

GEMEENTE LINGEWAARD

Wijzigingsplan Muntstraat 11 te Huissen

Toelichting

INHOUD**BLZ**

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Plangebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplan.....	4
1.4	Leeswijzer	5
2	WIJZIGINGSVOORWAARDEN	7
2.1	Omschakeling van glastuinbouw naar wonen.....	7
2.2	Ad a. Sloop glasopstanden	8
2.3	Ad b. Oppervlakte bijgebouwen	8
2.4	Ad c. Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit	9
2.5	Ad d. Niet in reserveconcentratiegebied	9
2.6	Ad e. Geen aantasting van waarden.....	9
2.7	Ad f. Geen aantasting van belangen.....	10
3	STEDENBOUWKUNDIG PLAN EN BEELDKWALITEIT	11
3.1	Stedenbouwkundig plan	11
3.2	Positionering op het perceel.....	12
3.3	Oriëntatie	13
3.4	Massa	13
3.5	Beeldkwaliteit	14
3.6	Verkeer & parkeren	14
3.7	Ruimtelijke inpassing perceel.....	14
4	HAALBAARHEID VAN HET PLAN	17
4.1	Ladder duurzame verstedelijking	17
4.2	Regionale Notitie functieverandering buitengebied	18
4.3	Gemeentelijke toepassing functiewijziging buitengebied	18
4.4	Milieu- en omgevingsaspecten.....	19
4.5	Geluid	35
4.6	Economische uitvoerbaarheid	36
4.7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	36
4.8	Conclusie.....	36
5	JURIDISCHE TOELICHTING	39
5.1	Wijzigingsplan	39
5.2	Bestemmingen	39

BIJLAGEN

Bijlage 1	Bodemonderzoek
Bijlage 2	Watertoets
Bijlage 3	Reactienota zienswijzen

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

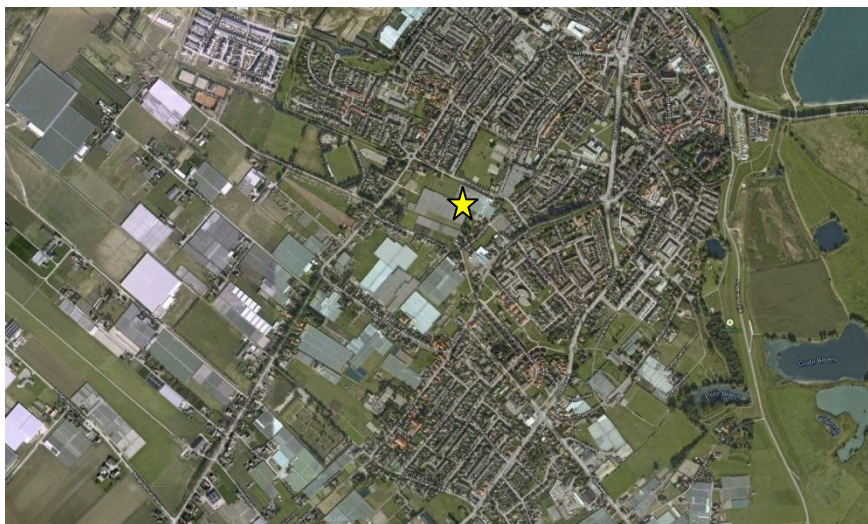
Ter plaatse van Muntstraat 11 te Huissen in de gemeente Lingewaard bestaat het voornemen om een bestaande glastuinbouwlocatie te saneren en in de plaats daarvan een woning (ruimte-voor-ruimte woning) toe te voegen. In totaal verdwijnt 6.439 m² tuinbouwkassen (teeltruimtes) en 286 m² bij die tuinbouwkassen behorende ondersteunende ruimtes. Beoogd is om in ruil voor deze sanering een extra woning mogelijk te maken met een inhoud van maximaal 850 m³ en bijgebouwen met een maximale oppervlakte van 75 m². Daarnaast wordt de reeds aanwezige bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning.

De plannen en uitgangspunten voor het perceel zijn besproken met de gemeente Lingewaard. Hierover is door het college een principebesluit d.d. 17 februari 2015 genomen, waarmee de gemeente aangeeft in principe medewerking te willen verlenen aan het initiatief.

Bovenaangehaalde ontwikkeling past binnen de kaders van een in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Het voorliggende plan betreft derhalve een wijzigingsplan.

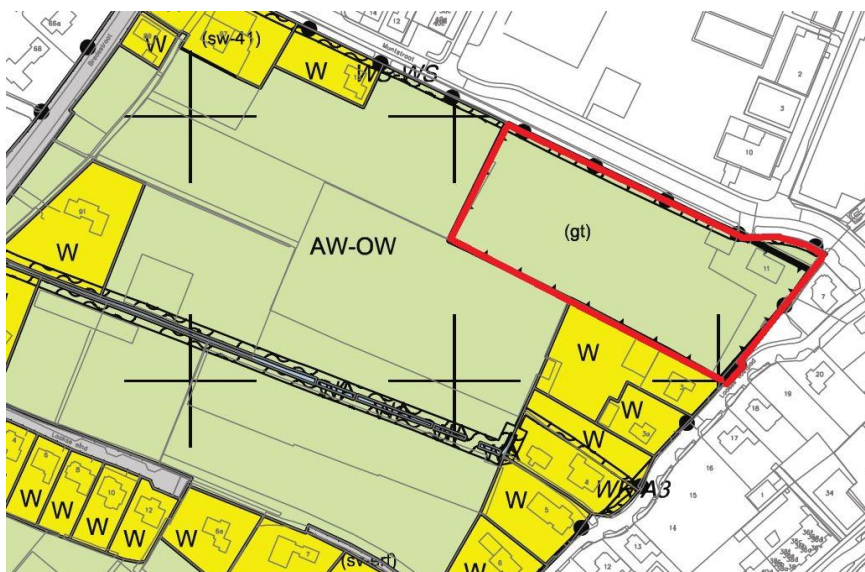
1.2 Plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Lingewaard, tegen de westrand van de kern Huissen aan.



Figuur 1 Globale ligging plangebied (gele ster) (bron: GoogleMaps)

Het plangebied bestaat uit de bedrijfslocatie aan de Muntstraat 11 te Huissen en is gelijk aan alle eigendommen van de initiatiefnemers ter plaatse van de Muntstraat 11.



Figuur 2 Ligging plangebied (rode contour)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor de locatie geldt momenteel het bestemmingsplan “Buitengebied Lingewaard”, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Lingewaard op 31 oktober 2013. De in het plangebied opgenomen gronden hebben hierin de enkelbestemming ‘Agrarisch met waarden – Oeverwallen’ met een aanduiding ‘bouwvlak’ en een aanduiding ‘glastuinbouw’ ten behoeve van het aanwezige glastuinbouwbedrijf. Daarnaast geldt de dubbelbestemming ‘Waarde - archeologie 5’. De bestaande glasopstanden zijn vergund.



1.4 Leeswijzer

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

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

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

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

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

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

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

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

2 WIJZIGINGSVOORWAARDEN

Om gebruik te kunnen maken van een wijzigingsbevoegdheid, zal aan de wijzigingsvoorwaarden in de wijzigingsbevoegdheid moeten worden voldaan. Onderstaand vindt toetsing plaats aan deze wijzigingsvoorwaarden uit de bepaling 6.7.5 van het bestemmingsplan “Buitengebied Lingewaard”.

2.1 Omschakeling van glastuinbouw naar wonen

Op grond van artikel 6.7.5 van het bestemmingsplan “Buitengebied Lingewaard” geldt het volgende.

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. a. sloop van alle glasopstanden met de volgende compensatiemogelijkheden:
 1. 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. 2. bij sloop van minimaal 8.000 m² mogen maximaal twee woningen met een maximale inhoud van 850 m³ per woning worden gerealiseerd;
- b. b. bijgebouwen zijn toegestaan tot een oppervlakte van 75 m² per woning;
- c. 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. 1. er een landschapsplan wordt overlegd, waaruit de landschappelijke inpassing blijkt;
 2. 2. degene die de activiteit uitoefent tevens de bewoner van de woning is;
 3. 3. er geen activiteiten plaatsvinden die vergunningplichtig zijn op grond van de Wet milieubeheer;

4. 4. geen horeca-activiteiten ontstaan;
 5. 5. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de verkeers- en parkeersituatie ter plaatse;
 6. 6. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 7. 7. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- d. d. de wijziging is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied reserveconcentratiegebied';
 - e. e. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 - f. f. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

2.2 Ad a. Sloop glasopstanden

- a. *sloop van alle glasopstanden met de volgende compensatiemogelijkheden:*
 1. 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. 2. bij sloop van minimaal 8.000 m² mogen maximaal twee woningen met een maximale inhoud van 850 m³ per woning worden gerealiseerd;

In totaal verdwijnt 6.439 m² tuinbouwkassen (teeltruimtes) en 286 m² bij die tuinbouwkassen behorende ondersteunende ruimtes. Hiermee wordt aan het bepaalde onder a sub 1 voldaan, waardoor één extra woning mogelijk is.

2.3 Ad b. Oppervlakte bijgebouwen

- b. *b. bijgebouwen zijn toegestaan tot een oppervlakte van 75 m² per woning;*

In het bestemmingsplan "Buitengebied Lingewaard" is eveneens maximaal 75 m² aan bijgebouwen bij een woning toegestaan. Hierop wordt met dit wijzigingsplan aangesloten. Hieraan zal worden voldaan.

2.4 Ad c. Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

- c. *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. 1. ...
 2. 2.....

Het plangebied is niet in het extensiveringsgebied gelegen. Derhalve is deze bepaling niet van toepassing.

2.5 Ad d. Niet in reserveconcentratiegebied

- d. *d. de wijziging is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied reserveconcentratiegebied';*

Het plangebied is niet in het reserveconcentratiegebied gelegen. Derhalve is deze bepaling niet van toepassing en kan dus een extra woning worden toegestaan.

2.6 Ad e. Geen aantasting van waarden

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

Met de bestemming 'Agrarisch met waarden – Oeverwallen' worden de waarden van het oeverwallen gebied beschermd. Deze waarden bestaan uit de herkenbaarheid van het rivierenlandschap; kleinschaligheid, aanwezigheid van boomgaarden en bosschages en infiltratiemogelijkheden voor water. Met dit plan vindt een grote afname van bebouwing plaats. De nieuwe bebouwing wordt geconcentreerd aan de voorzijde van het perceel, aan de weg. Hiermee vindt geen aantasting van de waarden plaats.

2.7 Ad f. Geen aantasting van belangen

f.

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

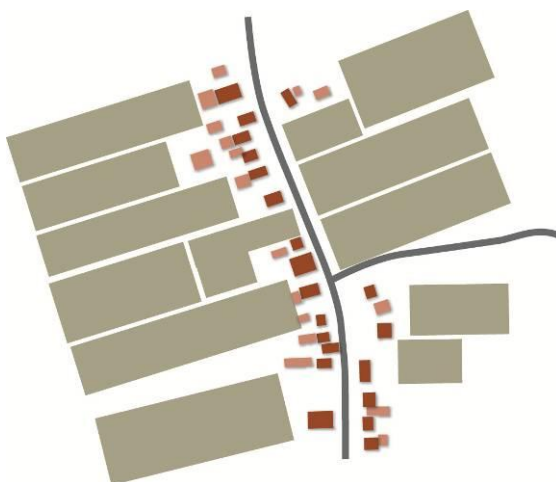
De belangen van omliggende bedrijven zijn in paragraaf 4.4.1 beschreven.

Ten opzichte van de omliggende woningen vindt een verbetering van de situatie plaats. Het glastuinbouwbedrijf wordt beëindigd, waardoor er geen bedrijfsactiviteiten meer plaatsvinden die in de omgeving kunnen worden ervaren. Dit betekent een afname van continu geluid en een afname van verkeersbewegingen.

3 STEDENBOUWKUNDIG PLAN EN BEELDKWALITEIT

3.1 Stedenbouwkundig plan

Het Laaksevoetpad is een karakteristieke oudere route in de kernrandzone van Huissen. Stedenbouwkundig is deze te karakteriseren als een lintbebouwing zoals deze vaker voorkomt op de oeverwallen in de Betuwse dorpen. Dit zijn bebouwingslinten die langs oude landwegen zijn gegroeid tot gevarieerde woonkernen. De organische groei van het lint heeft geresulteerd in een diversiteit in bouwstijl, maat en positionering van het hoofdgebouw op het perceel. De ruimtelijke samenhang is ontstaan door de oriëntatie van de bebouwing op de weg, uniformiteit in vorm (veelal twee bouwlagen met kap) en de transparantie van het bebouwingsweefsel. Opvallend is overigens het asymmetrische bebouwingsbeeld ter hoogte van het plangebied. De zijde waar de woning wordt gebouwd, kent een sterk wisselende architectuur met bebouwing uit vooral de periode jaren '60 tot '90 van de vorige eeuw en een individuele expressie, terwijl de overzijde van de weg projectmatig ontwikkeld is met eenzelfde thematische benadering in architectuur.



Morfologie van het lint: Lintbebouwing gecombineerd met bijgebouwen en achter het lint het open landschap, of, zoals in Huissen, glastuinbouwontwikkeling.

Om de nieuw te bouwen woning op juiste wijze in de omgeving in te passen, is het noodzakelijk om vooraf stedenbouwkundige randvoorwaarden op te stellen. Het behoud van het asymmetrische bebouwingsbeeld van de lintstructuur zoals hierboven beschreven vormt daarbij een belangrijk uitgangspunt. Dit betekent dat de karakteristieken van de directe omgeving als leidraad dienen voor de bebouwing van het perceel en dat bij voorkeur een niet al te letterlijke verwijzing in het gevelbeeld ontstaat van de woningen aan de overzijde van de straat.



Figuur 3 Bebouwingsbeeld woningen aan overzijde straat (bron: google streetview)

3.2 Positionering op het perceel

De nieuwe woning dient voldoende afstand te houden van de aangrenzende bebouwing, zodat de korrel en maat van de bebouwingsstructuur gehandhaafd blijft. De rooilijnen van de lintbebouwing variëren, al is een voortuin eerder regel dan uitzondering. Voor het nieuw te bouwen pand moet conform het bestemmingsplan aangesloten worden bij het bouwvlak, waarbij de voorgevel in de naar de weg gekeerde rand van de bouwzone geplaatst dient te worden. Deze sluit aan bij de positionering van de woningen aan beide zijden naast het perceel. De rooilijn is ter plaatse gestaffeld en volgt min of meer het gebogen wegbeloop.

Bijgebouwen staan vaak naast het hoofdgebouw (minimaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw) of achter op het erf. De bijgebouwen van de nieuwe woning dienen op eenzelfde wijze te worden gepositioneerd. De positionering van hoofdgebouw en bijgebouwen wordt daarom gedetailleerd vastgelegd in het bestemmingsplan en is afgestemd op het aansluitende patroon in de omgeving.



Figuur 4 Locatie nieuwe woning

3.3 Oriëntatie

De lintbebouwing aan het Laaksevoetpad en de andere linten in het dorp hebben zowel langs- als kopgevels. Mede gezien de breedte van het perceel kan daarom zowel voor een langs- als een kopgevel worden gekozen, al heeft een kopgevel de voorkeur vanwege het behoud van een doorkijk naar het achterliggende landschap, dat weer geopend wordt door de sanering van de bedrijfsopstanden. De oriëntatie van de woning moet echter gericht zijn op het lint, wat betekent dat de (representatieve) voorgevel evenwijdig aan het Laaksevoetpad moet worden gepositioneerd.

3.4 Massa

De hoofdmassa van de nieuw te bouwen woning zal in omvang aansluiten bij de overige lintbebouwing. Ook de bouwhoogte van de nieuwe woning refereert aan de aanwezige bebouwing in de omgeving, en is conform de bepalingen in het bestemmingsplan. De woning heeft derhalve een maximale hoogte van 1,5 bouwlaag met een ruime kap of 2 volledige bouwlagen met een minder rijzige kap.



Figuur 5 Bebouwingsbeeld aangrenzende woningen (bron: google streetview)



Figuur 6 Bebouwingsbeeld woningen aan zelfde straatzijde (bron: Google streetview)

Om deze uitgangspunten voor het hoofdgebouw te concretiseren, worden de volgende maximale goot- en nokhoogtebepalingen in het bestemmingsplan opgenomen: maximaal 6 meter goothoogte en maximaal 10 meter nokhoogte. Deze maatvoering geldt ook voor de overige woningen in het buitengebied.

3.5 Beeldkwaliteit

Passend binnen het beeld van het historische lint krijgt de woning een traditionele vorm. Dit wordt verder ondersteund door gebruik te maken van overwegend traditionele materialen als baksteen, hout, gebakken dakpannen etc. Overigens betekent dit niet per definitie een “kopie” van bestaande bebouwing of historiserende architectuur; in de vormtaal is het uiteraard toegestaan om ook hedendaagse vormgeving en detaillering te gebruiken. Dit zou zelfs een bijdrage leveren aan het zichtbaar maken van de organische groei van deze zijde van het lint. Om de asymmetrische structuur van het lint niet te doorbreken, is het wenselijk een iets andere beeldtaal te kiezen dan de architectuur van de woningen aan de overzijde van de weg.

3.6 Verkeer & parkeren

De nieuwe woning wordt ontsloten via een inrit vanaf het Laaksevoetpad. De woning beschikt over minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen erf. Bezoekers kunnen eveneens parkeren op het erf. Hiervoor is ruim voldoende plaats, gezien de lengte van de oprit die benodigd is tussen de woning en de straat.

3.7 Ruimtelijke inpassing perceel

Middels de bouwbeperkingen in het bestemmingsplan wordt de vorm en positie van het hoofdgebouw en van de bijgebouwen reeds op hoofdlijnen bepaald.

In onderstaande afbeelding is de mogelijke positionering van de woning geprojecteerd over het in dit bestemmingsplan opgenomen bestemmingsvlak en bouwvlak. Uitgegaan is van een woning met een steekkap (met straatgerichte topgevel) en een vrijstaand bijgebouw naast de hoofdbouw. Een langskap (parallel aan de straat) is evenwel ook denkbaar. Stedenbouwkundig zijn beide opties mogelijk.

Om te komen tot een goede ruimtelijke inpassing, is het gewenst om de randen van de tuin, gelegen voor de denkbeeldig verlengde voorgevelrooilijn van de woning, uit te voeren met een lage haag van gebiedseigen beplanting zoals liguster, beuk of veldesdoorn, waar er nog geen bestaande haag aanwezig is. Dieper op het perceel mag deze haag ook hoger worden. Op deze wijze wordt met name aan de straatzijde een duidelijke scheiding gemaakt tussen de bestaande brede wegberm en de private tuin en tussen het perceel en de belendende percelen.

Onderstreping van de breedte van de wegberm versterkt de landelijke signatuur van de straat en het gebogen wegbeloop.

Voor de hand liggend is als er een garage of ander bijgebouw aan een zijde van de woning wordt gerealiseerd, met daarvoor een toerit. Op deze wijze ontstaat een informele, asymmetrische perceelsindeling, die kan worden versterkt door aan deze of de andere zijde in de voortuin een solitaire boom te plaatsen. Dit zou een gebiedseigen soort kunnen zijn die passend is op een erf, zoals een walnoot, linde of andere statige solitair.

De inrichting aan de achterzijde van het perceel is uiteraard vrij te bepalen. Dit betreft de private ruimte met een mogelijk doorzicht naar het achterliggende open landschap. Bij voorkeur wordt evenwel een lage of iets hogere haag toegepast, passend in het landschap. Navolgende tekening illustreert de ruimtelijke inpassing van het erf als projectie over de luchtfoto.



Figuur 7 Stedenbouwkundige inpassing (bron: Pouderoyen Compagnons)

De gronden achter de woning waarop in bovenstaande figuur op luchtfoto nog de kassen zichtbaar zijn, krijgen na wijziging een agrarische gebiedsbestemming met bijpassende inrichting (bijvoorbeeld: grasland).

4 HAALBAARHEID VAN HET PLAN

Naast de toetsing aan de wijzigingsvoorwaarden, moet worden voldaan aan een aantal omgevingsaspecten, alsmede aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

In dit hoofdstuk wordt op deze aspecten ingegaan.

4.1 Ladder duurzame verstedelijking

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

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

De eerste vraag is echter: is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling? Het begrip stedelijke ontwikkeling is als volgt gedefinieerd: “ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”.

Het begrip woningbouwlocatie dat wordt gebruikt in de omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling is niet gedefinieerd in het Bro. Uit jurisprudentie (bijvoorbeeld de uitspraak van de afdeling bestuursrechtspraak Raad van State d.d. 18-12-2013 met kenmerk ECLI:NL:RVS:2013:2471) blijkt dat de ontwikkeling van een drietal woningen nog niet stedelijke ontwikkeling betreft. Onderhavige ontwikkeling kan dan ook niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt.

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

4.2 Regionale Notitie functieverandering buitengebied

Deze Notitie functieverandering buitengebied (18 oktober 2007) bevat de regionale beleidsinvulling voor functieverandering van vrijkomende (agrarische) bedrijfsgebouwen in het buitengebied van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen. Het regionale beleid maakt het - in aanvulling op de regeling uit de Omgevingsvisie Gelderland - binnen alle gebiedstypen mogelijk om bij sloop van alle vrijgekomen bedrijfsgebouwen twee in plaats van één woongebouw te realiseren. Ook wordt het onder voorwaarden mogelijk gemaakt één of twee vrijstaande woningen te realiseren in plaats van woongebouwen.

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

Als van deze mogelijkheid gebruik wordt gemaakt moet nadrukkelijk aandacht besteed worden aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de directe omgeving. De verbetering van de ruimtelijke kwaliteit moet in verhouding staan met de gevolgen van de functieverandering voor de omgeving en de vanuit de nieuwe functie(s) gewenste verbeteringen in omgevingskwaliteit. De notitie functieveranderingen in het buitengebied is door de gemeente Lingewaard nader uitgewerkt (zie paragraaf 4.3). De notitie functieveranderingen in het buitengebied is van toepassing op onderhavige ontwikkeling.

4.3 Gemeentelijke toepassing functiewijziging buitengebied

De gemeente Lingewaard heeft in de notitie "Toepassing regionaal beleid voor functiewijziging in het buitengebied" d.d. 14 mei 2015 een eigen (ten opzicht van de eerder notitie d.d. maart 2009 herziene) invulling gegeven aan het regionale beleid ten aanzien van functieveranderingen. In de herziene invulling wordt voor de toepassing aangesloten bij het instrumentarium dat in de wijzigingsbevoegheden van het bestemmingsplan buitengebied is opgenomen. Onderhavige ontwikkeling maakt gebruik van één van deze wijzigingsbevoegdheden. Voorzover relevant voor dit plan, wordt in de nota ondermeer aangegeven in welke gebieden al dan niet woningbouw in het kader van dit beleid is toegestaan. Daartoe is een kaart bijgevoegd. Beperkingen ten aanzien van de bouw van woningen gelden in:

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

In deze gebieden wordt wel medewerking verleend aan de sloop van stallen, maar niet aan de terugbouw van woningen op de betreffende locatie.

De planlocatie is in geen van deze gebieden gelegen. In het geval van de reconstructiegebieden glastuinbouw gelden specifieke regels voor functieverandering.

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

4.4 Milieu- en omgevingsaspecten

Milieuaspecten mogen niet in de weg staan aan de uitvoerbaarheid van een wijzigingsplan. In de omgeving van het plangebied doen zich geen zodanige milieuhygiënische knelpunten voor, dat ingrepen in de bestaande ruimtelijke situatie noodzakelijk zijn. Wel is het van belang dat onderhavige functieverandering plaats heeft binnen een goed woon- en leefklimaat en dat de verandering niet leidt tot onevenredige (milieukundige) gevolgen voor bestaande waarden en functies. Deze paragraaf gaat hier nader op in.

4.4.1 Milieuzonering

Milieuzonering zorgt ervoor dat milieubelastende functies en gevoelige functies op een verantwoorde afstand van elkaar gesitueerd worden. Dit dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Bij de planontwikkeling dient derhalve rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven, om de kwaliteit van het leefmilieu te garanderen en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde handreiking Bedrijven en milieuzonering. Hierin wordt per bedrijf aangegeven wat de milieu-invloed op de omgeving is en welke indicatieve afstand hierbij minimaal in acht moet worden genomen. Van deze indicatieve afstand kan worden afgeweken indien op basis van een onderzoek de daadwerkelijke afstand kan worden bepaald. Daarnaast geldt voor inrichtingen waar dieren worden gehuisvest geurspecifieke regelgeving, waarin milieuafstanden zijn bepaald.

Indicatieve afstand op basis van Handreiking Bedrijven en milieuzonering

De richtafstanden opgenomen in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit, zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied).

Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij milieu-inrichtingen of drukke wegen, al een hogere milieubelasting kent.

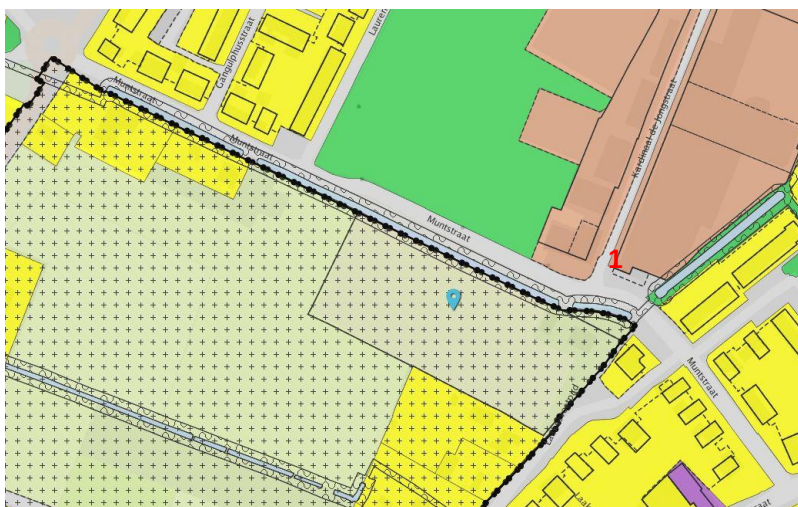
Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast gevoelige functies komen belastende functies voor, die om die reden een milieuzone kennen; zoals winkels, horeca en bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. De richtafstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd, indien sprake is van het omgevingstype gemengd gebied.

In onderhavig geval is sprake van een rustig buitengebied en dus wordt uitgegaan van de (reguliere) richtafstanden.

Een bedrijfswoning van een derde geniet in het algemeen dezelfde bescherming als een burgerwoning. Het maakt daarbij niet uit of het een agrarische bedrijfswoning of een bedrijfswoning van een niet-agrarisch bedrijf betreft. Alleen voor het aspect geur gelden hiervoor specifieke regels.

De ontwikkeling bestaat uit het toevoegen van een nieuwe woning en het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Onderstaand wordt – gezien bovenstaande toelichting – uitsluitend ingegaan op het toevoegen van de nieuwe woning.

Op navolgende afbeelding zijn de in de omgeving relevante functies opgenomen.



Figuur 8 Relevante functies (genummerd) in relatie tot milieuzonering
(bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

*Locatie 1 Muntstraat 10 en Kardinaal de Jongstraat 3 e.v. en
Julianastraat 17 – Maatschappelijk*

De percelen Muntstraat 10, Kardinaal de Jongstraat 3 e.v. (de westelijke rij) en Julianastraat 17 (de oostelijke rij) hebben de bestemming Maatschappelijk. De gronden zijn bestemd voor gezondheidszorg, zorg en welzijn, jeugd/kinderopvang, onderwijs, religie, uitvaart, bibliotheken, openbare dienstverlening en/of verenigingsleven. Muntstraat 10 heeft daarnaast de functieaanduiding 'sport', waarmee sportvoorzieningen zijn toegestaan.

Het bestemmingsvlak van de nieuwe woning is geprojecteerd op een afstand van circa 70 m van de bestemmingsgrens Maatschappelijk. De (meeste) genoemde maatschappelijke voorzieningen zijn maximaal opgenomen in categorie 2, met een richtafstand van 30 m. Daaraan wordt voldaan. Voor uitvaart geldt echter, als dit in de vorm van een crematorium is, categorie 3.2 met een richtafstand van 100 m. De nieuwe woning is niet de meest nabije woning. Op dit moment is er geen crematorium gevestigd, en gezien de beperkte afstand tot woningen is er ook geen crematorium mogelijk. Aangezien de nieuwe woning niet de meest nabije woning is, zal deze woning geen beperking vormen van de bedrijfsactiviteiten. Daarnaast wordt voldaan aan de richtafstanden van de VNG-richtlijn, waarmee een aanvaardbaar woon- en leefklimaat van de nieuwe woning is geborgd.

4.4.2 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt sinds 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen.

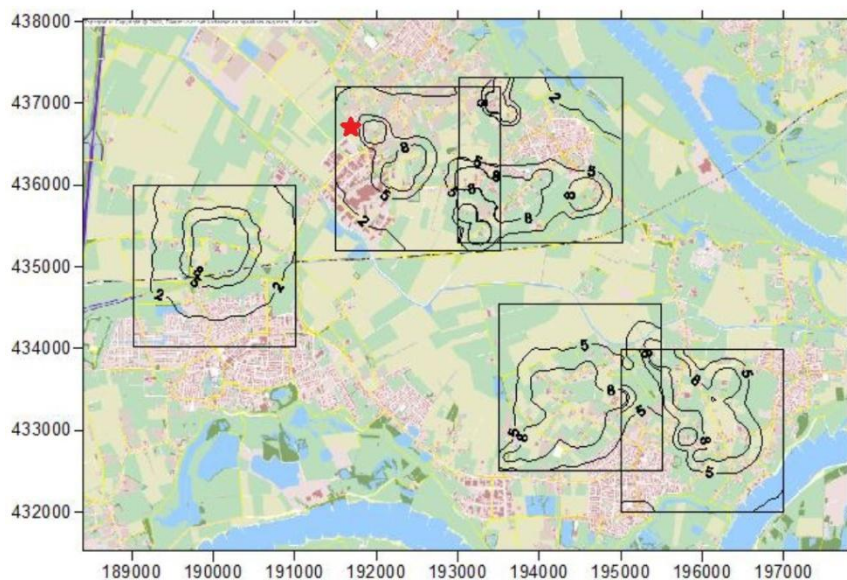
De Wet geurhinder en veehouderij schrijft voor op welke wijze een bevoegd gezag de geurhinder vanwege dierenverblijven moet beoordelen indien een veehouderij een milieuvergunning aanvraagt. Indirect heeft de Wet geurhinder en veehouderij ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten en dus voor de ruimtelijke ordening, dit wordt wel de 'omgekeerde werking' genoemd. De reden hiervoor is duidelijk: een geurnorm is bedoeld om mensen te beschermen tegen overmatige geurhinder, omgekeerd moet een bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat mensen zichzelf blootstellen aan die overmatige hinder. De ruimtelijke plannen waarvoor de omgekeerde werking moet worden beoordeeld, zijn met name bestemmingsplannen waarin locaties voor woningbouw, of recreatie en toerisme worden vastgelegd.

De toevoeging van de woning betreft een dergelijk geurgevoelig object. De omzetting van de bedrijfswoning naar burgerwoning is in dit geval niet relevant, aangezien de geurgevoeligheid en de daarmee samenhangende geurbescherming hetzelfde blijft; van een bedrijfswoning van een niet-veehouderij naar een burgerwoning.

Op ruim 700 m afstand is de meest nabije veehouderij aanwezig en planologisch toegestaan. Dit betreft een grondgebonden veehouderij aan Hazenkamp. Er zijn vele woningen op kortere afstand gesitueerd, zodat de nieuwe woning niet de maatgevende woning is. De toevoeging van de nieuwe woning op een grotere afstand dan de maatgevende woning zal het bedrijf derhalve niet beperken.

Wel is relevant of er een goed woon- en leefklimaat voor de nieuwe woning kan worden gegarandeerd. Volgens de Wet geurhinder en veehouderij mag de geurbelasting (cumulatief) niet meer bedragen dan 8 oue/ m³.

In de bij het bestemmingsplan “Buitengebied Lingewaard” opgestelde PlanMER is een geurcontourenkaart opgenomen.



Figuur 9 Geurcontourenkaart, de rode ster geeft de locatie aan (bron: Plan-MER Bestemmingsplan Buitengebied – gemeente Lingewaard, maart 2013, Royal HaskoningDHV)

In de plan-MER is hierover het volgende opgenomen. In Figuur 9 is de geursituatie ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan “Buitengebied Lingewaard” in 2013 in de gemeente Lingewaard weergegeven. Hierbij zijn de 2 en de 8 oue/m³ contour (cumulatief) ingetekend rond vijf clusters van bedrijven.

De clusters zijn gekozen:

- rond de twee veehouderijen waar klachten over binnenkomen;
- waar een bedrijf met zeer hoge geurbelasting aanwezig is; en
- waar meerdere bedrijven bij elkaar liggen, dicht tegen de bebouwde kom aan.

In de Wet geurhinder en veehouderij gelden de 2 en de 8 oue/m³ contour als wettelijke normen voor het effect van een individueel bedrijf op een gevoelige bestemming. In de gemeente Lingewaard gelden deze waarden als geurnormen voor geurgevoelige objecten. Er gelden geen normen voor cumulatie. In dit plan-MER is er voor gekozen de contouren ook rond clusters te leggen, omdat de geureffecten van deze clusters een directe relatie hebben tot het woon- en leefklimaat in het buitengebied. Cumulatie geeft inzicht in de milieukwaliteit ter plaatse. Naast de 2 en de 8 oue/m³ contour is ook de 5 oue/m³ contour aangegeven. Dit geeft een beter beeld hoe de geurconcentratie zich uitstrekt over een gebied.

De planlocatie is tussen de 2 en 5 oue/m³ gelegen. Deze waarden zijn gebaseerd op een cumulatie van geuremissie van de veehouderijen. Hiermee wordt voldaan de wettelijke geurbelasting en is er eveneens sprake van een goed woon- en leefklimaat.

4.4.3 Bodem

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

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

Voor de bouw van de nieuwe woning is een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd conform de Nederlandse Normen NEN-5707 en NEN-5740 ter plaatse van sectie F, nummer 3654 (ged.)¹. Dit leidt tot de volgende conclusies.

Algemeen

Zintuiglijk zijn er tijdens het verrichten van de veldwerkzaamheden sporadische bodemvreemde materialen aangetroffen. Bij genoemde bodemvreemde materialen moet men denken aan sporen kolen en baksteen bijmengingen.

Bouwperceel

Analytisch is de grond ter plaatse van het bouwperceel onderzocht in de grondmengmonsters 1 t/m 3. Ter plaatse van een gedeelte van deze locatie heeft een plantenkas gestaan.

¹ Aelmans Eco B.V., Verkennend bodem- en asbestonderzoek Muntstraat 11 te Huissen, E153377.001/REE, 1d.d. 29 mei 2015

In de bovengrond (MM 1), ter plaatse van het terreindeel alwaar geen plantenkas heeft gestaan, zijn licht verhoogde gehalten aan lood, zink en PAK aangetoond. Deze overschrijden de achtergrondwaarden, doch niet de interventiewaarden. Op basis van een indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit kan voornoemde bovengrond als klasse wonen grond bestempeld worden.

In de bovengrond (MM 2), ter plaatse van het terreindeel alwaar in het verleden een plantenkas aanwezig is geweest, zijn licht verhoogde gehalten cadmium, kwik, hexachloorbenzeen, PCB, som DDD, som DDE en de som A/D/E aangetoond. Deze overschrijden de achtergrondwaarden, doch niet de interventiewaarden. Op basis van een indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit kan voornoemde bovengrond als klasse industrie grond bestempeld worden.

In de ondergrond (MM 3) is een licht verhoogd gehalte aan nikkel aangetoond, welke de achtergrondwaarde overschrijdt, doch onder de interventiewaarde ligt. Op basis van een indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit kan de ondergrond als klasse AW2000 grond bestempeld worden.

Plantenkas

Analytisch is de grond ter plaatse van de plantenkas onderzocht in de grondmengmonsters 4 t/m 8. Ter plaatse van deze locatie heeft een plantenkas gestaan.

In de bovengrond (MM 4 en 6) zijn licht verhoogde gehalten aan koper, kwik, lood, som DDD, som DDE, som A/D/E, som organochloorbestrijdingsmiddelen en/of alpha-endosulfan aangetoond. Deze overschrijden de achtergrondwaarden, doch niet de interventiewaarden.

In de bovengrond (MM 5) zijn licht verhoogde gehalten aan kwik en lood aangetoond. Deze overschrijden de achtergrondwaarden, doch niet de interventiewaarden. Gezien het feit dat MM 5 niet op OCB is onderzocht en in MM 4 en MM 6 lichte overschrijdingen met OCB's zijn aangetroffen, dient de bovengrond van de gehele kas, op basis van een indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit, op basis van de som A/D/E, als niet toepasbare grond bestempeld te worden.

In de ondergrond (MM 7 en MM 8) zijn licht verhoogde gehalten aan koper en nikkel aangetoond, welke de achtergrondwaarden overschrijden, doch onder de interventiewaarden liggen. Op basis van een indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit kan de ondergrond als klasse AW2000 grond bestempeld worden.

Verdachte deellocatie A

Ter plaatse van deellocatie A is de als verdacht beschouwde parameter minerale olie niet in verhoogde mate aangetoond.

Tijdens het in 1999 uitgevoerde bodemonderzoek was destijds in de bovengrond een licht verhoogd oliegehalte (destijds overschrijding van de streefwaarde) aangetoond.

Ter plaatse van deellocatie A is de milieuhygiënische bodemkwaliteit voldoende vastgelegd en is het uitvoeren van een nader bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Verdachte deellocatie B

Ter plaatse van deellocatie B zijn licht verhoogde gehalten aan zink en lood aangetoond. Deze overschrijden de achtergrondwaarden, doch overschrijden de interventiewaarden niet.

Tijdens het in 1999 uitgevoerde bodemonderzoek, waarbij de deellocaties B en C gezamenlijk zijn onderzocht, waren destijds in de bovengrond licht verhoogde gehalten aan PCB, dieldrin, endrin, som drins, som DDT/DDD/DDE (destijds overschrijding van de streefwaarde) aangetoond.

Ter plaatse van deellocatie B is de milieuhygiënische bodemkwaliteit voldoende vastgelegd en is het uitvoeren van een nader bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Verdachte deellocatie C

Ter plaatse van deellocatie C zijn licht verhoogde gehalten aan zink, som DDT, som DDD, som DDE, som A/D/E, som organochloorbestrijdingsmiddelen en som alpha-endosulfan aangetoond. Deze overschrijden de achtergrondwaarden, doch overschrijden de interventiewaarden niet.

Tijdens het in 1999 uitgevoerde bodemonderzoek, waarbij de deellocaties B en C gezamenlijk zijn onderzocht, waren destijds in de bovengrond licht verhoogde gehalten aan PCB, dieldrin, endrin, som Drins, som DDT/DDD/DDE (destijds overschrijding van de streefwaarde) aangetoond.

Ter plaatse van deellocatie C is de milieuhygiënische bodemkwaliteit voldoende vastgelegd is het uitvoeren van een nader bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Grondwater

Uit de analyseresultaten van het grondwater blijkt, dat de concentratie barium de betreffende streefwaarde overschrijdt, doch niet de tussenwaarde of interventiewaarde. Verder zijn in de peilbuizen 1 en 4 respectievelijk xylenen/naftaleen en 1,2 dichlooretheen aangetroffen. Deze overschrijden de betreffende streefwaarden, doch niet de tussenwaarden of interventiewaarden.

Tijdens de eerder verrichte bodemonderzoeken is onderzocht op het 'oude NEN-5740 pakket voor grondwater'. Op basis hiervan is barium nooit eerder onderzocht. Aangezien het in alle peilbuizen in verhoogde mate wordt aangetoond, is het zeer aannemelijk dat deze parameter veelvuldig wordt aangetroffen in deze omgeving. Verder kan worden geconcludeerd dat in de bovenliggende grondlagen geen verhoogd gehalte aan barium wordt aangetoond.

Voor de overige verhoogd aangetoonde parameters is geen verklaring. Deze worden niet in de boven gelegen bodemlagen in verhoogde mate aangetoond. Ook zijn deze niet tijdens eerder verrichte bodemonderzoeken aangetoond.

Voorname verhoogd aangetoonde concentraties in het grondwater kunnen als gebiedseigen bestempeld worden c.q. zijn van buiten de locatie afkomstig. Deze vormen vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen voor de beoogde bouwplannen. De eindsituatie is tevens hiermee voldoende vastgelegd.

Asbest

Tijdens het verrichten van het bodemonderzoek zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen aangetoond. Op basis van de bevindingen van voornoemd zintuiglijk bodemonderzoek en het historisch bodemonderzoek is geen verder onderzoek naar asbest verricht.

Op basis van vorenstaande kan de hypothese "onverdacht" met betrekking tot asbest worden bevestigd.

Toetsing hypothese

De hypothese met betrekking tot het terreindeel overig, zijnde de plantenkassen en het bouwperceel, kan de hypothese "onverdachte locatie" op basis van de onderzoeksresultaten niet worden bevestigd.

Uit de toetsing van de hypothese “verdacht”, met betrekking tot de voormalige bodemverontreinigende activiteiten, op basis van de onderzoeksresultaten wordt het volgende geconcludeerd:

- A: olietank, kan verworpen worden, geen olie aangetoond;
- B: opslag bestrijdingsmiddelen, kan verworpen worden, geen bestrijdingsmiddelen aangetoond;
- C: aanmaak bestrijdingsmiddelen, wordt bevestigd, licht verhoogde gehalten aan bestrijdingsmiddelen aangetoond.

Nader bodemonderzoek

Voor wat betreft de onderzoekslocatie zijn er geen aanleidingen om over te gaan tot het uitvoeren van een nader onderzoek.

Resumé

Resumerend kan gesteld worden dat ter plaatse van de locatie Muntstraat 11 te Huissen de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van de potentieel verdachte deellocaties A t/m C is vastgelegd. Op basis van de bevindingen dient er geen nader bodemonderzoek uitgevoerd te worden.

Met betrekking tot het overige deel van de onderzoekslocatie, zijnde plantenkassen en het bouwperceel, kan worden geconcludeerd dat de aangetoonde licht verhoogde gehalten, op basis van de Wet bodembescherming geen aanleiding geven om over te gaan tot een nader bodemonderzoek c.q. sanering.

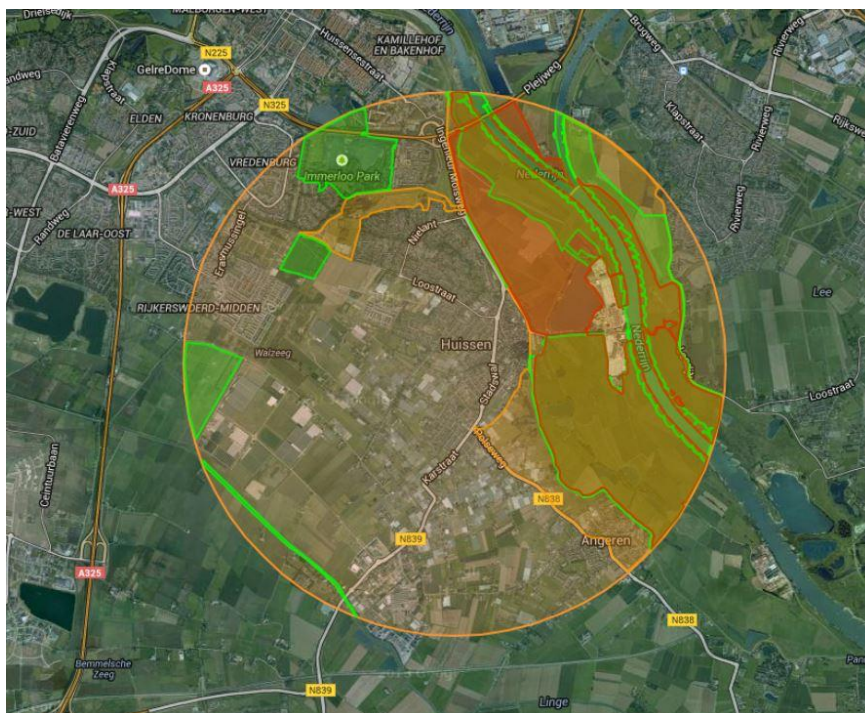
Derhalve kan worden vastgesteld dat de bodemkwaliteit niet aan de vaststelling van het wijzigingsplan in de weg staat.

Wel dient men rekening te houden met eventuele gebruiksbeperkingen te weten:

- inzake oprichting van de woning: niet vermengen van de bovengrond (0,0 - 0,5 m-mv) en de daaronder gelegen bodemlagen;
- inzake oprichting van de woning: veilig werken in grond conform de CROW 132 (op basis van de resultaten dient in worst case scenario de Basisveiligheidsklasse aangehouden te worden);
- inzake oprichting van de woning: verhoogde afzetkosten wanneer grond afgevoerd dient te worden. Verder kan een acceptant, voorafgaande aan de afvoer van de grond, een zogenaamd AP04 onderzoek eisen;
- inzake oprichting van de woning: het is aan het bevoegd gezag om op basis van onderhavige bevindingen een omgevingsvergunning te verlenen voor het oprichten van een woonhuis. Ter plaatse van een gedeelte van het bouwperceel is de bovengrond indicatief als klasse industrie bestempeld;

- ter plaatse van de plantenkas is de bovengrond indicatief als niet toepasbaar bestempeld. In verband met de mogelijke verkoop en/of nieuwe bestemming van deze locatie, dient men hiermee rekening te houden. Wij adviseren tegen die tijd met de gemeente in overleg te treden of het nieuwe gebruik, op basis van de milieuhygiënische bodemkwaliteit, akkoord is.

4.4.4 Ecologische aspecten



Figuur 10 Natuurgebieden: Natura2000 in rood, nationale landschappen in oranje, EHS in groen (bron: <http://www.synbiosys.alterra.nl>)

Natuurbeschermingswet 1998

Uit de kaarten van de gebiedendatabase op de website van Alterra blijkt dat het plangebied zich niet in of directe nabijheid van Natura2000-gebieden, Wetlands of Beschermde- of Staatsnatuurmonumenten bevindt.

Gebieden EHS

Het gehele plangebied is gelegen buiten de EHS.

Flora en fauna

De Flora- en Faunawet vormt het wettelijk kader voor de bescherming van een groot aantal inheemse bedreigde dier- en plantsoorten. Bij nieuwe ruimtelijke ingrepen en activiteiten dient tevens onderzocht te worden of deze ingrepen en /of activiteiten eventueel negatieve gevolgen hebben voor aanwezige dier- en plantensoorten in de omgeving.

De wet is bedoeld om soorten te beschermen, niet individuele planten of dieren. Het gaat erom dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt.

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

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

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

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

4.4.5 Water

Algemeen

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

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

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

Bij een toename van het bestaande verhard oppervlak (bebouwing, bestrating, e.d.) dient het overtollige water overeenkomstig de hierboven genoemde watertrits te worden gehanteerd (stand-still beginsel).

Indien in het buitengebied verhard oppervlak toeneemt met meer dan 1500 m² dient compensatie in het kader van waterberging plaats te vinden. Hiertoe is de watertoets op www.dewatertoets.nl doorlopen. Het toetsresultaat hiervan is als bijlage opgenomen.

Watertoets

Standaard Wateradvies

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting van ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Hierin wordt beschreven hoe rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de taken en belangen van het waterschap. De watertoets voor dit plan heeft plaatsgevonden via de Digitale Watertoets (www.dewatertoets.nl). Uit de ingevoerde gegevens volgt dat er sprake is van een ruimtelijk plan dat een geringe invloed heeft op de taken en belangen van het waterschap. In deze fase van de planvorming (bestemmingsplan) kan volgens het waterschap worden volstaan met dit automatisch gegeneerd wateradvies.

Beleid van Waterschap Rivierenland

Met ingang van 22 december 2009 is het Waterbeheerplan 2010-2015 "Werken aan een veilig en schoon Rivierenland" bepalend voor het waterbeleid. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit, wegen en waterketen. Daarnaast beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

Waterberging

Voor het ruimtelijk plan is geen compenserende waterberging nodig.

Conclusie

Het Waterschap Rivierenland adviseert positief over het plan. Het ruimtelijk plan hoeft in het kader van de watertoets niet meer toegestuurd te worden aan Waterschap Rivierenland.

Huidig watersysteem

Geohydrologie en grondwatersysteem

Het plangebied is gesitueerd in het landelijk gebied. Het maaiveld verschilt van hoogte, maar ligt gemiddeld op circa 10 meter boven NAP. De bodem bestaat uit zware klei (1 à 5,5 meter) op zand, naar het westen toenemende dikte van het kleidek. De bodem is matig geschikt voor de infiltratie van water.

De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand ligt op circa 100 cm –Mv.

Afvalwatersysteem

Afvalwater wordt op de gemeentelijke riolering geloosd.

De planontwikkeling

De planlocatie is in de huidige situatie reeds grotendeels verhard. Met de realisatie van het plan neemt de hoeveelheid bebouwing en verharding per saldo af. In plaats van het te verwijderen kassengebouw van circa 6.439 m² wordt een woning (circa 200 m²) met 1 vrijstaand bijgebouw (totaal maximaal 75 m²) gerealiseerd. Compensatie in het kader van de waterberging is in dit verband niet nodig. Blijkens de watertoets zijn met het plan geen waterschapsbelangen in het geding.

Vanwege de ligging van de beschermingszone van een A-watergang in het plangebied (de A-watergang zelf is gelegen buiten het plangebied) is het plan van gemeentewege wel voorgelegd aan het waterschap. Met het plan worden echter géén aanpassingen voorzien die negatief van invloed zijn op de beschermingszone van de A-watergang. Ten behoeve van de beschermingszone van de A-watergang bevat het plan een adequaat planologisch beschermingsregime. Met het plan zijn dan ook voor wat betreft de A-watergang geen waterschapsbelangen in het geding.

4.4.6 Archeologie

Het bestemmingsplan “Buitengebied Lingewaard” bevat een beschermende regeling voor archeologische verwachte en aanwezige waarden. De locatie van de nieuwe woning is gelegen binnen de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 5’. Hierin is bepaald dat de aanvrager voor het bouwen van een bouwwerk groter dan 500 een rapport dient te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld.

De locatie van de woning wordt derhalve vastgelegd op een gebied van maximaal 500 m². Hiervoor wordt de aanduiding ‘bouwvlak’ gebruikt. Overige verstoringen vinden niet plaats. De in het bestemmingsplan “Buitengebied Lingewaard” opgenomen dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 5’ zal ook in het voorliggende plan worden opgenomen.

4.4.7 Cultuurhistorie

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

Geomorfologisch behoort het plangebied tot het rivierlandschap van Rijn en Maas. Het landschap bestaat uit komgebieden (klei en/of veen).

In het plangebied zijn geen cultuurhistorische elementen aanwezig.

4.4.8 Verkeer en parkeren

Verkeer

De verkeersontsluiting aan de noordzijde op de Muntstraat blijft voor de bestaande (bedrijfs)woning ongewijzigd. De afwikkeling van het verkeer van en naar de nieuwe woning wordt (ten opzichte van de bestaande bedrijfswoning) via een aparte ontsluiting verzorgd. De nieuwe woning zal aan de oostzijde van het perceel worden ontsloten op het Laaksevoetpad. Zodoende ontstaat er een eenduidige, overzichtelijke en daarmee veilige verkeerssituatie.

Parkeren

Parkeren ten behoeve van de nieuwe woning vindt plaats op eigen terrein. Hiervoor wordt een nieuwe parkeerplaats aangelegd met voldoende oppervlakte om plaats te bieden aan twee eigen auto's en auto's van bezoek. Volgens de norm (Huissen schil overloop) 1,7 pp per woning. Dus totaal feitelijk 2 parkeerplaatsen (dit is inclusief bezoek).

4.4.9 Luchtkwaliteit

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

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

De wet voorziet ondermeer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe wet geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;

- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3%) ten opzichte van de grenswaarde (een grenswaarde van 3% staat gelijk aan de bouw van circa 1500 woningen met één ontsluitingsweg);
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL.

Gezien de schaal van het project – te weten de toevoeging van één woning en het verdwijnen van een glastuinbouwbedrijf – wordt er niet in betekenende mate bijgedragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

In het kader van een goed woon- en leefklimaat is met betrekking tot de luchtkwaliteit tevens gekeken naar de waarden van PM10 en NO2 ter plaatse van het plangebied, nu deze een direct effect kunnen hebben op de gezondheid van mensen. Nu PM 2,5 (fijnstof in kleinere deeltjes dan PM10) een directe relatie heeft met PM10, kan worden gesteld dat wanneer aan de grenswaarde voor PM10 wordt voldaan ook aan de grenswaarde voor PM2,5 wordt voldaan. De component PM2,5 wordt hieronder dan ook buiten beschouwing gelaten.

De grenswaarde voor de jaargemiddelde PM10 (fijnstof) en NO2 (stikstof) concentratie bedraagt voor beiden 40 µg/m3.

Aan de hand van de atlasleefomgeving (www.atlasleefomgeving.nl), welke gebruik maakt van de gegevens van NSL-monitoring, is gekeken naar betreffende jaargemiddelde waarden ter plaatse van het plangebied. Voor PM10 geldt een jaargemiddelde van 22 µg/m3. Voor NO2 geldt een jaargemiddelde van 20,9 µg/m3.

Een en ander betekent dat de ontwikkeling niet wordt belemmerd door het aspect luchtkwaliteit.

4.4.10 Externe veiligheid

De risiconormen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI). In dit besluit zijn milieukwaliteitseisen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. De bij het besluit behorende ministeriële regeling “Regeling externe veiligheid inrichtingen” (REVI) werkt de afstanden, de referentiepunten en de wijze van berekenen van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico verder uit ter uitvoering van het BEVI.

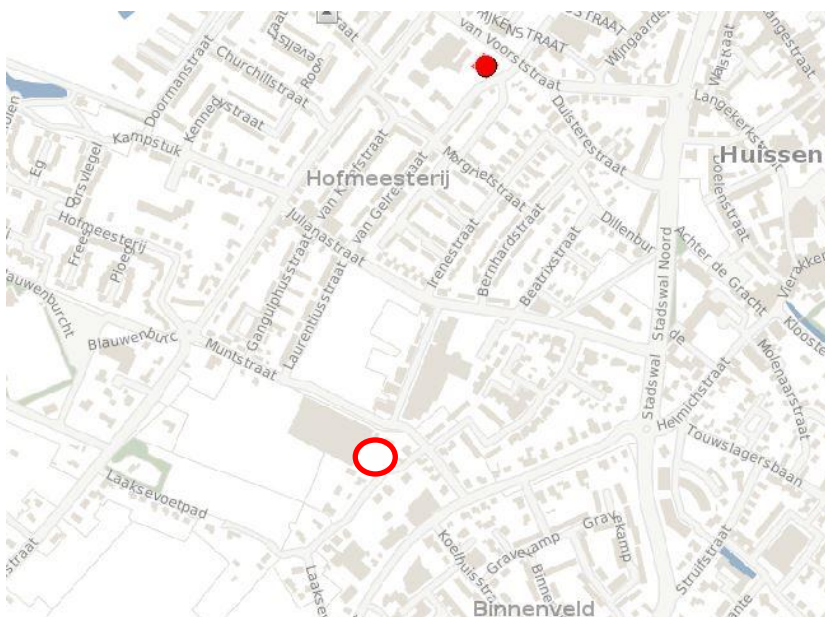
Het BEVI verplicht het bevoegd gezag op basis van de Wet milieubeheer om veiligheidsafstanden aan te houden tussen gevoelige objecten en risicovolle bedrijven. In het besluit zijn gevoelige objecten gedefinieerd als kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.

Plaatsgebonden risico (PR)

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

Groepsrisico (GR)

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



Figuur 11 Uitsnede risicokaart met ligging planlocatie

Uit bovenstaande afbeelding blijkt dat er geen risicocontour nabij het plangebied ligt.

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

De planlocatie ligt echter wel op 3,4 km van de Betuweroute. Over deze spoorlijn worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Als uitvloeisel van de Wet Vervoer Gevaarlijke Stoffen (Wvgs) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) is per 1 april 2015 het basisnet voor gevaarlijke stoffen van start gegaan met bijbehorende 'regeling basisnet'.

Op grond van de Regeling basisnet geldt een PR- en een GR- plafond, welke is bepaald in artikel 1 van betreffende regeling. Het PR plafond staat gelijk aan 10^{-6} . Het GR-plafond staat gelijk aan maximaal 10^{-7} of 10^{-8} .

Daarnaast is op grond van artikel 16 in onderling verband met Bijlage 1 en 2 van de Regeling basisnet de toepasselijkheid van een plasbrandaandachtsgebied (PAG) bepaald. Vastgesteld moet worden dat op grond van Bijlage 2 van de Regeling basisnet een plasbrandaandachtsgebied geldt van 30 meter buiten het baanvak (Betuweroute is route 202). Verder geldt (Vanaf Elst) een PR plafond van 30 meter en een GR-plafond van maximaal 1320 meter (maximale waarde op basis van 10^{-8}). Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de betuwe route leidt derhalve niet tot beperkingen voor onderhavige ontwikkeling.

Conclusie externe veiligheid

In de nabijheid van de locatie vinden geen risicovolle activiteiten plaats, zoals transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor, leidingen en risicovolle inrichtingen. Externe veiligheid vormt geen belemmering voor het plan.

4.5 Geluid

Weg- en railverkeerslawaaï

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

Wegverkeerslawaaï:

Voor wat betreft geluid afkomstig van verkeer kan het volgende worden opgemerkt.

Laakvoetsepad en Muntstraat

De nieuwe woning, die met dit plan mogelijk wordt gemaakt, wordt gesitueerd aan het Laaksevoetpad. Dit betreft een 30 km-gebied. In de nabijheid bevindt zich de Muntstraat. Ook de Muntstraat is in een 30 km-gebied gelegen. Een 30 km-weg heeft geen geluidszone. Op grond van de Wet geluidhinder geldt derhalve voor de ontwikkeling geen noodzaak tot onderzoek naar geluidsbelasting van voornoemde wegen.

In het geluidbeleidsplan van de gemeente Lingewaard is uitgesproken dat 30 km/uur wegen als gezoneerde wegen worden beschouwd en derhalve getoetst moeten worden aan de geluidambities. Op grond van de Nota geluidsbeleid van Lingewaard ligt de locatie voorts binnen het gebiedstype 'stedelijk gebied', grenzend aan een gebied waar woningbouw ontwikkelt wordt. De geluidambitie vanwege wegverkeerslawaaï die aan dit gebied gekoppeld is het gebiedstype redelijk rustig met een geluidsbelasting klasse van 43 - 48 dB en een bovengrens van 63 dB. De voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder bedraagt 48 dB met een bovengrens van 63 dB.

Na raadpleging van de regionale verkeersmilieukaart, modeljaar 2025 blijkt dat de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer op de Muntstraat, op de te ontwikkelen woning binnen het wijzigingsplan, maximaal 48 dB zal bedragen. Dit past binnen de ambities van voornoemd gemeentelijk geluidbeleidsplan.

Huismanstraat

De nieuwe woning, die met dit plan mogelijk wordt gemaakt ligt wel binnen de geluidzone van de Huismanstraat, ca. 110 meter uit de weg. De 48 dB contour ligt ca. 18 meter uit de weg van de Huismanstraat. De voorkeursgrenswaarde zal derhalve niet worden overschreden. (bron: regionale verkeersmilieukaart modeljaar 2025).

Industrielawaai

Er is geen zone industrielawaai in de omgeving aanwezig.

4.6 Economische uitvoerbaarheid

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

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

Omdat er voor de gemeente in voorliggende situatie geen aanleiding is voor het stellen van locatie-eisen, is het ingevolge artikel 6.12 Wro niet verplicht om een exploitatieplan op te stellen. Wel is er, in verband met het verhaal van de plankosten, een anterieure overeenkomst en planschadeverhaalovereenkomst met de initiatiefnemer gesloten. Met deze overeenkomsten is het kostenverhaal verzekerd. Hiermee is het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar.

4.7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpwijzigingsplan heeft voor een ieder zes weken ter inzage gelegen. Belanghebbenden zijn in die periode in de gelegenheid gesteld om hun zienswijzen kenbaar te maken tegen het plan. Eén belanghebbende heeft dit gedaan. De zienswijze is samengevat en beantwoord in de reactienota zienswijzen, zoals opgenomen in bijlage 3 bij de toelichting. De beantwoording heeft niet geleid tot wijzigingen in het plan.

4.8 Conclusie

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

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

Van belang voor voorliggende ontwikkeling is de toetsing of de ruimte-voor-ruimte-woning voldoet aan de beleidskaders. In algemene zin is een woning mogelijk, zoals ook blijkt uit de paragrafen 0 en 4.3. De detailtoetsing wordt navolgend opgenomen.

De “Notitie functieverandering buitengebied” van de Stadsregio geeft aan dat er een reductie van bebouwing van minimaal 50% moet plaatsvinden. Er wordt op de planlocatie circa 6.725 m² gesloopt. Een vrijstaande burgerwoning en 75 m² aan bijgebouwen komen hiervoor in de plaats. De ontwikkeling past derhalve ruim binnen de notitie functieverandering.

De kwaliteitsbijdrage bestaat uit beëindigen van een glastuinbouwbedrijf en de sloop van de glasopstanden en de bijbehorende ondersteunende gebouwen.

Het planvoornemen is niet in strijd met de nadere uitwerking door de gemeente Lingewaard van het regionale functieveranderingsbeleid.

Ook is er geen strijd met enig milieu- of ander omgevingsaspect. Daarnaast zijn de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid zijn verzekerd.

Concluderend betekent dit dat het voorliggende wijzigingsplan uitvoerbaar is.

5 JURIDISCHE TOELICHTING

5.1 Wijzigingsplan

Voorliggend bestemmingsplan betreft een wijzigingsplan. Dit betekent dat de regels uit het moederplan, in dit geval het bestemmingsplan “Buitengebied Lingewaard”, van overeenkomstige toepassing is. In de regels is een verwijzing naar de regels van het moederplan opgenomen. Alleen voor zover dat nodig is in verband met een goede ruimtelijke ordening, worden er aanpassingen in deze regels verricht.

5.2 Bestemmingen

In het plan zijn de volgende bestemmingen opgenomen:

- Agrarisch met waarden – Oeverwallen (betreffende de resterende gronden van het voormalige bouwvlak)
- Wonen (betreffende de nieuwe woning, alsmede de bestaande (voormalige bedrijfs)woning)
- Waterstaat – Waterstaatkundige functie (betreffende de gronden rondom de naast het plangebied gelegen waterloop)
- Waarde – Archeologie 5 (betreft het gehele plangebied)