteit en netwerken, waaronder de A15. De nabijheid van de steden maakt het ook mogelijk om vanuit Lingewaard gebruik te maken van de voorzieningen van de stad. Daarnaast heeft de gemeente Lingewaard de ambitie een duurzame gemeente te zijn. Gemeente Lingewaard heeft een aantal ambities om een toekomstbestendige gemeente te zijn. Deze duurzame ambities zijn gericht op:

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

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

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

Ad a) Een belangrijke opgave is de concentratie van glastuinbouwbedrijven tussen Bemmelen en Huissen. Hier moeten de economische toekomstmogelijkheden worden versterkt voor de glastuinbouwsector.

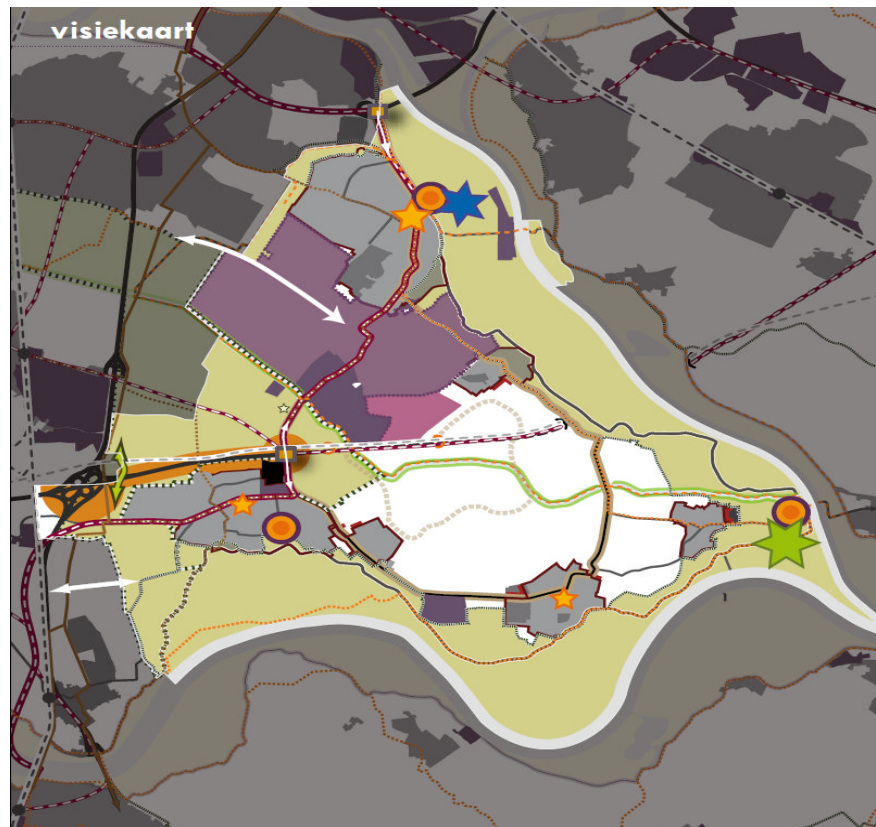
Vastgesteld wordt dat het onwaarschijnlijk is dat het reservegebied glastuinbouw Kamervoor in de komende tijd ontwikkeld wordt. Wel zal dit gebied als zoekzone voor de glastuinbouw blijven gelden.

Ad b) Door een toenemende verstedelijking en het huidige stedelijk gebied is er te weinig ruimte voor waterberging aanwezig. In het waterplan van de gemeente zijn enkele opties voor waterberging aangegeven. Ondermeer zijn enkele retentiegebieden in het buitengebied, langs de rand van de kern aangewezen. Bij toekomstige uitbreiding van de kernen dient in deze gebieden waterberging te worden gerealiseerd. In het bestemmingsplan is waterberging binnen de agrarische bestemming toegestaan.

Ad c) De structuurvisie heeft als doel de verbrede landbouw (zoals de verkoop van streekproducten of zorgboerderijen) te stimuleren. In het integrale bestemmingsplan voor het buitengebied zou dit gefaciliteerd moeten worden. Bijvoorbeeld door bij agrarische percelen en gebouwen flexibeler om te gaan met bouw- en gebruiksregels ten behoeve van de verbrede landbouw, landschap en recreatie. Hierdoor kan bij deze agrarische bedrijven beter worden ingespeeld op het veranderende buitengebied. Initiatieven die ondersteunend zijn aan landschappelijke en recreatieve doelstellingen zouden gefaciliteerd moeten worden, ook in het bestemmingsplan.

Ad d) Rond Doornenburg zijn goede recreatieve mogelijkheden, met de aanwezigheid van het kasteel, fort Pannerden en de uitzichten op de grote rivieren. Om deze mogelijkheden te benutten dient een integraal plan voor de omgeving van Doornenburg te worden opgezet waarin landschap, recreatie en economie met elkaar worden verbonden.

Ad e) Voor ontwikkelingen rond de dijkzone zal cultuurhistorie het uitgangspunt moeten vormen. Voor de oeverwallen en de komgronden zou cultuurhistorie bij ontwikkelingen een inspiratiebron kunnen vormen.



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

### *Dijk als as van ontwikkeling*

Het rapport 'Dijk als as van ontwikkeling- economische kansen voor het cultuurlandschap van de gemeente Lingewaard' geeft een visie op de ontwikkeling van de dijkzone, gebaseerd op de cultuurhistorie van deze zone. Het project vloeit voort uit het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) van Lingewaard. Het LOP rekt de dijk tot de landschappelijke kwaliteiten, die de gemeente uniek maken. De dijklinten die Lingewaard al sinds jaar en dag omgeven, blijken cultuurhistorisch, landschappelijk en recreatief van uitzonderlijke waarde.

Het doel van het rapport is om de cultuurhistorische waarde van de dijkzone te belichten en om nieuwe economische dragers te vinden voor versterking van de kernkwaliteiten van Lingewaards rivierenlandschap. Er wordt aandacht besteedt aan de kansen op het vlak van toerisme en recreatie.

Voor het bestemmingsplan is relevant dat het rivierenlandschap, de structuur van de oeverwallen, de dijkzone en de komgebieden het uitgangspunt moeten vormen voor de vraag welke ontwikkelingen, zoals functieverandering maar ook de ontwikkeling van agrarische bedrijven, toelaatbaar zijn. In het Bestemmingsplan Buitengebied is in de gebiedsbestemming aangesloten op de indeling in landschapstypes. De ontwikkelingsmogelijkheden zijn afgestemd op de landschapstypen.

### *Toepassing regionaal beleid voor functiewijziging in het buitengebied*

De gemeente Lingewaard heeft in de notitie "Toepassing regionaal beleid voor functiewijziging in het buitengebied" een eigen invulling gegeven aan het regionale beleid ten aanzien van functieveranderingen. In de nota wordt ondermeer aangegeven in welke gebieden al dan niet woningbouw in het kader van dit beleid is toegestaan.

Beperkingen ten aanzien van de bouw van woningen gelden in:

- Het open komgebied langs de Linge
- De zoekzone glastuinbouw bij Gendt
- Glastuinbouwconcentratiegebied (uitgezonderd de extensiveringsgebieden)
- Reserveringsgebied Kamervoor

In deze gebieden wordt wel medewerking verleend aan de sloop van stallen, maar niet aan de terugbouw van woningen op de betreffende locatie. De planlocatie is in geen van deze gebieden gelegen. In het geval van de reconstructiegebieden glastuinbouw gelden specifieke regels voor functieverandering. De notitie zal worden vertaald in de integrale herziening van het bestemmingsplan Buitengebied.

Voor onderhavige locatie geldt dat deze is gelegen in het gebied oeverwallen en derhalve géén beperkingen gelden ten aanzien van de bouw van woningen in het kader van functiewijziging.

#### **4.5. Conclusie**

De planontwikkeling raakt geen nationale belangen en is niet in strijd met de Ruimtelijke Verordening Gelderland en past binnen de gemeentelijke beleidskaders.

De voorgestelde ontwikkelingen vinden plaats binnen het huidige bedrijfsperceel. Gesteld kan worden dat met het plan de bestaande natuurwaarden niet worden aangetast.

Het plangebied ligt niet in een waardevol gebied of in een zoekzone zoals aangewezen in het Regionaal Plan 2005-2020.

Het planvoornemen is niet in strijd met de Notitie functieverandering buitengebied van de Stadsregio Arnhem Nijmegen en de nadere uitwerking daarvan door de gemeente Lingewaard. In het voorliggend geval wordt voormalige bedrijfsbebouwing (in de vorm van een kassengebouw) gesaneerd in ruil voor de bouw van één woning.

## 5. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

### 5.1. Bodem

Wanneer een perceel van bestemming verandert en deze bestemming gevoeliger is voor bodemverontreiniging dan de voorgaande bestemming, dan dient er een bodemonderzoek te worden uitgevoerd om aan te tonen dat de bodem niet verontreinigd is.

In voorliggend geval veranderen agrarische gronden van bestemming. Omdat de nieuwe bestemming, 'wonen', gevoelig is voor mogelijke bodemverontreiniging van agrarische gronden, is er een onderzoeksplicht voor het aspect bodem.

Voor de bouw van de nieuwe woning is verkennend bodemonderzoek uitgevoerd conform NEN 5740<sup>1</sup>. Op basis van dit bodemonderzoek kan voor de onderzoekslocatie het volgende worden geconcludeerd:

- In de bovengrondmengmonsters zijn alle parameters uit het standaardpakket en tevens de extra onderzochte bestrijdingsmiddelen in gehalten beneden de AW 2000 aangetroffen.
- In de kleiige ondergrond zijn alle geanalyseerde parameters uit het standaardpakket in gehalten beneden de AW 2000 aangetroffen;
- In het grondwater is alleen barium in lichte mate boven de streefwaarde aangetroffen.

Op grond van het uitgevoerde onderzoek vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor de voorgenomen nieuwbouw van een woning en derhalve evenmin voor de nieuwe bestemming wonen.

### 5.2. Ecologische aspecten

#### *Natuurbeschermingswet 1998*

Uit de kaarten van de gebiedendatabase op de website van het ministerie van LNV blijkt dat het plangebied zich niet in of directe nabijheid Natura-2000 gebieden, Wetlands of Beschermd- of Staatsnatuurmonumenten bevindt.

#### *Gebieden EHS*

Het gehele plangebied is gelegen buiten de EHS.

#### *Flora en fauna*

De Flora- en Faunawet vormt het wettelijk kader voor de bescherming van een groot aantal inheemse bedreigde dier- en plantsoorten.

---

<sup>1</sup> Verkennend bodemonderzoek

Munnikhofsestraat 12 a, Gendt, Bakker milieudvieszen Waalwijk, september 2013

Bij nieuwe ruimtelijke ingrepen en activiteiten dient tevens onderzocht te worden of deze ingrepen en /of activiteiten eventueel negatieve gevolgen hebben voor aanwezige dier- en plantensoorten in de omgeving. De wet is bedoeld om soorten te beschermen, niet individuele planten of dieren. Het gaat erom dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt.

In voorliggend geval is geen onderzoek uitgevoerd naar het aspect flora en fauna. De locatie waar de nieuwe woning wordt gebouwd behoort in de huidige situatie al tot het bouwvlak en ter plaatse wordt eerst een kassengebouw gesloopt. Door de bedrijfsactiviteiten die er plaatsvinden, is de kans zeer gering op het aantreffen van beschermde dier- en plantensoorten.

Door de menselijke activiteiten op de percelen is de kans op het aantreffen van beschermde dier- en plantensoorten in het plangebied zeer gering. Er vindt uitsluitend sloop van kassen plaats; vleermuizen zullen hier niet worden aangetroffen want die houden van donkerte en koelte.

In het kader van voorliggende planontwikkeling worden geen vormen van bijzondere vegetatie geslecht.

De bovenstaande constatering vormen aanleiding om geen verder onderzoek te verrichten.

### **5.3. Water**

#### *Algemeen*

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

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

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



Bij een toename van het bestaande verhard oppervlak (bebouwing, bestrating, e.d.) dient het overtollige water overeenkomstig de hierboven genoemde watertrits te worden gehanteerd (stand-still beginsel). Indien in het buitengebied verhard oppervlak toeneemt met meer dan 1500 m<sup>2</sup> dient compensatie in het kader van waterberging plaats te vinden.

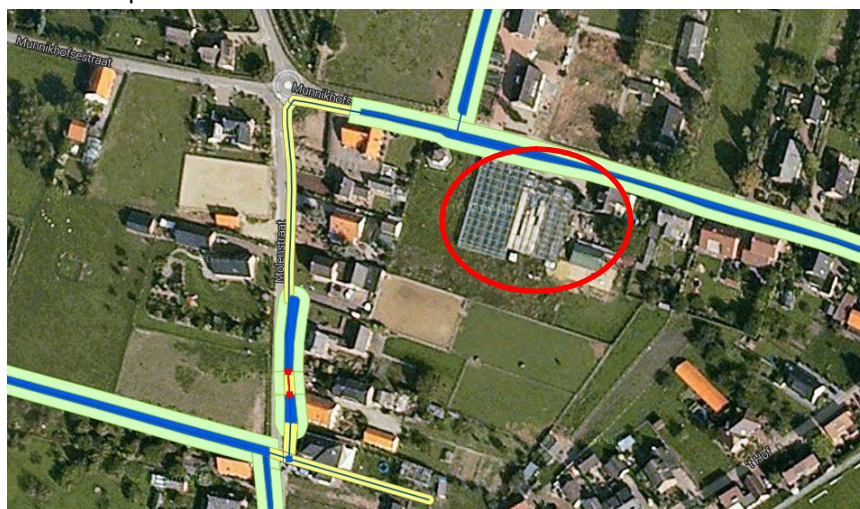
### *Huidig watersysteem*

#### Geohydrologie en grondwatersysteem

Het plangebied is gesitueerd in het landelijk gebied. Het maaiveld verschilt van hoogte, maar ligt gemiddeld op circa 11 a 12 meter boven NAP. De bodem bestaat uit zware klei (2 a 3 meter) op zand met weinig variatie. De bodem is matig geschikt voor de infiltratie van water. De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand ligt op 100 –Mv. De Gemiddeld Laagste Grondwaterstand ligt op 190 –Mv.

#### Oppervlakte en afvalwatersysteem

Aan de voorzijde / straatzijde ligt een A – legger watergang van waterschap Rivierenland.



Zoals bovenstaande kaart laat zien, ligt de A – legger watergang aan de rand van het perceel. Een beperkt gedeelte van het perceel ligt binnen de beschermingszone voor het betreffende oppervlaktewater. Ter plaatse van de A – legger watergang gelden specifieke regels van de keur, ondermeer ten aanzien van het plaatsen van bomen. In de huidige situatie is reeds een deel van de watergang overkluist ten behoeve van een in/uitrit en parkeerterrein van het voormalige glastuinbouwbedrijf. De watergang blijft met voorliggend plan volledig in tact.

Afvalwater wordt op de gemeentelijke riolering geloosd.



### *De planontwikkeling*

De planlocatie is in de huidige situatie reeds grotendeels verhard. Met de realisatie van het plan neemt de hoeveelheid bebouwing en verharding per saldo af. In plaats van het te verwijderen kassengebouw van circa 1400 m<sup>2</sup> wordt een woning (circa 200 m<sup>2</sup>) met vrijstaand bijgebouw (maximaal 150 m<sup>2</sup>) gerealiseerd. Compensatie in het kader van de waterberging is in dit verband niet nodig. De watergang blijft met voorliggend plan volledig in tact. Er zijn met het plan geen waterschapsbelangen in het geding. Overleg met de waterbeheerder kan achterwege blijven.

### **5.4. Archeologie**

Door het bureau RAAP is een archeologische onderzoek verricht<sup>2</sup>. Het onderzoek bestaat uit een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek.

Dit onderzoek diende te worden uitgevoerd omdat realisatie van de plannen zou kunnen leiden tot aantasting of vernietiging van mogelijk aanwezige archeologische resten. Doel van het bureauonderzoek was het verwerven van informatie over bekende en verwachte archeologische waarden teneinde een gespecificeerde verwachting op te stellen. Doel van het veldonderzoek was het toetsen van die gespecificeerde archeologische verwachting en, indien mogelijk, een eerste indruk geven van de aard, omvang, datering, kwaliteit (gaafheid en conservering) en diepteligging van eventueel aangetroffen archeologische resten. Op basis van de onderzoeksresultaten en de aard en omvang van de voorgenomen bodemingrepen in het plangebied is vervolgens een advies met betrekking tot archeologisch vervolgonderzoek geformuleerd.

Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek gold bij de aanvang van het veldonderzoek voor het plangebied een hoge verwachting voor het aantreffen van archeologische overblijfselen uit de IJzertijd tot en met Late Middeleeuwen. Op basis van archeologische vindplaatsen uit de directe omgeving werd de kans op het aantreffen van resten uit met name de Vroege en Late Middeleeuwen het grootst geacht.

Op basis van de onderzoeksresultaten en de voorgenomen bodemingrepen kan worden geconcludeerd dat bij de realisering van de plannen met vrij grote zekerheid archeologische waarden zullen worden verstoord.

---

<sup>2</sup> Titel; Plangebied Munnikhofsestraat 12A

te Hulhuizen, gemeente Lingewaard; archeologisch vooronderzoek: een bureau- en inventariserend veldonderzoek (karterend booronderzoek), eindversie, 13 november 2013 RAAP (RAAP notitie 4649)

In overeenstemming met wat verwacht werd op basis van het bureauonderzoek (hoge verwachting voor vindplaatsen uit de IJzertijd t/m de Late Middeleeuwen) zijn in het plangebied tijdens het veldonderzoek archeologische indicatoren aangetroffen en bleek de 'originale' ondergrond geheel intact. Gezien de diepteligging en de nabijheid van het Vroegmiddeleeuwse grafveld (op ca. 50 m afstand) zou sprake kunnen zijn van ditzelfde grafveld of resten van een nederzetting waartoe het grafveld behoorde. De kans op het daadwerkelijk aantreffen van archeologische resten van een dergelijk grafveld is met een booronderzoek echter heel klein. De in de zuidoosthoek van het plangebied aangetoonde oude woongrond vormt bovendien een bewijs voor bewoning in het verleden op die plaats. Hoewel geen dateerbare vondsten zijn aangetroffen, kan op basis van de vondsten uit de buurt worden opgemaakt dat de kans op het aantreffen van resten uit de Vroege Middeleeuwen het grootst is. Daarnaast dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van resten uit de IJzertijd en Romeinse tijd evenals de Late Middeleeuwen.

In aanvulling op het in september 2013 uitgevoerde booronderzoek op de locatie Munnikhofsestraat 12A te Hulhuizen (gemeente Lingewaard), is door het bureau RAAP op 20 december jl. een aantal hoogtemetingen uitgevoerd met een RTK-GPS. Deze hoogtemetingen hebben een nauwkeurigheid van 1 cm en zijn uitgevoerd om de hoogteligging van de top van het archeologisch relevante niveau te controleren. Daarnaast zijn hoogtemetingen verricht van as van de weg alsmede het vloerpeil van zowel de woning als de bestaande kapel.

De hoogteligging as van de weg: oplopend van 11,20 m +NAP ter hoogte van de kapel tot 11,33 m +NAP ter hoogte van de woning

- vloerpeil van de kapel: 11,52 m +NAP
- vloerpeil van de woning: 11,84 m +NAP
- grondniveau van de kas (ter hoogte van de geplande woning); tussen 11,40 en 11,50 m +NAP.

Ter hoogte van boring 3 bedraagt het maaiveldniveau 11,45 m +NAP. Tijdens het booronderzoek in september is de maaiveldhoogte van de boringen bepaald aan de hand van het AHN, waarbij de hoogte van boring 3 is gesteld op 11,50 m +NAP.

De op 20 december jl. hoogtemetingen hebben aangetoond dat het maaiveld 5 cm lager ligt, waarmee ook de in de aanbevelingen van het rapport (RAAP-notitie 4649) genoemde top van het archeologisch relevante niveau (11,0 m +NAP) 5 cm lager dient te liggen, namelijk op 10,95 m +NAP. De resultaten van de hoogtemetingen leiden tot een aanpassing van de aanbevelingen in het onderzoeksrapport (RAAP-notitie 4649).

De in het rapport genoemde niveau van 11 m +NAP dient te worden aangepast tot 10,95 m +NAP. Hiermee is volgens bureau RAAP de navolgende aanbeveling van toepassing.

“Ter plaatse van de geplande nieuwbouw van de woning dienen de graafwerkzaamheden te worden beperkt tot een diepte van 0,2 m -Mv (overeenkomstig met een niveau van 10,95 m +NAP). Mochten diepere grondversturende werkzaamheden onvermijdelijk zijn, dan dient een vervolgonderzoek plaats te vinden in de vorm van een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek (na bovengrondse sloop van de momenteel aanwezige kassen). Een proefsleuvenonderzoek behoort plaats te vinden op basis van een Programma van Eisen (PvE). Dit PvE dient voor aanvang van de opgravingswerkzaamheden te worden opgesteld door een seniorarcheoloog.

Voor het overige deel van het plangebied, waar geen ingrepen gepland zijn, dient in het bestemmingsplan de Waarde-Archeologie 3 te blijven gehandhaafd. Let wel, bovenstaande vormt een advies. Het is aan de bevoegde overheid (gemeente Lingewaard) dit advies al dan niet over te nemen.”.

## 5.5. Cultuurhistorie

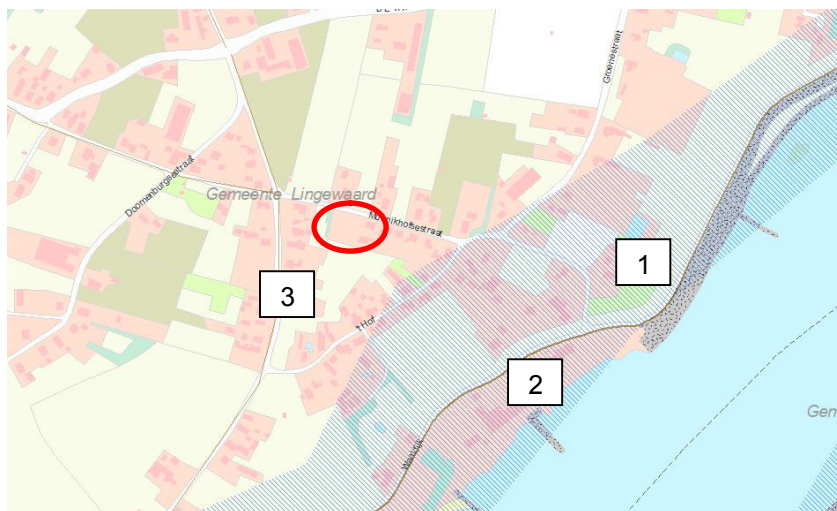
Op basis van de cultuurhistorische waardenkaart van de Provincie Gelderland zijn de aanwezige cultuurhistorische waarden in de omgeving van het plangebied geïnteriseerd. Hieronder is een uitsnede van deze kaart opgenomen.

Geomorfologisch behoort het plangebied tot het rivierlandschap van Rijn en Maas. Het landschap bestaat uit oeverwallen, komgronden en dijkzones. Het bodemtype van de gronden is rivierkleigronden met als specificatie ooivaaggronden.

In het plangebied zijn geen cultuurhistorische elementen aanwezig. Wel zijn er op afstand buiten het plangebied aanwezig:

- (1) inundatiegebieden van de ijssellinie;
- (2) ringdijk
- (3) bestaande kade

De aard en afstand van de ontwikkeling tot aan genoemde cultuurhistorische elementen maakt dat betreffende cultuurhistorische elementen geen negatieve invloed ondervinden van voorliggend plan.



Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart Provincie Gelderland met ligging planlocatie

## 5.6. Verkeer en parkeren

### Verkeer

De verkeersontsluiting aan de noordzijde blijft in beginsel ongewijzigd. De afwikkeling van het verkeer van en naar de nieuwe woning wordt (ten opzichte van de bestaande bedrijfswoning) via een aparte ontsluiting verzorgd. Zodoende ontstaat er een eenduidige, overzichtelijke en daarmee veilige verkeerssituatie.

### Parkeren

Parkeren ten behoeve van de nieuwe woning vindt plaats op eigen terrein. Hiervoor wordt een nieuwe parkeerplaats aangelegd met voldoende oppervlakte om plaats te bieden aan eigen auto's en auto's van bezoek.

## 5.7. Luchtkwaliteit

De Wet Luchtkwaliteit is op 15 november 2007 in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De wet is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De wet voorziet ondermeer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging.

Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe wet geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3%) ten opzichte van de grenswaarde (een grenswaarde van 3% staat gelijk aan de bouw van circa 1500 woningen met één ontsluitingsweg);
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL.

Gezien de schaal van het project wordt er niet in betekende mate bijgedragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

### **5.8. Externe veiligheid**

De risiconormen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in het BEVI. In dit besluit zijn milieukwaliteitseisen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. De bij het besluit behorende ministeriële regeling "Regeling externe veiligheid inrichtingen" (REVI) werkt de afstanden, de referentiepunten en de wijze van berekenen van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico verder uit ter uitvoering van het BEVI. Op 3 april 2007 is de Regeling tot wijziging van de REVI gepubliceerd. De wijziging is op 1 juli 2007 in werking getreden en heeft onder andere betrekking op de gewijzigde afstanden voor bestaande LPG tankstations. Daarnaast zijn de Handleiding Verantwoording Groepsrisico van RVGOM en de Handleiding externe veiligheid inrichtingen hulpmiddelen voor de wijze waarop volgens het BEVI met het externe veiligheidsrisico's moet worden omgegaan.

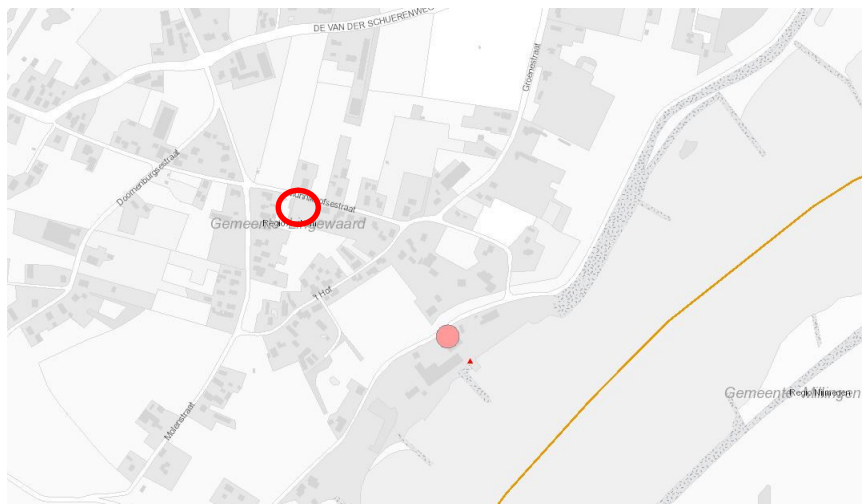
Het BEVI verplicht het bevoegd gezag op basis van de Wet milieubeheer om veiligheidsafstanden aan te houden tussen gevoelige objecten en risicovolle bedrijven. In het besluit zijn gevoelige objecten gedefinieerd als kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.

#### *Plaatsgebonden risico (PR)*

In het BEVI zijn normen opgenomen voor de kans dat één persoon buiten het inrichtingsterrein overlijdt als gevolg van een calamiteit bij het bedrijf (plaatsgebonden risico).

### Groepsrisico (GR)

In het BEVI zijn normen opgenomen voor de kans dat meerdere personen buiten het inrichtingsterrein overlijden als gevolg van een calamiteit bij het bedrijf (groepsrisico). Voor het groepsrisico wordt een oriëntatiewaarde gegeven en geldt voor nieuwe situaties een verantwoordingsplicht voor het bevoegd gezag.



*Uitsnede risicokaart provincie Gelderland met ligging planlocatie*

De provincie Gelderland heeft een zogenaamde risicokaart opgesteld. Uit bovenstaande afbeelding blijkt dat er geen risicocontour nabij het plangebied ligt. De dichtstbijzijnde inrichting is Scheepswerf & Machinefabriek Vahali B.V. aan de Waaldijk 3. Voor deze locatie is een plaatsgebonden risicocontour opgenomen die ruim buiten het plangebied is gelegen. Ook is er sprake van een ruime afstand (plangebied ligt buiten het gebied voor plaatsgebonden risico en buiten aandachtsgebied groepsrisico) tot aan de Waal, waarover transport met gevaarlijke stoffen kunnen plaatsvinden.

In de nabijheid van het plan zijn geen transportleidingen gelegen voor gevaarlijke stoffen.

### *Conclusie externe veiligheid*

De locatie is gelegen op voldoende afstand tot risicovolle activiteiten, zoals transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor, leidingen en risicovolle inrichtingen. Externe veiligheid vormt geen belemmering voor het plan.



## 5.9. Geluid

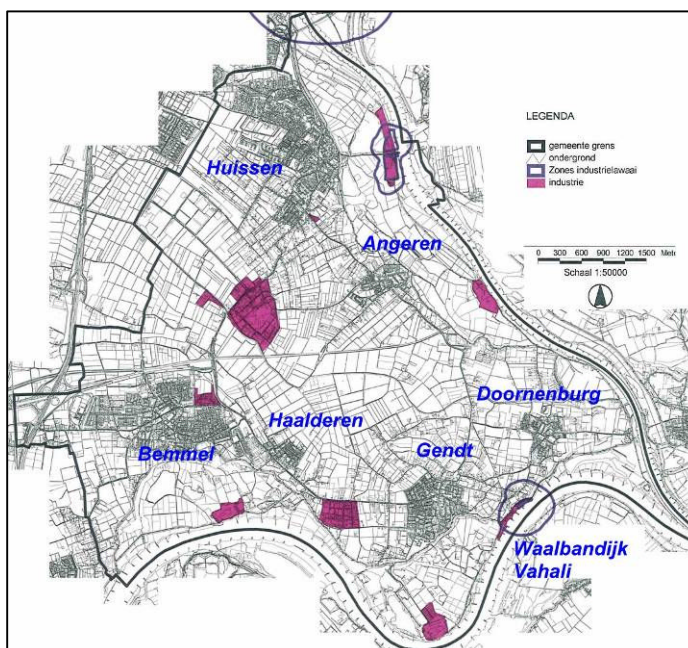
### *Weg- en railverkeerslawaai*

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient er, op basis van de Wet geluidhinder, onderzocht te worden of er sprake is van geluidsoverlast, in het bijzonder in verband met verkeer of bedrijven.

Voor wat betreft geluid afkomstig van verkeer kan het volgende worden opgemerkt. De Munnikhofsestraat betreft een relatief smalle weg in een cluster van woonbebouwing, waar een 30 km/u regime van toepassing is. Op grond hiervan is geen nader onderzoek naar geluidhinder afkomstig van wegverkeerslawaai noodzakelijk. Daarnaast is plangebied niet gelegen binnen een onderzoekszone van een andere weg of spoorweg.

### *Industrielawaai*

Conform artikel 40 van de Wet geluidhinder dient rondom een industrieterrein, een terrein waarop zoneplichtige bedrijven zijn toegestaan, een zone te worden vastgesteld. Deze zone dient te worden verankerd in een bestemmingsplan. Ten oosten van Gendt, ligt het gezoneerde industrieterrein Waalbandijk Vahali, een scheepswerf.



Op de verbeelding en in de regels is met de gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie' de 50 dB(A) zone opgenomen. Binnen deze zone zijn nieuwe geluidsgevoelige functies uitgesloten, tenzij hiervoor een hogere waarde is verleend (conform art. 45 Wgh).

In het bestemmingsplan voor de locatie Munnikhofsestraat 12A wordt ervoor gekozen om binnen het beoogde bestemmingsvlak 'wonen' en buiten de op te nemen aanduiding 'geluidzone – industrie' een aanduiding 'bouwvlak' op te nemen. In de regels wordt vervolgens geborgd dat de nieuwe woning uitsluitend binnen het bouwvlak, en dus buiten de geluidzone, kan worden opgericht.





## 6. HAALBAARHEID

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de realisatie van een bouwplan als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening mogelijk. Dit bouwplan betreft de bouw van een woning met een vrijstaand bijgebouw.

Ingevolge artikel 6.12 Wro is het opstellen van een exploitatieplan verplicht indien een bestemmingsplan de realisatie van een bouwplan mogelijk maakt. Hetzelfde artikel bepaalt verder dat deze verplichting niet geldt indien het verhaal van de kosten, genoemd in de artikelen 6.2.3 tot en met 6.2.5 Bro, op een andere wijze is geregeld en het stellen van locatie-eisen niet noodzakelijk is.

Omdat er voor de gemeente in voorliggende situatie geen aanleiding is voor het stellen van locatie-eisen, is het ingevolge artikel 6.12 Wro niet verplicht om een exploitatieplan op te stellen. Wel wordt er, in verband met het verhaal van de plankosten, een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten.



## 7. JURIDISCHE TOELICHTING

Voor dit bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de regeling zoals deze van toepassing is op het bestemmingsplan voor het buitengebied van de gemeente Lingewaard. De beleidsdoelstellingen zijn juridisch vertaald in de regels en de bijbehorende verbeelding. De basis voor de verbeelding, de plankaart, is een recente kadastrale ondergrond met topografische gegevens. Op de verbeelding is de grens van het bestemmingsplangebied aangegeven. Dit is in dit plan tevens de grens van de bestemming. Daarnaast zijn aanduidingen opgenomen, waarnaar in de regels wordt verwezen.

Uitgangspunt voor de regels is de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Daarnaast is voor de regels ook aansluiting gezocht bij de op 1 oktober 2010 in werking getreden Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

### 7.1. Indeling

De regels zijn opgedeeld in 4 hoofdstukken:

- *Hoofdstuk 1* bevat de begrippen (artikel 1) en een bepaling over de wijze van meten (artikel 2); deze worden opsommingsgewijs in alfabetische volgorde aangegeven en dienen als referentiekader voor de overige regels.
- *Hoofdstuk 2* bevat de regels per bestemming en geeft hierin ondermeer de bouwregels en het toegestane gebruik aan. De bestemmingen worden in alfabetische volgorde behandeld.
- *Hoofdstuk 3* bevat enkele algemene regels, zoals de anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels en algemene aanduidingsregels. Dit zijn regels die voor het gehele plangebied gelden of doorgaans betrekking hebben op meer dan één bestemming.
- *Hoofdstuk 4* bevat ten slotte het overgangsrecht en de slotregel, met daarin de titel van het bestemmingsplan.

### 7.2. Artikelsgewijze bespreking

#### Hoofdstuk 1: Inleidende regels

##### *Begrippen*

In artikel 1 is een aantal begrippen nader gedefinieerd teneinde onduidelijkheid te voorkomen. Voor een gedeelte van de begrippen is aansluiting gezocht bij de SVBP 2012. Een aantal begrippen is opgenomen als direct gevolg van de inwerking getreden Wabo. In dit verband is onder andere een definitie opgenomen van bevoegd gezag: *'bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning'*.

*Wijze van meten*

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

**Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels**

In het plan zijn de volgende bestemmingen opgenomen:

- Wonen ( betreffende de nieuwe woning)
- Maatschappelijk (betreffende de kapel in bestaande maatvoering)
- Waarde – Archeologie 3 (dubbelbestemming voor nagenoeg gehele plangebied)
- Waarde – Archeologie 4 (dubbelbestemming voor onderschikte delen aan straatzijde)
- Waterstaat –waterstaatkundige functie (in verband met leggerwatergang aan de straatzijde van de nieuwe woning)

**Hoofdstuk 3: Algemene regels***Anti-dubbelregel*

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

*Algemene bouwregels*

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

*Algemene aanduidingsregels*

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

**Hoofdstuk 4: Overgangsrecht en slotregel***Overgangsrecht*

In dit artikel is een regeling opgenomen voor bestaande zaken en rechten die niet in overeenstemming zijn met de overige regelingen in dit bestemmingsplan.

De regels voor het overgangsrecht zijn overgenomen uit het Bro, waarin standaard overgangsrecht voor bestemmingsplannen is opgenomen.

*Slotregel*

De slotregel bevat de titel van het bestemmingsplan.

## **8. PROCEDURE**

### **8.1. Overleg**

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

### **8.2. Zienswijzen**

Het bestemmingsplan is als ontwerp 6 weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode was een ieder in de gelegenheid hierop zienswijzen in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.