

Wijzigingsplan

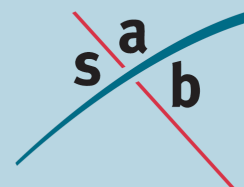
Hegsestraat 18 te Gendt

Toelichting

Gemeente Lingewaard

Vastgesteld: 19 april 2016

Datum: 8 maart 2016
Projectnummer: 130406
ID: NL.IMRO.1705.128-VG01



INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Bij het plan behorende stukken	4
1.4	Vigerend bestemmingsplan	4
1.5	Leeswijzer	5
2	Bestaande situatie	6
2.1	Regionale karakteristieken	6
2.2	Directe omgeving van het plangebied	6
2.3	Situatie plangebied	7
3	Beleidskader	9
3.1	Nationaal beleid	9
3.2	Provinciaal beleid	12
3.3	Regionaal beleid	15
3.4	Gemeentelijk beleid	17
4	Toekomstige situatie	21
4.1	Planbeschrijving	21
4.2	Toetsing voorwaarden wijzigingsbevoegdheid	22
5	Onderzoek en verantwoording	25
5.1	Geluidhinder (wegverkeerlawaai)	25
5.2	Bedrijven en milieuzonering	25
5.3	Bodem	27
5.4	Landschappelijke en cultuurhistorische waarden	28
5.5	Archeologie	30
5.6	Water	32
5.7	Flora en fauna	34
5.8	Geur	37
5.9	Luchtkwaliteit	38
5.10	Externe veiligheid	39
5.11	Verkeer en parkeren	41
6	Wijze van bestemmen	42
6.1	Algemeen	42
6.2	Dit wijzigingsplan	43

7	Uitvoerbaarheid	45
7.1	Economische uitvoerbaarheid	45
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45

Bijlagen

Bijlage 1: Bodemonderzoek

Bijlage 2: Quick scan flora en fauna

Bijlage 3: Reactienota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In Gendt in de gemeente Lingewaard, provincie Gelderland is men aan de Hegsestraat 18 voornemens om de (oude) kwekerij te slopen en hiervoor in de plaats twee vrijstaande woningen te realiseren. Daarnaast moet de bestaande bedrijfswoning bestemd worden als burgerwoning en is men voornemens om bij de bestaande woning op het perceel een nieuwe schuur te realiseren. Het plangebied heeft op grond van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard' de bestemming 'Agrarisch met waarden – Oeverwallen' met de functieaanduiding 'glastuinbouw'. In artikel 6.7.5 is voor gronden met deze bestemming een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de omschakeling naar wonen. De beoogde ontwikkeling voldoet aan deze wijzigingsbevoegdheid.

1.2 Ligging plangebied

Het perceel Hegsestraat 18 ligt aan de noordwestzijde van de kern Gendt, op de grens van het buitengebied van de gemeente Lingewaard en de bebouwde kom Gendt. Het plangebied valt onder het buitengebied van de gemeente Lingewaard. Aan de noordzijde wordt het perceel begrensd door de Hogevelde. Aan de westzijde wordt het gebied begrensd door een fruitboomgaard. Aan de zuidzijde wordt het perceel begrensd door de Hegsestraat, terwijl woningbouw, formeel behorende tot de kom Gendt, het gebied aan de oostzijde begrenst.



Ligging plangebied ten opzichte van Gendt. Bron: Google Earth 2013



Overzicht globale perceelsgrenzen plangebied (rood). Bron: Google Earth 2013

1.3 Bij het plan behorende stukken

Dit wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting met bijlagen. De bijlagen maken deel uit van de toelichting. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van dit wijzigingsplan.

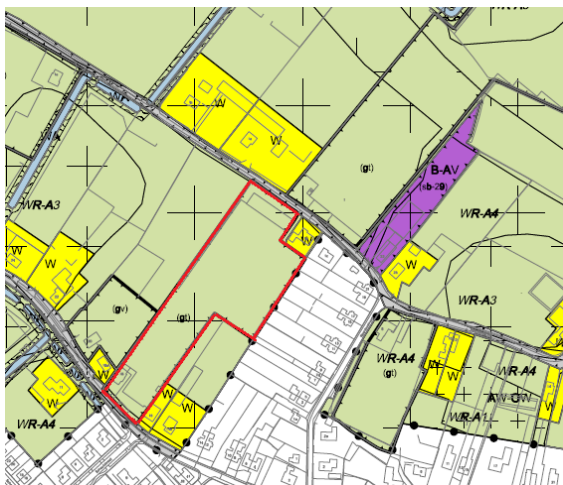
1.4 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan “Buitengebied Lingewaard”. Op het betreffende gedeelte van het perceel rust de bestemming ‘Agrarisch met waarden - Oeverwallen’ met de functieaanduiding ‘glastuinbouw’. Tevens heeft het plangebied een dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 4’. In artikel 6.7.5 is voor gronden met deze bestemming een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de omschakeling naar wonen:

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

- a sloop van alle glasopstanden met de volgende compensatiemogelijkheden:
 - 1 bij sloop van minimaal 1.000 m² en maximaal 8.000 m² mag maximaal één vrijstaande woning met een maximale inhoud van 850 m³ worden gerealiseerd;
 - 2 bij sloop van minimaal 8.000 m² mogen maximaal twee woningen met een maximale inhoud van 850 m³ per woning worden gerealiseerd;
- b bijgebouwen zijn toegestaan tot een oppervlakte van 75 m² per woning;

- c in afwijking van het bepaalde onder b is ter plaatse van de 'glastuinbouw' binnen de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning extensiveringsgebied' een oppervlakte van maximaal 150 m² aan bijgebouwen toegestaan indien deze worden gebruikt voor een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarbij zowel een niet-publieksgerichte als een publieksgerichte activiteit is toegestaan, mits:
- 1 er een landschapsplan wordt overlegd, waaruit de landschappelijke inpassing blijkt;
 - 2 degene die de activiteit uitoefent tevens de bewoner van de woning is;
 - 3 er geen activiteiten plaatsvinden die vergunningplichtig zijn op grond van de Wet milieubeheer;
 - 4 geen horeca-activiteiten ontstaan;
 - 5 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de verkeers- en parkeersituatie ter plaatse;
 - 6 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 - 7 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- d de wijziging is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied reserveconcentratiegebied';
- e er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- f er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.



*Uitsnede vigerend bestemmingsplan.
In rood aangegeven het plangebied.
Bron: Bestemmingsplan Buitengebied
Gemeente Lingewaard.*

1.5 Leeswijzer

De toelichting bestaat uit een aantal onderdelen. In hoofdstuk 2 is de huidige opgenomen. In hoofdstuk 3 wordt aandacht besteed aan de relevante beleidskaders op landelijk, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau ten aanzien van voorliggend wijzigingsplan. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de planbeschrijving. In hoofdstuk 5 worden de diverse haalbaarheidsaspecten behandeld die bij deze ontwikkeling van belang zijn. In hoofdstuk 6 wordt zowel de juridische als de feitelijke planopzet beschreven. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 aandacht besteed aan de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan.

2 Bestaande situatie

2.1 Regionale karakteristieken

Het plangebied ligt op de grens van de kom Gendt en het buitengebied van de Gemeente Lingewaard. Het plangebied omvat een groot glastuinbouwcomplex, zoals die veel te vinden zijn in dit deel van de gemeente Lingewaard. De voormalige kwekerij is inmiddels verplaatst naar een concentratiegebied voor de glastuinbouw. De glastuinbouw is een belangrijke pijler voor de regio, zoals ook aangegeven in het Regionaal Plan 2005-2020 van de Stadsregio Arnhem Nijmegen. Op de voormalige overslaggronden is deze sector belangrijk geweest in de regio Huissen-Bemmel. Deze sector ontwikkelt zich meer en meer tot 'greenport': een kennisintensief agribusinesscomplex, waarin duurzaamheid, kennisuitwisseling en innovatie aan elkaar gekoppeld worden. Meer en meer worden glastuinbouwbedrijven geconcentreerd in aangewezen glastuingebieden als Huissen-Bemmel. Hierdoor neemt de glastuinbouwindustrie in de overige kernen zoals Gendt in belang af.

Het plangebied ligt in de nabijheid van het Nationaal landschap De Gelderse Poort. Dit landschap met uiterwaarden ligt om de hoek als aantrekkelijke ontspanningsruimte voor de inwoners van de kernen. Het rivierenlandschap is vanaf de kernen niet alleen te zien aan de uiterwaarden maar het polderlandschap met open kommen is vanaf een aantal kernen snel te bereiken en goed beleefbaar. Vooral ten zuiden van de Betuweroute zijn de kommen nog grotendeels onbebouwd wat een weids uitzicht oplevert vanaf Bemmel, Gendt en Doornenburg. Het plangebied is gelegen op een oeverwal, oorspronkelijk de eerste plekken van bewoning door de hoger gelegen grondligging.



Impressie van de omgeving van het plangebied met zicht vanaf het oosten (links) en vanaf het westen (rechts) van de Hegsestraat. Bron: Google Street View

2.2 Directe omgeving van het plangebied

Het plangebied ligt aan een lint met historische agrarische lintbebouwing. De omgeving van het plangebied is daarmee kleinschalig van aard. De bebouwing aan de Hegsestraat is te typeren als lintbebouwing met vrijstaande dorpse (deels monumentale) bebouwing van één laag met een kap. Datzelfde geldt voor de bebouwing aan de Hogevel. De omgeving kenmerkt zich door een afwisseling tussen woningen, boomgaarden, akkers en weiden. Fruitboomgaarden zijn een belangrijk onderdeel van de

omgeving: zo bevinden zich in dit deel van de gemeente Lingewaard ook diverse fruitbedrijven. Het bestaande glastuinbouwcomplex in het plangebied wijkt qua aard en schaal af van deze kleinschalige bebouwing in de omgeving. Bovendien belemmert het glastuinbouwcomplex vanaf bepaalde punten het zicht op de kleinschalige open, groene ruimtes.

2.3 Situatie plangebied

Onderstaande afbeeldingen geven een impressie van de huidige situatie in het plangebied.



*Impressie van de huidige situatie in het plangebied met linksboven zicht vanaf de Hegsestraat.
Bron: SAB*

In het zuiden van het perceel bevindt zich de bedrijfswoning behorende bij de handelskwekerij. De bedrijfswoning in het zuiden van het plangebied sluit qua architectuur, omvang en ligging goed aan bij de overige bebouwing in de omgeving van het plangebied. Het gebruik van traditionele materialen zoals baksteen en hout speelt in op de landelijke uitstraling van het buitengebied van de gemeente Lingewaard.

Aan de noordzijde van het perceel bevindt zich een woning aan de Hogeveld 1D. Ook deze woning sluit gezien haar ligging, materiaalgebruik en omvang goed aan bij de overige bebouwing in de omgeving van het plangebied.

Ten westen van het plangebied bevindt zich een fruitboomgaard. Aan de oostzijde van het plangebied ligt bebouwd gebied die de bebouwde kom van Gendt markeert. De entree van het plangebied bevindt zich aan de zuidzijde nabij de bedrijfswoning behorende bij het kassencomplex. Aan de noordzijde van het plangebied bevindt zich een

opslagloods die ook geschikt is voor het laden en lossen van vrachtwagens (zie bovenstaande foto, rechtsonder). Deze loods heeft een functioneel karakter en sluit niet goed aan bij de karakteristieke agrarische lintbebouwing aan de Hogevelde. Het terrein tussen de loods en de Hogevelde is verhard en dient als laad- en losruimte voor voertuigen.



Impressie van de bebouwing in het plangebied.

Bron: SAB

Een groot deel van de bebouwing op het plangebied bestaat uit kassen ten behoeve van de glastuinbouw (ca. 12.000 m²). Deze bebouwing sluit qua aard en omvang niet goed aan bij de kleinschalige bebouwing in de omgeving. De overgang naar de fruitboomgaard in het noordwesten van het plangebied is hard: tussen de fruitboomgaard en de kasbebouwing resteert circa 4 meter (zie foto, rechtsboven). Tussen deze fruitbomen en de kassen bevindt zich een kleine sloot. Deze sloot geniet geen specifieke bescherming van het waterschap. Nabij de bedrijfswoning bevindt zich verharding in de vorm van een grote oprit. Het perceel bestaat hoofdzakelijk uit kasbebouwing.

3 Beleidskader

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)*

Algemeen

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau.

De visie is vernieuwend in die zin dat ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden worden. De structuurvisie vervangt daarvoor de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits-Aanpak, de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. De Structuurvisie Nationaal Waterplan blijft in zijn huidige vorm als uitwerking van de SVIR bestaan.

In de structuurvisie schetst het Rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn).

De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk "concurrerend, bereikbaar en leefbaar & veilig". Voor de drie rijksdoelen zijn de onderwerpen van nationaal belang benoemd waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. De drie hoofddoelstellingen en 13 nationale belangen zijn:

Concurrerend

Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:

- *nationaal belang 1*: een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
- *nationaal belang 2*: ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
- *nationaal belang 3*: ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
- *nationaal belang 4*: efficiënt gebruik van de ondergrond.

Bereikbaar

Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:

- *nationaal belang 5*: een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor- en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
- *nationaal belang 6*: betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor- en vaarweg;
- *nationaal belang 7*: het instandhouden van de hoofdnetwerken van weg, spoor- en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen.

Leefbaar & veilig

Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn:

- *nationaal belang 8*: verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
- *nationaal belang 9*: ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
- *nationaal belang 10*: ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
- *nationaal belang 11*: ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
- *nationaal belang 12*: ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;

De rijksverantwoordelijkheid voor het systeem van goede ruimtelijke ordening is zonder hoofddoelstelling, als afzonderlijk belang opgenomen:

- *nationaal belang 13*: zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Voor alle nationale opgaven worden rijksinstrumenten ingezet, waarbij financiering slechts één van de instrumenten is. Ook decentrale overheden en marktpartijen dragen bij aan de realisatie van nationale opgaven.

3.1.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2011)*

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin de kaderstellende uitspraken uit het SVIR. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (de artikelen worden later aan het Barro toegevoegd) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de EHS is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

3.1.3 *Ladder van duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 tweede lid)*

Op 1 oktober is het 'Besluit van 28 augustus 2012, houdende wijziging van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in verband met de toevoeging van enkele onderwerpen van nationaal ruimtelijk belang' (Stb. 2012, nr. 388) in werking getreden. Door dit wijzigingsbesluit wordt ook het Bro aangepast. In artikel 3.1.6 wordt het tweede lid toegevoegd. Dit lid heeft betrekking op

de ladder voor duurzame verstedelijking. Deze ladder stelt eisen aan de motivering van onder meer bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. De wettelijke regeling gaat vergezeld van een handreiking die andere overheden ondersteunt bij de praktische toepassing van de juridische verplichting. Artikel 3.1.6 tweede lid:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

3.1.4 Toetsing plangebied

Nationale belangen worden niet gemoeid door onderhavig plan. Het plan wordt landschappelijk ingepast door het versterken van erfbeplanting. Het weghalen van de kassen voorziet in de toevoeging van groengebieden, waarmee de landschappelijke kwaliteiten van het gebied versterkt worden. Er wordt niet gebouwd in de Ecologische Hoofdstructuur of Natura 2000-gebied. Door de nieuwe erfinrichting af te stemmen op de karakteristieken van de regio en streekeigen beplanting en een houtwal aan te leggen wordt ook tegemoet gekomen aan het belang cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten te versterken.

In het Barro zijn geen regels opgenomen die van belang zijn voor het onderhavige plangebied.

In het Bro is de 'Ladder van duurzame verstedelijking' opgenomen. Deze is op het plangebied van toepassing. In het plan wordt een voormalig kassencomplex gesloopt, waarvoor in de plaats twee vrijstaande woningen worden gerealiseerd. Daarnaast is er sprake van een juridisch-planologische wijziging van een bedrijfswoning richting een burgerwoning. Per saldo is dus sprake van een toevoeging van twee woningen. De extra woningen zijn afgestemd op de regionale woningbehoefte van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen. De nieuwe woningen worden gerealiseerd aangrenzend aan de bebouwde kom van Gendt. Het plan voldoet daarmee aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.1.5 Conclusie

Het nationaal beleid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van wijzigingsplan.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

Op 9 juli 2014 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. De verwachting is dat de bijbehorende regels in de vorm van de Omgevingsverordening door Provinciale Staten op 1 oktober 2014 worden vastgesteld. Tot die tijd geldt de Ruimtelijke Verordening Gelderland.

De Omgevingsvisie Gelderland vervangt het Streekplan en enkele andere structuurvisies. Deze visie richt zich formeel op de komende tien jaar, maar wil ook een doorkijk bieden aan Gelderland op een langere termijn. De provincie heeft in de Omgevingsvisie twee doelen gedefinieerd. Het zijn doelen die de rol en kerntaken van de provincie als middenbestuur benadrukken.

- 1 Een duurzame economische structuurversterking: Een gezonde economie met een aantrekkelijk vestigingsklimaat vraagt om sterke steden en een vitaal landelijk gebied met voldoende werkgelegenheid. Het streven is om de concurrentiekracht van Gelderland te vergroten door het duurzaam versterken van de ruimtelijk-economische structuur. De komende jaren zullen minder in het teken staan van denken in termen van 'groei' en meer in termen van 'beheer en ontwikkeling van het bestaande'.
- 2 Het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving. Dit doel betekent vooral:
 - ontwikkelen met kwaliteit, recht doen aan de ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van de plek; uitgaan van doelen, niet van regels,
 - zorg dragen voor een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden en behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap,
 - een robuust en toekomstbestendig water- en bodemsysteem voor alle gebruiksfuncties; bij droogte, hitte en waterovervloed,
 - een gezonde en veilige leefomgeving.

Om deze doelen in beleid te vertalen, hanteert de provincie drie aandachtsgebieden: Dynamisch, Mooi en Divers Gelderland. Ontwikkelingen in Gelderland wil de provincie benaderen vanuit elk van deze drie perspectieven, die elkaar aanvullen:

- Dynamisch: de (ruimtelijk-economische) ontwikkelingen en de geleiding daarvan op provinciaal niveau.
- Mooi: de Gelderse kwaliteiten die bescherming nodig hebben en ruimte voor behoud door ontwikkeling.
- Divers: het herkennen van de regionale verschillen in maatschappelijke vraagstukken en opgaven en het koesteren van de regionale identiteiten.

Stadsregio Arnhem Nijmegen

De provincie heeft zich in de verschillende regio's verdiept. De gemeente Lingewaard maakt deel uit van de regio Stadsregio Arnhem Nijmegen. De provincie wil de economische positie van deze regio versterken. Bijzonder aan de Stadsregio is verder de combinatie van grote stedelijke kwaliteiten, kleine stadjes en dorpen en schitterende, gevarieerde natuurgebieden. De Stadsregio biedt binnen een compact bestek zowel stedelijke dynamiek als rust en ruimte. Belangrijkste opgaven voor de Stadsregio zijn:

- versterking van de basiseconomie en de topsectoren;
- versterking van het stedelijk kerngebied;

- realisatie van een aantrekkelijk regionaal vestigingsklimaat voor wonen en werken;
- behouden en verbeteren leefbaarheid in steden en omringende kernen;
- verbeteren interne en externe bereikbaarheid;
- behouden en benutten gebiedskwaliteiten.

De Stadsregio herijkt in 2013/2014 het woonbeleid in kwalitatieve en kwantitatieve zin met partners. De provincie Gelderland streeft op de woningmarkt naar een vraaggerichte in plaats van aanbodgerichte benadering. Aangetoonde woningbehoefte (de vraag) zou moeten kunnen worden gefaciliteerd, in de vorm, op de plaats en op het moment dat die zich voordoet. 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. Bij de programmering is wel flexibiliteit gewenst. Tijdelijke overcapaciteit kan gewenst zijn, bijvoorbeeld wanneer een gemeente een bepaald plan wil inwisselen voor een plan dat beter tegemoet komt aan de woningbehoefte of aan het (locatiekeuze)beleid in deze Omgevingsvisie. De provincie biedt daarvoor onder voorwaarden een mogelijkheid. 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. Heroverwegen zou vooral moeten gebeuren als daarvoor een natuurlijke aanleiding optreedt, bijvoorbeeld wanneer een kans voor functieverandering zich onverwacht aandient, waardoor een gemeente een ander plan moet faseren of schrappen.

3.2.2 Ruimtelijke Verordening Gelderland (2011)

Algemeen

Op 22 januari 2011 is de Ruimtelijke Verordening Gelderland officieel in werking getreden. Met de ruimtelijke verordening stelt de provincie regels voor onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, natuur, nationale landschappen, water en glastuinbouw. De invoering van de verordening is een direct gevolg van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) uit 2008 die is ingevoerd om de rolverdeling tussen Rijk, provincies en gemeenten te vereenvoudigen. De verordening betekent geen verandering in het ruimtelijk beleid van de provincie, maar is de 'juridische vertaling' van de eerder vastgestelde Structuurvisie, de opvolger van het Streekplan.

Op 27 juni 2012 is de eerste herziening van de Ruimtelijke Verordening Gelderland vastgesteld door Gedeputeerde Staten. Op 19 december 2012 volgde een tweede herziening. De derde herziening is op 29 mei 2013 vastgesteld.

De Ruimtelijke Verordening legt het beleid van bundeling en intensivering vast door voorschriften te geven die bepalen dat de nieuwbouw voor wonen en werken voor het overgrote deel binnen het bestaand stedelijk gebied, binnen de woningbouwcontour en zoekrichting woningbouw van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen, binnen de zoekzones bedrijventerreinen van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen en binnen de zoekzones wonen en werken plaatsvindt.

3.2.3 Omgevingsverordening

Algemeen

Zoals eerder vermeld, wordt de Omgevingsverordening naar verwachting in de raadsvergadering van 1 oktober 2014 door Provinciale Staten vastgesteld. Op dat moment komt de Ruimtelijke Verordening Gelderland te vervallen.

De provincie beschikt over verschillende instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De verordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee 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, mobiliteit en bodem. De verwachting is dat de Omgevingsverordening op termijn alle regels zal gaan bevatten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving.

3.2.4 Toetsing plangebied

Onderhavig plan voldoet aan de doelstellingen zoals geformuleerd in het provinciaal beleid. Door het weghalen van de glastuinbouw in het plangebied en in ruil daarvoor het realiseren van nieuwe woningen, wordt ingespeeld op het concentratiebeleid met betrekking tot glastuinbouw. Volgens het Streekplan Gelderland kan woningbouw een middel zijn om de herstructurering vorm te geven. Voor het plangebied is dat het geval. De provincie is van mening dat sloop en herstructurering van bestaande verspreide glastuinbouwcomplexen bij kan dragen aan landschappelijke kwaliteit. Volgens het Streekplan mag bij de beëindiging of verplaatsing van glastuinbouwbedrijven 100% van de bedrijfsgebouwen van functie veranderen naar wonen of werken onder de algemene randvoorwaarden die daarvoor gelden. Het weghalen van de bestaande kassen voldoet aan deze provinciale doelstelling. Het realiseren van woningen op deze locatie versterkt de landschappelijke kwaliteiten van het gebied.

De geplande woningen in het plangebied komen op de plaats van te slopen agrarische bebouwing en spelen daarmee in op de behoefte aan duurzaam ruimtegebruik. Het project voorziet in grondgebonden woningen die bedoeld zijn om te voorzien in de plaatselijke behoefte van de kern Gendt. Met de realisatie van woningen wordt ingespeeld op deze veranderende behoefte in de regio, waarbij de woningen landschappelijk worden ingepast en bijdragen aan het behoud en versterking van landschappelijke kwaliteiten. Het plan draagt bij aan de verwezenlijking van provinciale beleidsdoelstellingen.

3.2.5 Conclusie

Het provinciaal beleid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit wijzigingsplan.

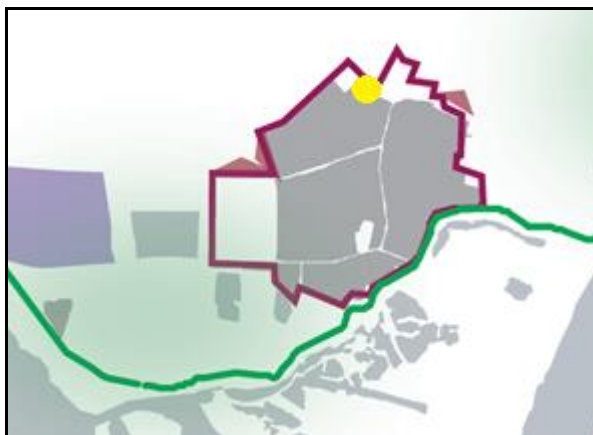
3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionaal Plan Stadsregio Arnhem Nijmegen 2005-2020

De Stadsregio Arnhem Nijmegen legt in dit plan de gemeenschappelijke beleidsambities vast voor de ontwikkeling van de regio. Het Knooppunt Arnhem Nijmegen (KAN) zet met dit plan in op het verbeteren van de bestaande kwaliteiten in stad en land boven nieuw ruimtebeslag. Er worden vier doelstellingen onderscheiden:

- versterken van het economisch vestigingsklimaat;
- verbetering van de bereikbaarheid;
- vergroten van de toegankelijkheid en aantrekkelijkheid van het landelijk gebied voor de natuur en voor de recreatie;
- verbeteren van de kwaliteit van het wonen in stad, dorp en landelijk gebied, waarbij de relatie met landschap, bereikbaarheid en voorzieningen kwaliteitsfactoren zijn.

In de regio is voor een integrale benadering voor het landelijk gebied gekozen, waarbij stedelijke en landelijke gebruiksfuncties geïntegreerd worden. Voor wat betreft de woningbouwprogramma's zet de Stadsregio in op het versnellen van herstructurering en transformatie van bestaand bebouwd gebied, versnelling van de woningproductie, het vergroten van het aanbod aan levensloopbestendige woningen en wijken en het versterken van verscheidenheid en identiteit. In het regionaal plan is vastgelegd dat woningbouw en bijbehorende stedelijke functies binnen de 'contour woningbouw' dient plaats te vinden. Transformatie van het bestaand stedelijk en landelijk gebied staat in het plan centraal. Binnen deze contouren bepalen gemeenten zelf de te ontwikkelen locaties en aantallen woningen.



Uitsnede kaart woningbouw regionaal plan voor Gendt. In rood gearceerd de aangewezen gebieden voor woningbouw en in geel aangegeven de globale ligging van het plangebied. Bron: Regionaal Plan 2005-2020 Stadsregio Arnhem Nijmegen.

3.3.2 Structuurvisie herstructurering glastuinbouw Huissen Bemmelen

Algemeen

Op 25 januari 2012 heeft Provinciale Staten de structuurvisie herstructurering glastuinbouw Huissen Bemmelen vastgesteld. Deze visie is een regionale uitwerking van het streekplan uit 2005. Al ten tijde van de vaststelling van het Streekplan Gelderland 2005, nu structuurvisie in de zin van artikel 2.2 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), is geconstateerd dat de glastuinbouwbedrijven in de concentratiegebieden onvoldoende groeimogelijkheden op de huidige bedrijfslocaties hebben. Om toch de gewenste groeiruimte te creëren is een herverkaveling nodig, waarbij oude glasopstanden worden gesaneerd en de vrijkomende ruimte wordt benut als ontwikkelingsruimte voor de andere bedrijven.

In het Streekplan Gelderland 2005 is een tweetal concentratiegebieden voor glastuinbouw opgenomen: Huissen-Bemmelen en Bommelerwaard.

In de concentratiegebieden gelden de volgende hoofdlijnen van ruimtelijk beleid voor glastuinbouwbedrijven:

- Nieuwvestiging van glastuinbouwbedrijven is mogelijk in de concentratiegebieden. In die gebieden worden geen planologische beperkingen gesteld aan de omvang van bedrijven.
- De herstructurering van Huissen-Bemmelen en bestaande glastuinbouwgebieden in de Bommelerwaard dienen projectmatig te worden aangepakt.

De provincie beschouwt de grootschalige glastuinbouwgebieden als onderdeel van het rode raamwerk van Gelderland, omdat de ruimtelijke impact sterk vergelijkbaar is met stedelijk gebied: groot verhard oppervlak, omvangrijke infrastructuur, landschappelijke verdichting etc. De provincie is van mening dat sloop en herstructurering van bestaande verspreide glastuinbouwcomplexen bij kan dragen aan landschappelijke kwaliteit. De inzet van het instrument woningbouw ten behoeve van de herstructurering is gewenst.

3.3.3 Toetsing plangebied

De voorgenomen realisatie van twee vrijstaande woningen valt binnen de aangewezen woningbouwcontouren van de Stadsregio Arnhem Nijmegen. Het verdwijnen van de bestaande glastuinbouw naar de geconcentreerde locatie Bergerden speelt in op de ontwikkeling van de glasbouwindustrie tot kennisintensieve agribusiness. Door nieuwe woningen te realiseren op de locatie van de gesloopte kassen wordt ingespeeld op het regionale beleid voor concentratie van glastuinbouw en daarmee verbeteren van de landschappelijke kwaliteit. Hiermee draagt het plan bij aan de verwezenlijking van regionale beleidsdoelstellingen.

3.3.4 Conclusie

Het regionaal beleid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit wijzigingsplan.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 *Structuurvisie Gemeente Lingewaard 2012-2020*

Algemeen

Op 31 mei 2012 is de Structuurvisie Lingewaard 2012 - 2022 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Lingewaard. Deze structuurvisie beschrijft op hoofdlijnen de ruimtelijke visie, ambities en opgaven voor het hele grondgebied van Lingewaard.

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening zijn gemeenten verplicht een of meerdere structuurvisies vast te stellen. Er is aandacht besteed aan de bijzondere ligging van Lingewaard tussen rivieren en twee steden. Bij ruimtelijke ontwikkelingen in de toekomst wil de gemeente duurzame keuzes maken en stimuleren. Daaronder verstaat de gemeente onder meer zuinig ruimtegebruik, een goede afstemming tussen bouwontwikkelingen en het aanbod aan wegen en openbaar vervoer, ruimte maken voor ontwikkelingen op het gebied van duurzame energie, en respect voor het natuurlijk en cultuurhistorisch erfgoed, het Betuwse landschap en het relatief groene karakter van de gemeente Lingewaard tussen twee steden in.

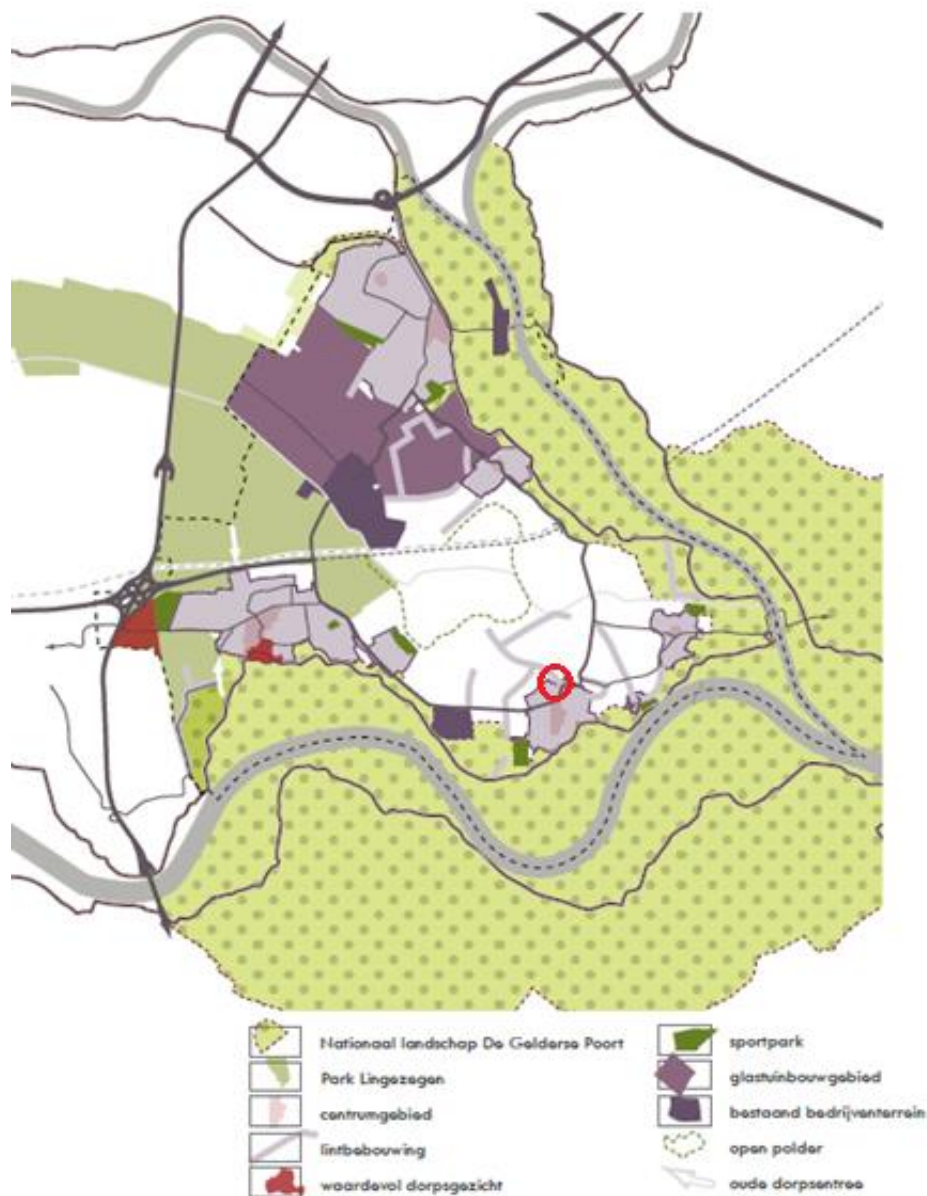
De volgende gemeentelijke doelstellingen zijn hierin van belang voor het plangebied:

- Het concentreren van de glastuinbouw op Bergerden en in het herstructureringsgebied bij Huissen en Angeren. Ten noorden van Gendt wordt nieuwvestiging tegengegaan en functieverandering van vrijgekomen agrarische ruimte gestimuleerd;
- Het bouwen van voldoende woningen binnen de vastgestelde contouren en afgestemd op de behoefte;
- Het versterken van de lokale economie, zowel in de kernen en op de bedrijventerreinen als in het landelijk gebied. Daarbij worden mogelijkheden voor hergebruik van gebouwen of functieverandering die passen in het landschap en bij de omgeving niet uit de weg gegaan.

Bergerden heeft een nationale functie als concentratiegebied voor grootschalige glastuinbouw. De gemeente Lingewaard stelt zich ten doel om de glastuinbouw uit de regio hier te concentreren en te stimuleren om duurzaam te produceren. Het slopen van door de regio versnipperde en verouderde kassen is onderdeel van deze strategie.

Voor wat betreft woningbouw concentreert nieuwbouw zich binnen de aangegeven bouwcontouren. Naast de bouwopgaven gebonden aan de contouren, wordt er heel beperkt gebouwd in het landelijk gebied. Dit laatste komt voort uit de functieverandering van glastuinbouw en andere agrarische bedrijven naar landelijke woonvormen. De gemeente heeft een regeling om de sloop van voormalige agrarische bebouwing in het buitengebied te stimuleren: de functieveranderingsregeling. Doel is de landschappelijke kwaliteit van het buitengebied te verbeteren. De regeling is er op gericht om agrarische ondernemers te compenseren voor het beëindigen van de agrarische activiteit op hun bedrijfsperceel en het afbreken van de aanwezige bedrijfsbebouwing. Op basis van de regeling kunnen (stoppende) agrarische bedrijven compensatie krijgen in de vorm van woningbouwmogelijkheden. Hiermee probeert de gemeente leegstand en verrommeling van oude bebouwing te vermijden.

In de structuurvisie wordt aangegeven dat er tot 2020 in de gemeente een bouwcapaciteit bestaat van ongeveer 2.000 woningen. De vraag naar woningen komt van de inwoners van Lingewaard en van mensen uit de regio. De gemeente Lingewaard heeft de ambitie om duurzaamheid een belangrijke rol te laten spelen bij de ontwikkeling van nieuwbouwlocaties. Hierbij gaat het om het verminderen van de milieubelasting bij bouw en beheer, de bewoonbaarheid van woningen door toekomstige generaties en het duurzaam omgaan met de ruimte door middel van efficiënt ruimtegebruik. Nieuwe bebouwing wordt binnen de afgesproken contouren gerealiseerd (“bestaand woongebied” en “geplande woningbouw”). Het is hierbij van wezenlijk belang dat het bouwen binnen de contouren geen afbreuk doet aan de kwaliteiten die de kernen bezitten.



Uitsnede kaart woonomgeving gemeente Lingewaard met in rood omcirkeld de globale ligging van het plangebied. Opvallend is de concentratie van glastuinbouw rond Huissen-Bemmel. Bron: Structuurvisie gemeente Lingewaard.

Aandachtspunten voor nieuwe ontwikkelingen zijn:

- De historisch gegroeide omgeving en de structuren die daarin bepalend zijn;
- De mate waarin duurzaamheidsaspecten zijn meegenomen in ontwerp, bouwen en beheer;
- De nabijheid en toegankelijkheid van het groen buiten de woonkern en de mogelijkheden om er te recreëren of te genieten van stilte en natuur;
- De mogelijkheden om snel en comfortabel naar werk of voorzieningen buiten de eigen woonkern te gaan, de toegankelijkheid van hoofdwegen, openbaar vervoer en fietsroutes;
- De leefbaarheid en het voorzieningenniveau in de omgeving.

3.4.2 Notitie toepassing regionaal beleid voor functiewijziging in het buitengebied (2013)

Algemeen

De gemeente Lingewaard heeft naar aanleiding van het provinciale en regionale functieveranderingenbeleid de notitie 'Toepassing regionaal beleid voor functiewijziging in het buitengebied' opgesteld. In de gemeentelijke uitwerking van het regionale beleid wordt aangegeven dat woongebouwen, in de vorm van geschakelde woningen of appartementen, in het buitengebied van Lingewaard niet wenselijk zijn. Uitsluitend vrijstaande woningen, of woningen in bestaande bedrijfsgebouwen mogen worden gerealiseerd als compensatie voor de sloop van bedrijfsgebouwen. Daarnaast gelden strikte eisen aan de landschappelijke inpassing van de (nieuwe) woningen.

Voor glastuinbouwbedrijven buiten de concentratiegebieden glastuinbouw geldt conform de structuurvisie Gelderland een bijzondere regeling. Indien alle glasopstanden worden gesloopt, mag bij beëindiging of verplaatsing van een glastuinbouwbedrijf 100% van de bedrijfsgebouwen van functie veranderen naar wonen of werken. In aanvulling op deze generieke regeling wil de stadsregio tevens de mogelijkheid bieden alle glasopstanden en bedrijfsgebouwen te slopen en in plaats daarvan nieuwe woon- of werkgebouwen op te richten. Ook dit beleid is alleen van toepassing buiten de concentratiegebieden glastuinbouw.

Ook hier geldt vanuit lokaal beleid dat enkel de bouw van vrijstaande woningen wordt toegestaan. In de tabel zijn de mogelijkheden voor functieverandering naar wonen weergegeven.

Gesloopte oppervlakte glasopstallen	Functieverandering naar wonen
0 – 1.000 m ²	Geen extra woning toegestaan
1.000 -8.000 m ²	1 vrijstaande woning toegestaan
> 8.000 m ²	2 vrijstaande woningen toegestaan

In genoemde herstructureringsgevallen mogen de woningen een maximale inhoud bezitten van 850 m³. Bijgebouwen zijn hierin toegestaan met een maximum van 75 m². Daarbij mag er geen onevenredige aantasting plaatsvinden van omliggende landschapswaarden alsmede belangen van eigenaren en gebruikers in de omgeving. Woningen hebben hierin een maximale hoogte van tien meter bij een goothoogte van zes meter.

3.4.3 Notitie Lingewaardse woningbouwopgave 2010-2020. Gemeente Lingewaard (2009)

Algemeen

De notitie 'Lingewaardse woningbouwopgave 2010-2020' is een beleidsmatig kader voor de gemeente Lingewaard voor de periode 2010-2020. Hierin wordt ingegaan op toekomstige woningbouwprogramma's in de gemeente, afgestemd op provinciale en regionale doelstellingen. De leidende boodschap is dat inbreiden voor uitbreiden gaat. Woningbouw als kostendrager voor opruimen kassen e.d. is in dit kader geen probleem. Maar ook hierbij steeds aandacht of er voldoende vraag is voor deze woningen. In Gendt is sprake van een woningbouwcapaciteit van circa 360 woningen tot aan 2020, tegenover een woningbehoefte van 280 stuks. De capaciteit wordt bevorderd door de sloop van agrarische bebouwing en tuinbouwcomplexen.

In verband hiermee heeft de Stadsregio Arnhem Nijmegen, met instemming van de regiogemeenten, onlangs de Woonagenda vastgesteld. De Woonagenda is voortgekomen uit Bestuurlijke Overeenkomsten op het gebied van mobiliteit en verstedelijking die de gemeenten in de Stadsregio Arnhem Nijmegen in 2012 met elkaar hebben afgesloten. In de Woonagenda gaat het om een samenhangende woningmarkt waarin steden en ommeland samen een breed palet aan woonmilieus bieden dat aansluit bij de behoefte. Binnen deze Woonagenda gaan de gemeenten werken aan de programmering van nieuwbouw. Dit gebeurt aan de hand van een stoplichtmodel. Per subregio (Arnhem, Nijmegen en Liemers) bepalen de gemeenten de strategie: woningbouwplannen gaan door (code groen), plannen worden gefaseerd of behoeven herprogrammering (code oranje) of worden geschrapt (code rood). Schrappen is nodig als woningbouwplannen op de langere termijn niet aansluiten bij de woningbehoefte. Voor nagenoeg alle woningbouwplannen in de gemeente Lingewaard geldt code 'groen'.

3.4.4 Toetsing plangebied

Onderhavig plan voldoet aan de gemeentelijke beleidsdoelstellingen. Onderhavig initiatief voorziet in de sloop van alle op het perceel aanwezige glasopstanden. Hierdoor mag bij beëindiging of verplaatsing van een glastuinbouwbedrijf 100% van de bedrijfsgebouwen van functie veranderen naar wonen of werken. Het plangebied ligt niet in een concentratiegebied voor glastuinbouw, maar juist in een gebied waarin verplaatsing van glastuinbouw gestimuleerd wordt. Met de sloop van de gehele glasopstallen wordt ruimte geschapen voor de realisatie van twee vrijstaande woningen. Uitsluitend vrijstaande woningen, of woningen in bestaande bedrijfsgebouwen mogen worden gerealiseerd als compensatie voor de sloop van bedrijfsgebouwen. Onderhavig plan voorziet in de realisatie van de vrijstaande woningen. Hiermee sluit onderhavig plan aan bij de notitie 'functiewijzigingen in het buitengebied' van de gemeente Lingewaard. De nieuw te realiseren woningen kunnen bovendien een kostendrager zijn voor de sloop van bestaande kassen. Het plan voldoet hiermee aan de gemeentelijke doelstellingen.

3.4.5 Conclusie

Het gemeentelijk beleid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit wijzigingsplan .

4 Toekomstige situatie

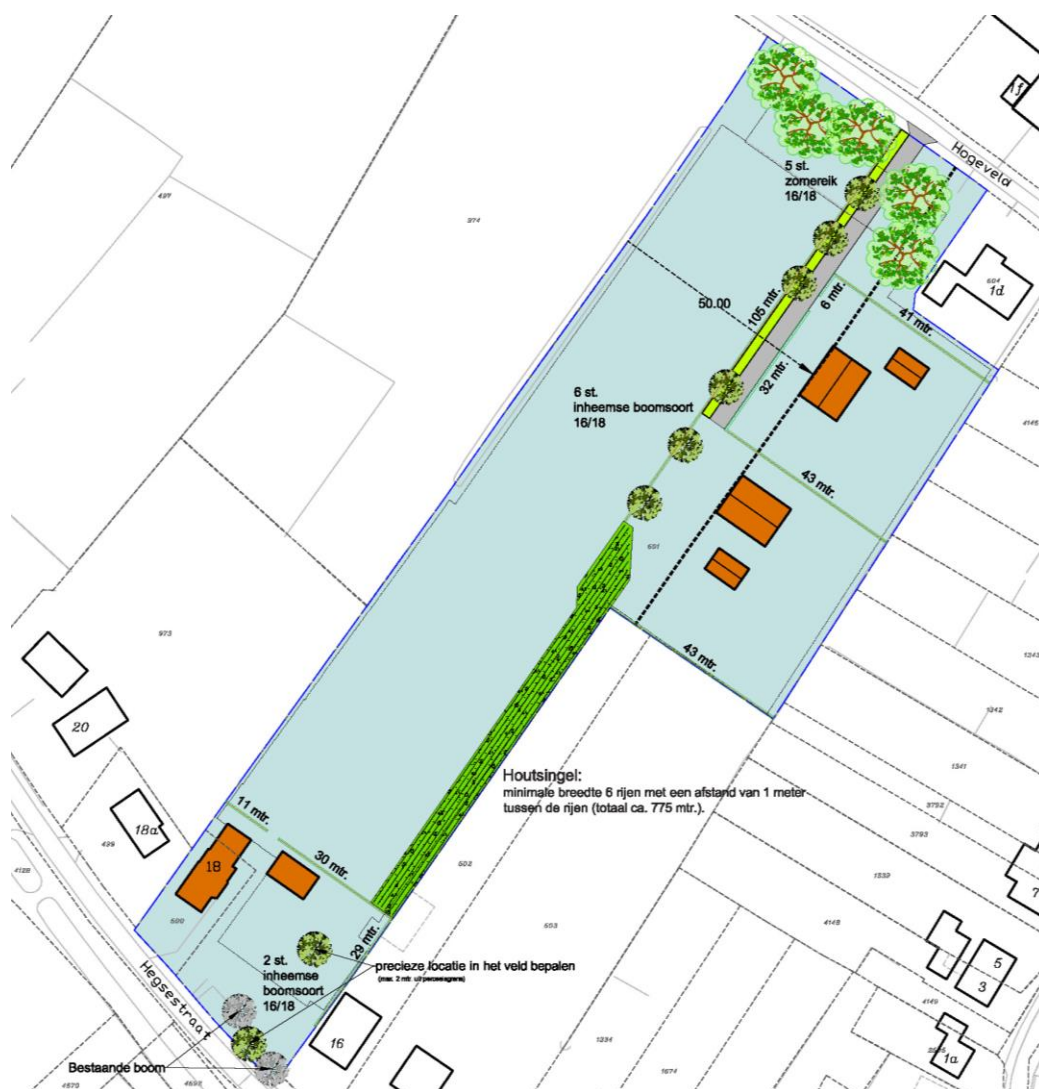
4.1 Planbeschrijving

Onderhavig plan heeft betrekking op de bouw van twee vrijstaande woningen binnen het plangebied en de juridisch-planologische herbestemming van de bestaande bedrijfswoning in een burgerwoning en de bouw van een schuur. De woningen worden gerealiseerd ter vervanging van de huidige kassen, welke worden gesloopt. De glas-tuinbouwfunctie van het plangebied komt hiermee te vervallen. De op te richten schuur bij de voormalige bedrijfswoning voldoet als werkplaats voor agrarische en klusactiviteiten van de initiatiefnemer. Landschappelijke inpassing wordt meegenomen in het plan door de aanleg van een houtwal in het verlengde van de toegangsweg van de nieuwe woningen die uitmondt op de Hogevelde.

Door de sloop van het kassencomplex en de realisatie van de nieuwe vrijstaande woningen wordt de overgang tussen de bebouwde kom van Gendt en het buitengebied geleidelijk ingepast. De vrijstaande woningen benadrukken het open karakter van het buitengebied van Lingewaard. De nieuwe woningen sluiten qua maatvoering, materiaalgebruik en ligging goed aan bij de bestaande bebouwing in de omgeving van het plangebied. De woningen worden voorzien van een kleinschalig bijgebouw in de vorm van een schuur. De grootte van de bouwpercelen is min of meer gelijk aan de omliggende percelen. De bouwhoogtes en maatvoeringseisen van deze nieuwe woningen zijn vastgelegd in de regels van dit wijzigingsplan. Door de terug gelegen ligging van de woningen ten opzichte van de Hogevelde en de Hegsestraat ontstaat er vrij zicht op het agrarische landschap in het buitengebied. De woningen zijn derhalve geclusterd in het middengebied.

Het nieuw aan te leggen stuk openbare weg met het oog op de bereikbaarheid van de nieuwe woningen wordt in de lengterichting van het perceel aangelegd, in lijn met de historische verkavelingsstructuren. Bij de woningen wordt een ruime oprit aangelegd die voorziet in het opvangen van de parkeerbehoefte op eigen terrein. Het gehalte groen neemt toe in het plangebied door de sloop van de aanwezige kassen en het beplanten van het plangebied met streekeigen beplanting. Een bomenrij wordt parallel aan de Hogevelde aangelegd. De nieuwe woonpercelen worden omzoomd door een nieuw aan te planten haag. Door het weghalen van de bestaande kassen wordt verdichting van het landschap tegengegaan. Hiermee wordt voorzien in de creatie van een landschappelijk karakter.

Het resterende deel van de gronden waarop de voormalige kassen aanwezig waren worden teruggegeven aan de agrarische bestemming. De gronden zullen worden gebruikt als grasland en/of de teelt van andere agrarische producten. In de regels is de landschappelijke inpassing expliciet genoemd in de bestemmingsomschrijving.



Impressie beoogde inrichting van het plangebied.

4.2 Toetsing voorwaarden wijzigingsbevoegdheid

Dit wijzigingsplan maakt gebruik van de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 6.7.5 in de bestemming 'Agrarisch met waarden – Oeverwallen'.

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

- a sloop van alle glasopstanden met de volgende compensatiemogelijkheden:
 - 1 bij sloop van minimaal 1.000 m² en maximaal 8.000 m² mag maximaal één vrijstaande woning met een maximale inhoud van 850 m³ worden gerealiseerd;
 - 2 bij sloop van minimaal 8.000 m² mogen maximaal twee woningen met een maximale inhoud van 850 m³ per woning worden gerealiseerd;
- b bijgebouwen zijn toegestaan tot een oppervlakte van 75 m² per woning;

- c in afwijking van het bepaalde onder b is ter plaatse van de 'glastuinbouw' binnen de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning extensiveringsgebied' een oppervlakte van maximaal 150 m² aan bijgebouwen toegestaan indien deze worden gebruikt voor een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarbij zowel een niet-publieksgerichte als een publieksgerichte activiteit is toegestaan, mits:
- 1 er een landschapsplan wordt overlegd, waaruit de landschappelijke inpassing blijkt;
 - 2 degene die de activiteit uitoefent tevens de bewoner van de woning is;
 - 3 er geen activiteiten plaatsvinden die vergunningplichtig zijn op grond van de Wet milieubeheer;
 - 4 geen horeca-activiteiten ontstaan;
 - 5 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de verkeers- en parkeersituatie ter plaatse;
 - 6 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 - 7 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- d de wijziging is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied reserveconcentratiegebied';
- e er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- f er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

In deze paragraaf vindt de toetsing aan de afzonderlijke voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid plaats.

Ad a

In het plangebied worden alle glasopstanden gesloopt. Deze hebben een totale oppervlakte van circa 12.000 m². Dit betekent dat de sloop meer dan 8.000 m² bedraagt en er in het plangebied maximaal twee woningen met een maximale inhoud van 850 m³ per woning mogen worden teruggebouwd. Het plan voldoet aan het bepaalde onder a.

Ad b

Per woning mag maximaal 75 m² aan bijgebouwen worden gerealiseerd. Dit is als dusdanig in de regels van het wijzigingsplan opgenomen. Het plan voldoet aan het bepaalde onder b.

Ad c

In dit geval is geen sprake van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning extensiveringsgebied'. De genoemde afwijking van het bepaalde onder b is op dit plangebied niet van toepassing.

Ad d

Hetzelfde geldt voor het bepaalde onder d. In dit geval is geen sprake van een aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied reserveconcentratiegebied'.

Ad e

Voor de beoogde ontwikkeling is gekeken naar de landschappelijk inpassing. Hierop is in de voorgaande paragraaf nader ingegaan. Gezorgd wordt voor een zorgvuldige inpassing in de omgeving en er wordt aangesloten bij de kernkwaliteiten van het omliggende landschap. Het plan voldoet aan het bepaalde onder e.

Ad f

In hoofdstuk 5 is het plan getoetst aan verschillende milieu- en omgevingsaspecten, zoals bedrijven en milieuzonering, geur, geluid, flora en fauna, verkeer en parkeren, externe veiligheid en luchtkwaliteit. Uit de toetsing is gebleken dat de uitvoerbaarheid van het plan geen belemmeringen ondervindt vanuit deze aspecten. Dit betekent dat de belangen van de eigenaren en gebruikers van de omliggende gronden niet onevenredig worden aangetast. Het plan voldoet aan het bepaalde onder f.

5 Onderzoek en verantwoording

In deze paragraaf wordt gekeken naar de invloed van de ontwikkelingen op de ontwikkelingslocatie op waarden, belangen en functies in de omgeving en of het verantwoord is om een ontwikkeling op een bepaalde plaats te realiseren. In deze paragraaf wordt achtereenvolgens gekeken of de nieuwe situatie acceptabel is met betrekking tot geluid. Ook wordt er gekeken naar bedrijven en milieuzonering, gevolgd door een analyse van de bodem- en grondwaterkwaliteit en of deze geschikt zijn voor de ontwikkelingen. Vervolgens wordt gekeken naar inpassing van cultuurhistorische waarden, om daarna te kijken of dit plan gevolgen heeft voor de archeologische situering van de bodem. Hierna volgt een korte waterparagraaf. Daarna wordt de invloed van de ontwikkelingen op de ecologie ter plaatse besproken. Daarna wordt gekeken naar de aspecten geur en luchtkwaliteit (incl. ammoniak), welke gevolgd wordt door een focus op het aspect externe veiligheid. Tot slot is er een paragraaf voor verkeer en parkeren opgesteld.

5.1 Geluidhinder (wegverkeerlawaai)

Algemeen

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer en/of door industrie, onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In een bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. De Wgh stelt dat in principe de geluidsbelasting op geluidsgevoelige ruimten niet de 48 dB mag overschrijden. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen.

Toetsing plangebied

Onderhavig plan voorziet in de realisatie van twee nieuwe woningen. Ook verkrijgt de bestaande bedrijfswoning de bestemming burgerwoning. Deze bebouwing wordt op grond van de Wgh omschreven als geluidgevoelig. De huidige bedrijfswoning aan de Hegsestraat 18 heeft een geluidsbelasting van meer dan 48 dB. Echter, deze woning is reeds bestaand. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van deze woning blijft gelijk. De twee nieuwe woningen worden ontsloten aan de Hogevelde en hebben een geluidsbelasting van minder dan 43 dB. Ter plaatse wordt dus een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Indien door middel van een project nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een mi-

lieuzone. Omliggende bedrijven mogen niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie. Wat betreft de aanbevolen afstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies, zoals wonen, is de VNG-brochure 'bedrijven en milieuzonering' uit 2009 geraadpleegd. Hierin worden richtafstanden voor zowel het omgevingstype 'gemengd gebied' als 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied' aanbevolen. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een rustige woonwijk en buitengebied komen vrijwel geen andere functies voor.

Toetsing plangebied

Hinder veroorzakende functies in het plangebied

Onderhavig plan voorziet in de realisatie van een gevoelige functie in de vorm van twee vrijstaande woningen. Binnen het plangebied worden geen functies gerealiseerd die milieuhinder veroorzaken.

Hinder veroorzakende functies in de omgeving van het plangebied

Naast voorgenoemde toetsing moet onderzocht worden of de functies in het plangebied hinder ondervinden van hinderveroorzakende functies in de omgeving van het plangebied. Ook dient er gekeken te worden het plan geen belemmering vormt voor de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van deze functies. In de omgeving van het plangebied bevinden zich de volgende bedrijven:

- J.W.G. Milder, Hegsestraat 20 Gendt, melkrundveehouderij;
- Pluimveebedrijf De Bruijn, Hogevel 2, Gendt;
- Schouten Groencultuur, Woerdsestraat 23 Gendt, loonbedrijf;
- Firma Kwekerij Hubers en zonen, Woerdsestraat 6 Gendt, glastuinbouw.

Voor veehouderijen is het aspect geur van belang. Dit aspect wordt in de paragraaf 5.8 behandeld. In deze paragraaf wordt derhalve alleen ingegaan op het loonbedrijf en het glastuinbouwbedrijf.

Op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' kan een loonbedrijf worden gecategoriseerd als 'Dienstverlening t.b.v. de landbouw – algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. > 500 m²'. De VNG-brochure geeft de volgende minimaal aanbevolen richtafstanden aan voor deze functie:

Type inrichting	Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Dienstverlening t.b.v. de landbouw - algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. 500 m ²	30	10	50	10

De maximale richtafstand, die volgt uit de VNG-brochure, voor het loonbedrijf bedraagt 50 meter (voor het aspect geluid). De afstand tussen de nieuwe woningen en het loonbedrijf bedraagt ruim 50 meter. Bovendien bevindt zich tussen de nieuw geplande woningen en dit bedrijf reeds een woning aan de Hogevel. Hierdoor vormt onderhavig plan geen belemmering voor de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van dit loonbedrijf.

Op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' kan een glastuinbouwbedrijf worden gecategoriseerd als 'Tuinbouw: - kassen met gasverwarming'. De VNG-brochure geeft de volgende minimaal aanbevolen richtafstanden aan voor deze functie:

Type inrichting	Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Tuinbouw: - kassen met gasverwarming	10	10	30	10

De maximale richtafstand, die volgt uit de VNG-brochure, voor het glastuinbouwbedrijf bedraagt 30 meter (voor het aspect geluid). De afstand van dit bedrijfsperceel tot aan de gevel van de nieuw te realiseren woningen bedraagt circa 40 meter aan de noordzijde en circa 100 meter aan de oostzijde. Echter bevinden zich tussen de nieuw geplande woningen en dit bedrijf reeds meerdere woningen. Hierdoor vormt onderhavig initiatief geen extra belemmering voor de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van het glastuinbouwbedrijf.

Ten westen van het plangebied bevindt zich een fruitboomgaard. Op basis van jurisprudentie wordt voor boomgaarden een richtafstand van 50 meter (sputzone) aangehouden in verband met het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Dit betekent dat de afstand van dit bedrijfsperceel tot aan de gevel van de nieuwe woningen minimaal 50 meter moet bedragen. Dit is in onderhavig plan het geval. Hierdoor vormt het plan geen belemmering voor de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de fruitboomgaard.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

5.3 Bodem

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet aangetoond worden dat de bodem- en grondwaterkwaliteit ter plaatse van het plangebied geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

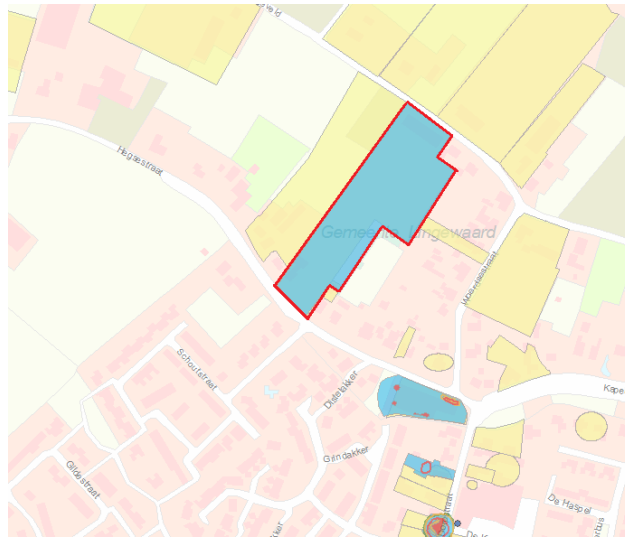
Toetsing plangebied

Aanleiding

Onderhavig plan voorziet in de realisatie van een gevoelige bestemming in de vorm van twee nieuwe woningen en één juridisch-planologische toevoeging van een burgerwoning aan het plangebied. Door voorgenomen sloop- en bouwactiviteiten zal de ondergrond van het plangebied worden geroerd.

In de Bodematlas van de Provincie Gelderland wordt het plangebied aangeduid als onderzoekslocatie voor bodemonderzoek. Vanuit de glastuinbouwfunctie van het gebied is bodemverontreiniging niet uit te sluiten. Volgens de Bodematlas kan de bodem op bepaalde plaatsen 'sterk verontreinigd' zijn. Een verkennend milieukundig bodem- en grondwateronderzoek is nodig om de geschiktheid van de bodem voor de nieuwe

functie te kunnen aantonen. Nader onderzoek voor het aspect bodem is derhalve noodzakelijk.



Uitsnede bodemverontreinigingskaart Bodematlas Gelderland. In rood aangegeven het plangebied. In blauw zijn aangegeven specifieke onderzoekslocaties voor bodemverontreiniging. Bron: Bodematlas Gelderland

Een recent verkennend bodemonderzoek is noodzakelijk om de geschiktheid van de bodem voor de nieuwe functie aan te tonen.

Dit onderzoek is op 16 en 23 september 2014 uitgevoerd door Milieutechniek Rouwmaat Groenlo bv¹. Er zijn licht verhoogde concentraties aangetroffen met zware metalen en minerale olie. Deze zijn echter zodanig beperkt dat er geen normen worden overschreden die een nader onderzoek vergen. De conclusie is dat op grond van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen bezwaar bestaat voor het toekomstige gebruik van het terrein.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

5.4 Landschappelijke en cultuurhistorische waarden

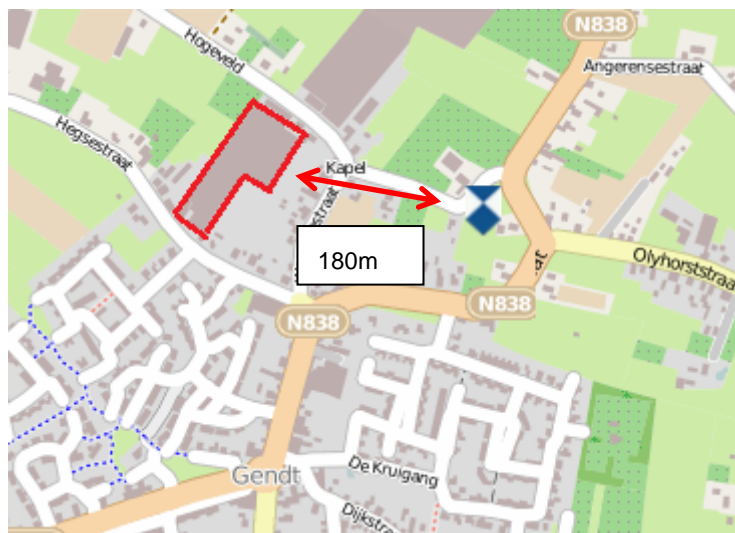
Algemeen

Met ingang van 1 januari 2012 is het gewijzigde Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Het voorstel tot wijziging is een uitvloeisel van de Beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg (MoMo) uit 2009. In de Modernisering Monumentenzorg staat voorgeschreven dat cultuurhistorische objecten niet langer op zichzelf staan, maar ingepast moeten worden in een gebied. Tevens staat 'behoud door ontwikkeling' centraal in plaats van dat conservering prioriteit heeft. Op grond van artikel 3.1.6 van het Bro dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het opstellen van bestemmingsplannen. Dat betekent dat gemeenten een analyse moeten verrichten van de cultuurhistorische waarden in een bestemmingsplangebied en moeten aangeven welke conclusies ze daar aan verbinden en op welke wijze ze deze waarden borgen in het bestemmingsplan.

¹ Rouwmaat groep. Verkennend bodemonderzoek Hegsestraat 18 te Gendt. Rapportnummer MT.14261, 7 oktober 2014.

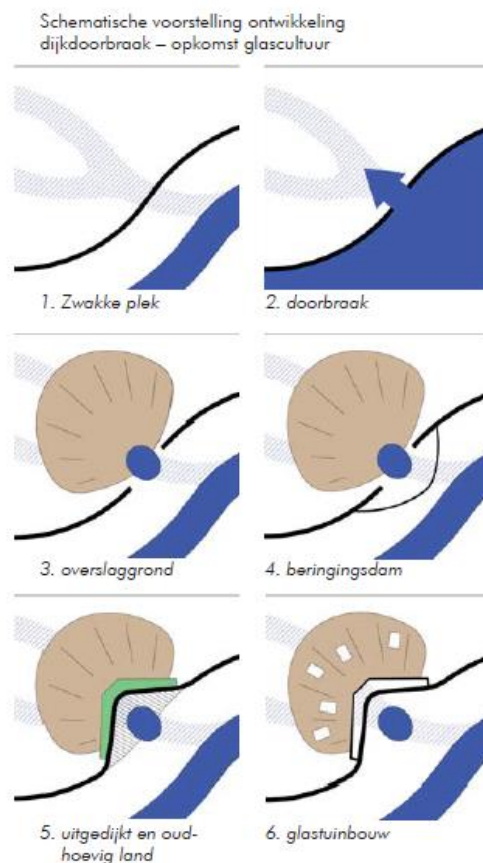
Toetsing plangebied

In het plangebied bevinden zich geen cultuurhistorisch waardevolle objecten en/of monumenten. Ook bevindt het plangebied zich niet in een beschermd stads- of dorpsgezicht. Het dichtstbijzijnde Rijksmonument bevindt zich op de kruising van de Angerensestraat en Woerdsestraat (zie kaart) op circa 180 meter van het plangebied. Het betreft hier terrein waarin sporen van bewoning uit de Romeinse en vroeg-Middeleeuwse tijden is terug te vinden. Het gebied is aangewezen als Rijksmonument gezien haar betekenis voor de wetenschap. Dit terrein ligt buiten de invloedzone van het plangebied en vormt daarom geen belemmering voor de realisatie van twee nieuwe vrijstaande woningen.

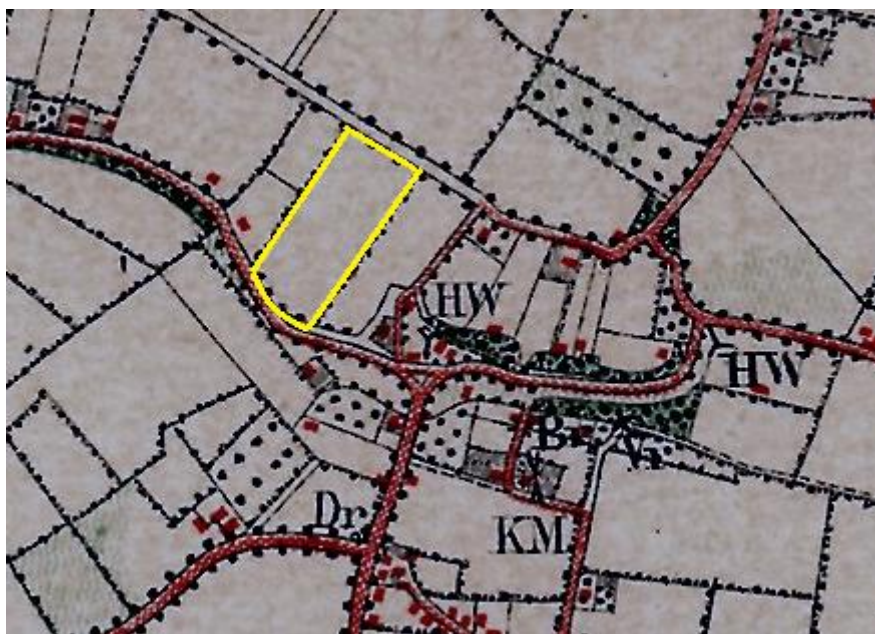


Overzicht afstand plangebied (rood gearceerd) ten opzichte van het Rijksmonument op de kruising van de Angerestraat en Woerdsestraat.
Bron: Officiële website Rijksmonumenten

De aanwezige kassen zijn een fysieke uiting van de glascultuur in dit deel van de gemeente Lingewaard. Volgens de erfgoedverordening 'Dijk als as van ontwikkeling' van de gemeente Lingewaard uit 2008 vormt de glastuinbouw een belangrijke cultuurhistorische pijler van de gemeente. De glastuinbouw in dit deel van Gendt, verspreid als een 'waaier' over het landschap, is ontstaan op een overslaggebied van de Waal (zie afbeelding). Op deze waaiers van overslag heeft decennialang de glastuinbouwindustrie gefloreed. Dit verklaart de verspreiding van huidige glastuinbouwbedrijven in de omgeving van Gendt, waaronder de ligging van het plangebied. Deze industrie heeft het landschap gecultiveerd, waardoor er van oorspronkelijke landschappelijke structuren weinig meer over is.



Onderhavig plan speelt in op het erfgoedbeleid 'rood voor groen' bij glastuinbouwreconstructie. In de erfgoedverordening wordt aanwending van kleinschalige nieuwbouw tot duurzaam behoud en/of accentuering van historische landschapselementen zoals kades, watergangen, houtsingels, bongerds en erfbepanting gestimuleerd. In het plangebied is dit het geval. Ruimtelijk gezien staat de glastuinbouw 'los' van de historische structuur van de regio. Deze kassen worden gezien als stedelijke 'rode' elementen in het landschap, die daarmee de natuurwaarden in het gebied onder druk zetten.



Uitsnede topografisch militaire kaart uit 1895 met in geel gearceerd de globale ligging van het plangebied

De bestaande kassen in het plangebied trekken zich weinig aan van de historische verkavelingsstructuur van dit deel van Gendt. Met het slopen van de kassen en het vergroten van de groene zone wordt in het plan ingespeeld op het herstel en de versterking van het regionale natuur- en cultuurlandschap. Oorspronkelijk bestond dit perceel uit agrarische grond. De compenserende nieuwbouw wordt geïntegreerd in het landschap door onder meer de aanleg van een houtwal. Hiermee speelt de realisatie van de nieuwe woningen in op behoud en het versterken van het agrarisch cultuurlandschap. Het weghalen van de kascomplexen haalt een storend element weg uit de van oudsher kleinschalige omgeving. op Nader onderzoek voor het aspect cultuurhistorie is derhalve niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

5.5 Archeologie

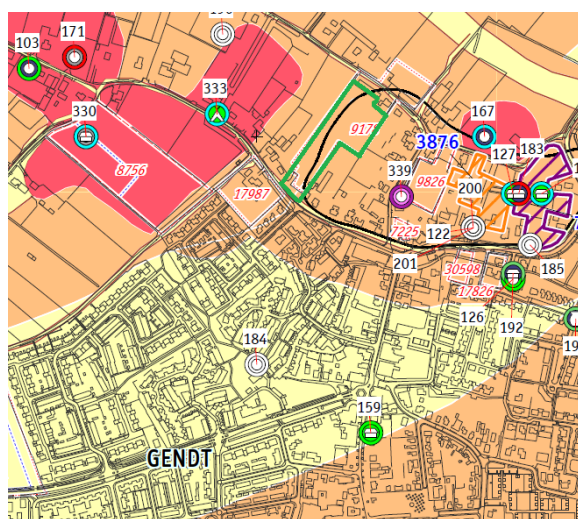
Algemeen

Onderdeel van het Besluit Ruimtelijke Ordening (BRO) is de verplichting tot het opnemen van een archeologische en cultuurhistorische paragraaf in bestemmingsplan-

nen. In het kader van het Europese Verdrag van Valletta, ook bekend als het Verdrag van Malta (Ministeries van WVC & BZ, 1992), en de hieruit voortvloeiende herziening van de Monumentenwet 1988, is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen een toets te maken voor eventuele archeologische resten en cultuurhistorische objecten. Met de herziening van de Monumentenwet 1988 is het streven naar het behoud en het beheer van het archeologische erfgoed een formeel uitgangspunt voor beleid: het is wettelijk verplicht om in ruimtelijke besluitvormingsprocessen het archeologische belang af te wegen tegen andere belangen. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Toetsing plangebied

Volgens de 'archeologische beleidskaart' van de gemeente Lingewaard is het plangebied een gebied van 'hoge archeologische verwachting' (waarde '4'). Bij deze waarde geldt dat archeologisch onderzoek verplicht is als het bruto-oppervlak van de ingreep groter is dan 100 m² en de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 centimeter onder maaiveld. Met de realisatie van de nieuwe woningen is dit het geval als gevolg waarvan archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Bovendien bevinden zich in de nabijheid van het perceel diverse archeologische vindplaatsen, waardoor het aannemelijk is dat in het plangebied ook eventuele archeologische resten gevonden zouden kunnen worden.



Uitsnede archeologische beleidskaart met in het donkergroen gearchiveerd het plangebied. Bron: Archeologische beleidskaart gemeente Lingewaard.

In 2005 is door ARC een archeologisch inventariserend veldonderzoek door middel van grondboringen gedaan². Dit onderzoek betrof drie locaties, waaronder onderhavig plangebied. Uit het onderzoek komt naar voren dat er geen archeologische indicatoren zijn. Aanbevolen wordt het terrein vrij te geven voor de voorgenomen bouwactiviteiten.

De in het vigerende bestemmingsplan opgenomen archeologische dubbelbestemming is niet langer nodig en kan achterwege worden gelaten in dit wijzigingsplan.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

² ARC-Rapporten Groningen. ISSN 1574-6887. 17 januari 2005.

5.6 Water

Algemeen

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het verplicht ruimtelijke plannen te 'toetsen op water', de zogenaamde watertoets. Het waterbeleid in Nederland wordt bepaald door het rijk en de provincies.

5.6.1 *Nationaal Waterplan 2009-2015*

Het Nationaal Waterplan is opgesteld voor de planperiode 2009-2015 en gaat in op ontwikkelingen op het gebied van klimaat, demografie en economie en investeren in een duurzaam waterbeheer. In het waterplan heeft het kabinet aangegeven de ambities te willen vergroten en te streven naar een duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer. Voor een duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer is het van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op korte en lange termijn. Omgekeerd moet de waterbeheerder zich bewust zijn van het feit dat in een gebied meer dan alleen waterdoelen gerealiseerd moeten worden. Hij moet anticiperen op ruimtelijk-economische ontwikkelingen. Bij de ontwikkeling van ruimtelijke plannen is het verplicht om in een vroegtijdig stadium een watertoets uit te voeren. In deze watertoets worden de kwantitatieve en kwalitatieve gevolgen voor het watersysteem onderzocht.

5.6.2 *Waterplan Gelderland 2010-2015*

Het provinciaal beleid is verwoord in Waterplan Gelderland 2010-2015. Hierin staat verwoord hoe de provincie wil zorgen voor voldoende schoon water én droge voeten. Het Waterplan Gelderland 2010-2015 is op 22 december 2009 in werking getreden.

Het Waterplan is de opvolger van het huidige derde Waterhuishoudingsplan (WHP3). Het beleid uit WHP3 wordt grotendeels voortgezet. Het Waterplan is tegelijk opgesteld met de ontwerp water(beheer)plannen van het Rijk en de waterschappen. In het plan staan de doelen voor het waterbeheer, de maatregelen die daarvoor nodig zijn en van wie ze gaat uitvoeren. Voor oppervlaktewaterkwaliteit, hoogwaterbescherming, regionale wateroverlast, watertekort en waterbodems gelden provinciebrede doelen. Voor een aantal functies, zoals landbouw, natte natuur, waterbergingsgebieden en grondwaterbeschermingsgebieden, zijn specifieke doelen geformuleerd. Voor de realisatie van bepaalde waterdoelen zijn ruimtelijke maatregelen nodig. Hiervoor krijgt het Waterplan op basis van de nieuwe Waterwet de status van structuurvisie en is beschreven welke instrumenten uit de Wet ruimtelijke ordening de provincie daarvoor wil inzetten.

5.6.3 *Waterplan Lingewaard, Waterschap Rivierenland en Gemeente Lingewaard (2008)*

Lingewaard heeft door zijn ligging langs de Waal en het Pannerdens kanaal van oudsher een sterke band met water. Om te komen tot een duurzaam waterbeheer en betere afstemming tussen het waterbeheer en ruimtelijke ontwikkelingen, heeft de gemeente Lingewaard samen met Waterschap Rivierenland in 2008 een waterplan opgesteld. De nadruk van dit waterplan ligt op het aanpakken van knelpunten en het pakken van kansen, met name in de kernen van Lingewaard.

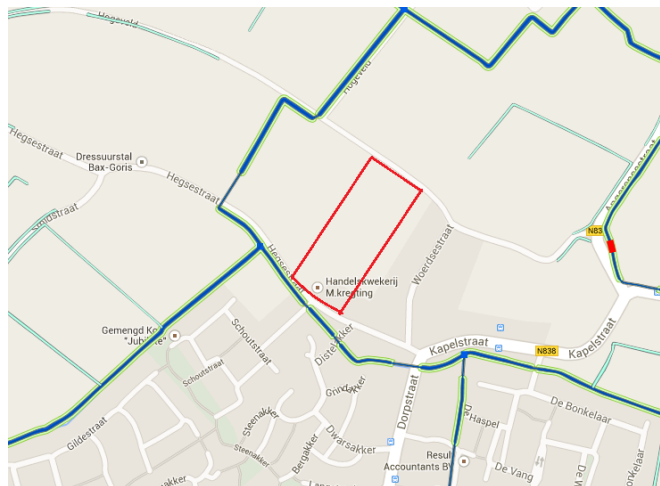
Toetsing plangebied

Verhard oppervlak

De nieuwe ontwikkelingen in het plangebied zorgen voor een afname van het verhard oppervlak. Dit komt het bestaande grondwaterpeil ten goede.

Grondwateroverlast

Het plangebied is niet aangewezen als grondwaterbeschermingsgebied of waterwin- gebied. In en om het plangebied is geen grondwateroverlast bekend. Ingrepen voort- komend uit dit plan zullen geen bodemlagen aantasten als gevolg waarvan het grondwatersysteem verandert. In het plangebied bevinden zich ook geen A- watergangen van het waterschap. De sloot die ligt tussen de westelijk gelegen fruit- boomgaard en het bestaande kassencomplex is geen A-watergang en geniet geen beschermde status. De dichtstbijzijnde watergang is de Oostleigraaf die ten zuiden van het plangebied loopt langs de Hegsestraat. Deze watergang wordt niet aangetast door voorgenomen ontwikkeling. De gemiddelde grondwaterstand in het voorjaar ligt volgens de Atlas voor de leefomgeving van de Provincie Gelderland tussen de 80 en 120 centimeter. Er is geen TNO meetpunt voor grondwaterkwantiteit in de directe na- bijheid van het plangebied.



Ligging watergang Oost- leigraaf (groen/blauw) ten opzichte van de globale ligging van het plange- gebied (rood). Bron: Water- schap Rivierenland, leg- ger watergangen.

Dijkzone

Het plangebied ligt buiten de invloedzone van de Waal. Ook ligt het plangebied niet in een beschermingszone van de Waaldijk. De Keur van waterschap Rivierenland is hierop niet van toepassing.

Riolering

In het plangebied ligt geen rioolwaterpersleiding van het waterschap. Het rioolstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente. De nieuwbouw in het plangebied wordt middels drukriolering aangesloten op het rioolstelsel in de straat Hogevelde. Af- vloeiend hemelwater dient in principe te worden afgevoerd naar het oppervlaktewater. Daar waar er geen afvoermogelijkheden zijn, dient het regenwater eerst te worden geborgd alvorens gedoseerd kan/mag worden afgevoerd naar de riolering in de staat Hogevelde (met landelijke afvoernorm).

van dit perceel moet bovengronds worden afgevoerd naar oppervlaktewater in de di- recte omgeving. Regenwater mag niet geloosd worden op het rioolstelsel.

Natuur

In het plangebied is geen oppervlaktewater of grond aanwezig met een hoge natuurwaarde.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

5.7 Flora en fauna

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moeten ze worden getoetst aan de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en eventuele andere betrokken natuurregeling zoals de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Soortenbescherming

Sinds 1 april 2002 regelt de Flora- en faunawet de bescherming van in het wild voorkomende planten en dieren (beschermde flora- en faunasoorten). Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen tot gevolg hebben dat beschermde soorten in het geding komen. Als dergelijke soorten aanwezig zijn en door de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling bedreigd worden, moet een ontheffing aangevraagd worden.

Gebiedsbescherming

Vanaf oktober 2005 vindt de gebiedsbescherming in Nederland plaats via de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998. De natuurbeschermingswet kent de volgende beschermde gebieden:

- *De Natura 2000-gebieden;*

Voor de beschermde Natura 2000-gebieden geldt dat er voor projecten en handelingen geen verslechtering van de kwaliteit van de habitats of een verstorend effect op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen mag optreden. Binnen de Natura 2000-gebieden zijn de Vogelrichtlijngebieden en de Habitatrichtlijnen te onderscheiden.

- *Beschermde natuurmonumenten;*

Beschermde natuurmonumenten hebben als doel om gebieden met een natuurwetenschappelijke of landschappelijke betekenis te vrijwaren tegen ingrepen. Het kan gaan om gebieden met zeldzame plant- en/of diersoorten, maar ook om gebieden die door hun ontstaansgeschiedenis, bodembouw of landschappelijke schoonheid waardevol zijn.

- *De Ecologische Hoofdstructuur;*

De provincie Utrecht heeft de natuurwaarden in Utrecht begrensd in de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De EHS is een netwerk van grote en kleine natuurgebieden waarin de natuur (plant en dier) voorrang heeft en wordt beschermd. Daarmee wordt voorkomen dat natuurgebieden geïsoleerd komen te liggen en dieren en planten uitsterven en dat de natuurgebieden zo hun waarde verliezen.

- *Nationale Landschappen*

In de Nota Ruimte wijst het Rijk twintig Nationale Landschappen aan. Dit zijn gebieden met (inter-)nationaal zeldzame of unieke landschapskwaliteiten en in samenhang waarmee bijzondere, natuurlijke of recreatieve kwaliteiten. De opgave voor deze Nationale Landschappen is het behouden, duurzaam beheren en waar mogelijk versterken van de bijzondere kwaliteiten.

Toetsing plangebied

Het plangebied ligt niet binnen de Ecologische Hoofdstructuur of een Natura 2000-zone. Het 'nee-tenzij'-principe is hierdoor niet van toepassing. In de nabijheid van het plangebied, op circa 850 meter ten zuiden van het plangebied, is een gebied aangewezen als EHS natuur. Het betreft hier de gronden in de Gendtse polder. Ook ligt het plangebied niet in een nationaal landschap. Nationaal Landschap de Gelderse Poort grenst in het zuidoosten van de kom Gendt. De grenzen van dit nationaal landschap liggen op ongeveer 800 meter van het plangebied. Dit geldt ook voor de begrenzing van Natura 2000-zone Gelderse Poort. Hiermee valt de Gelderse Poort buiten de invloedzone van onderhavig plan.

Onderhavig plan voorziet in nieuwe sloop- en bouwactiviteiten. Daarom is het noodzakelijk om na te gaan of er sprake is van invloeden op natuurwaarden en beschermde soorten in het plangebied. Voor deze plannen worden geen groene elementen (bomen en struiken) verwijderd.



Globale ligging plangebied (rood) ten opzichte van de EHS (groen), Natura 2000 (geel) en Nationaal Landschap de Gelderse Poort (oranje). Bron: Alterra

In het kader hiervan is door SAB op 21 november 2013 een quickscan flora en fauna uitgevoerd in het plangebied. Deze quickscan is opgenomen als bijlage bij dit wijzigingsplan. Het plangebied is beoordeeld op geschiktheid voor beschermde planten en diersoorten en de verwachte effecten op deze soorten en beschermde natuurgebieden.

Gebiedsbescherming

In het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (NB-wet) en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) dient er getoetst te worden of de beoogde ontwikkelingen een negatieve invloed hebben op de beschermde gebieden. Gezien de ligging van het plangebied buiten de EHS en beschermde natuurgebieden zijn negatieve effecten op dit gebied niet te verwachten. Voor dit plan is geen sprake van een vergunningsaanvraag in het kader van de NB-wet.

Soortenbescherming

De meeste van de in het plangebied voorkomende soorten zijn beschermd en vallen onder het lichte beschermingsregime van de Flora- en faunawet. Hiervoor geldt dat aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen op basis van een algehele vrijstelling mogelijk is, zonder dat er sprake is van procedurele consequenties. Dit betekent dat voor deze soorten de werkzaamheden uitgevoerd kunnen worden zonder ontheffing.

Gezien het gehele plangebied intensief wordt gebruikt en wordt beheerd en het bijna in zijn geheel is verhard en bebouwd, is het voorkomen van strikt beschermde soorten niet waarschijnlijk te noemen.

Met de plannen zijn negatieve effecten op ontheffingsplichtige soorten derhalve niet van toepassing en is een ontheffing ex artikel 75 van de Flora- en faunawet dan ook niet noodzakelijk. De zorgplichtbepalingen uit de Flora- en faunawet zijn echter altijd van toepassing.

Verder is een tweetal algemene voorwaarden vanuit de Flora- en faunawet altijd van toepassing:

1. in het broedseizoen van vogels (globaal half maart tot half juli) mogen de vegetatie, bosjes en opstallen in het plangebied niet worden verwijderd. Werkzaamheden tijdens deze periode zouden leiden tot directe verstoring van broedvogels en het broedsucces. Alle vogels zijn beschermd. Er is geen vrijstelling te verkrijgen in het kader van de Flora- en faunawet voor activiteiten die vogels in hun broedseizoen zou kunnen verstoren;
2. op basis van de zorgplicht volgens artikel 2 van de Flora- en faunawet dient bij de uitvoering van de werkzaamheden voldoende zorg in acht te worden genomen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving. Dit houdt in dat bij het uitvoeren van werkzaamheden altijd rekening moet worden gehouden met aanwezige planten en dieren. Zo dienen maatregelen te worden getroffen om bijvoorbeeld verstoring tot een minimum te beperken. Dieren moeten de gelegenheid hebben om uit te wijken en mogen niet opzettelijk worden gedood. Dit kan door:
 - voortijdig maaien van het plangebied zodat dieren wegtrekken;
 - het beperken van verlichting tijdens de avonduren in zomer, voorjaar en herfst ten behoeve van vleermuizen en andere nachtdieren;
 - het slopen en rooien starten buiten het voortplantingsseizoen en het winter(slaap)seizoen. Zodat het plangebied ongeschikt is voor dieren.

Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

5.8 Geur

Algemeen

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

Toetsing plangebied

Het plan voorziet in de realisatie van een geurgevoelige object in de vorm van twee vrijstaande woningen en de juridisch-planologische toevoeging van een burgerwoning. De burgerwoning betreft een voormalige bedrijfswoning van het glastuinbedrijf aan de Hegsestraat 18 te Gendt.

De twee vrijstaande woningen en de voormalige bedrijfswoning, bevinden zich in de omgeving van melkrundveehouderij J.W.G. Milder aan de Hegsestraat 20. Voor melkrundvee is in het kader van de Wgv geen geuremissie vastgesteld. Voor bedrijven met melkrundvee gelden vaste afstandsnormen. De Wgv maakt voor de afstandsnormen onderscheid tussen een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom (100 meter tot emissiepunt) en buiten de bebouwde kom (50 meter tot emissiepunt). Het agrarisch bedrijf ligt buiten de bebouwde kom van Gendt en derhalve moet een afstand van 50 meter worden aangehouden. De afstand van de twee nieuwe woningen in het plangebied tot het agrarische bouwblok van de melkrundveehouderij aan de Hegsestraat 20 bedraagt meer dan 50 meter. Daarmee wordt voldaan aan de afstandsnormen uit de Wgv. De geplande woningen in het plangebied bevinden zich dus op een afstand die voldoet aan de afstandseis die is bepaald in de Wgv en onderhavig plan zorgt niet voor een (verdere) beperking van de bedrijfsvoering van het agrarisch bedrijf.

De voormalige bedrijfswoning aan de Hegsestraat 18 is gelegen binnen de afstandsnormen (< 50 meter) van de melkveehouderij aan de Hegsestraat 20. Om op de locatie aan de Hegsestraat 18 een burgerwoning juridisch-planologisch mogelijk te maken, moet worden bepaald of ten aanzien van het aspect geur sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Omdat de woning is gelegen binnen de afstandsnorm van de melkveehouderij is mogelijk sprake van een overbelaste geursituatie. Opgemerkt wordt dat de veehouderij aan de Hegsestraat 20 een relatief kleine veehouderij betreft met ca. 30 koeien. Naar verwachting zal er geen sprake zijn van een overbelaste geursituatie.

In beginsel is het niet toelaatbaar om geurgevoelige objecten te realiseren binnen de geurcontouren van de geldende norm. Een uitzondering hierop is een reeds overbelaste situatie. In een overbelaste situatie zijn nieuwe geurgevoelige objecten binnen de contour toegestaan voor zover deze geen verdergaande beperking van de uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijf tot gevolg hebben.

In voorliggende situatie is geen sprake van een wijziging van de feitelijke situatie. Op de locatie aan de Hegsestraat 18 is immers al een woning gelegen. Bovendien is op kortere afstand van de melkveehouderij eveneens een bestaande woning (Hegsestraat 18A) gelegen. Door de feitelijk ongewijzigde situatie wordt het bedrijf niet beperkt. Bovendien neemt het aantal geurgehinderden niet toe. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Op basis van bovenstaande vormt het aspect geur geen belemmering voor de herbestemming van de woning aan de Hegsestraat 18.

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

5.9 Luchtkwaliteit

Algemeen

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootsteldingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een aanzienlijk deel van de dag betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwsvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Toetsing plangebied

Onderhavig plan voorziet in de realisatie van een gevoelige functie in de vorm van twee woningen. In artikel 4 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging. Het aantal te realiseren woningen blijft ver beneden de grenswaarden van 1.500 woningen. Hierdoor draagt onderhavig plan Niet in Betekenende Mate (NIBM) bij aan de plaatselijke luchtverontreiniging.

Uiteraard moet niet alleen bij gevoelige bestemmingen, maar bij alle projecten sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. Uit dit oogpunt moet afgewogen worden of het aanvaardbaar is om een bepaald project op een bepaalde plaats te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het project zelf niet of nauwelijks bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Onderzocht moet worden of inzake luchtkwaliteit mogelijke belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan vanuit de Wet milieubeheer middels een onderzoek luchtkwaliteit. Om onacceptabele gezondheidsrisico's uit te sluiten, is de lokale luchtkwaliteit onderzocht. Hiertoe is de monitoringstool bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van het Rijk geraadpleegd. De monitoringstool maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2015 en 2020 in het plangebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging.

Conclusie

Zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening (Wro) vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

5.10 Externe veiligheid

Algemeen

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (bijvoorbeeld een chemische fabriek of lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (bijvoorbeeld route gevaarlijke stoffen of buisleidingen). Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico is de kans op een dodelijk ongeval binnen een bepaald gebied. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico

geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen. Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 1 op 1 miljoen als grenswaarde.

Groepsrisico

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van de risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van de risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan een ramp met 10 doden. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) (stb. 250, 2004) wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld (art. 13). De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te voorkomen.

Toetsing plangebied

Onderhavig plan voorziet in de realisatie van kwetsbare objecten in de vorm van woningen, volgens het Bevi (art.1, lid 1, sub I). Om inzichtelijk te maken of er risicofactoren in of in de nabijheid van het plangebied liggen is een uitsnede van de risicokaart Nederland opgenomen. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen stationaire of mobiele bronnen die gevolgen kunnen hebben voor de veiligheid van de nieuwe locatie. Nader onderzoek voor externe veiligheid is derhalve niet noodzakelijk.



Uitsnede risicokaart Nederland. In paars is aangegeven het plangebied (bron: www.risicokaart.nl)

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

5.11 Verkeer en parkeren

Algemeen

Nieuwe ontwikkelingen mogen niet leiden tot problemen met de verkeersafwikkeling in de omgeving. Tevens mogen ze de parkeerdruk in de directe omgeving niet significant toenemen.

Toetsing plangebied – verkeer

De geplande woningen worden gerealiseerd aan de Hegsestraat en ontsloten aan de Hogevelde. Voor deze wegen geldt een maximum snelheid van 50 km/u. De verkeers-aantrekkende werking in het gebied zal als gevolg van het plan nauwelijks toenemen of zelfs gelijk blijven doordat het louter de toevoeging van twee particuliere woningen betreft waar enkel gewoond zal worden. De capaciteit van de Hegsestraat en die van de Hogevelde is ruimschoots in staat om deze nieuwe verkeersbewegingen op te vangen. Nader onderzoek voor het aspect verkeer is derhalve niet noodzakelijk.

Toetsing plangebied – parkeren

Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door de aard en omvang van de activiteit waarin het plan voorziet. Om de parkeerbehoefte te bepalen, is gebruik gemaakt van de kengetallen van het CROW³. Bij de berekening van de parkeerbehoefte is voor de woningen uitgegaan van vrijstaande koopwoningen in het buitengebied. Hiervoor wordt een parkeernorm van minimaal 2 en maximaal 2,8 parkeerplaatsen per woning gehanteerd. Gezien de aanwezigheid van een ruime oprit is er ruimschoots plaats om de parkeerbehoefte op eigen terrein op te vangen.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

³ CROW publicatie 317, 'kencijfers parkeren en verkeersgeneratie', 2012.

6 Wijze van bestemmen

6.1 Algemeen

6.1.1 *Wat is een bestemmingsplan/wijzigingsplan?*

Het gemeentelijke bestemmingsplan/wijzigingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan/wijzigingsplan geeft uit te oefenen. Dit houdt in dat:

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

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

Een bestemmingsplan/wijzigingsplan regelt derhalve:

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

en een bestemmingsplan/wijzigingsplan kan daarbij regels geven voor:

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

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

6.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijhorende regel worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- 1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regel van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding dat betrekking heeft op een vlak op die kaart. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

6.1.3 Hoofdstukopbouw van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsbepalingen.
Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen.
Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsbepalingen ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo is een volledig beeld te verkrijgen van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels en algemene afwijkingsregels.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

6.2 Dit wijzigingsplan

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

Bij het opstellen van de regels en de plansystematiek is aangesloten bij het recente bestemmingsplan Buitengebied.

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

6.2.1 Bijzonderheden in dit wijzigingsplan

De regels in dit wijzigingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hiervoor is beschreven. Dit wijzigingsplan kent de bestemmingen 'Agrarisch met waarden - Oeverwallen', 'Verkeer' en 'Wonen'.

Agrarisch met waarden - Oeverwallen

De voor 'Agrarisch met waarden - Oeverwallen' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor agrarisch grondgebruik en het behoud en de bescherming van landschappelijke waarden. Daarnaast mogen de gronden worden gebruikt voor extensieve dagrecreatie, landschappelijke inpassing en de waterhuishouding. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Ter bescherming van de landschappelijke waarden is voor enkele werken en werkzaamheden een omgevingsvergunningplicht opgenomen.

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor maximaal één woning per bestemmingsvlak tenzij anders aangegeven. Diverse nevenactiviteiten zijn toegestaan, mits voldaan wordt aan de voorwaarden die zijn opgenomen in de regels van dit wijzigingsplan. Voor de hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn uitgebreide bouwregels opgenomen.

6.2.2 Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene afwijkingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen/wijzigingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend wijzigingsplan maakt een bouwplan mogelijk, dat is benoemd in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betekent dat tegelijkertijd met dit wijzigingsplan een exploitatieplan moet worden vastgesteld, waarmee de gemeente de door haar te maken kosten kan verhalen op de initiatiefnemer.

Een exploitatieplan hoeft niet vastgesteld te worden indien verhaal van kosten anderszins is verzekerd, en tevens locatie-eisen niet nodig zijn of anderszins zijn verzekerd.

De gemeente Lingewaard neemt niet deel aan de ontwikkeling van het plan. De gemeente verzorgt de planologische kaders na toetsing van de planontwikkeling. De ambtelijke kosten voor de realisatie van het plan zijn voor de gemeente anderszins verzekerd via de legesverordening en een anterieure overeenkomst. In deze anterieure overeenkomst wordt tevens vastgelegd dat mogelijke planschade voor rekening van de initiatiefnemer is. Het vaststellen van een exploitatieplan is hiermee niet noodzakelijk.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van de vaststelling van het wijzigingsplan is een reactienota opgesteld. In de reactienota komt de maatschappelijke uitvoerbaarheid van dit plan aan bod. De reactienota is als bijlage 3 aan voorliggend wijzigingsplan bijgevoegd.