



Bestemmingsplan

Toelichting

Buitengebied Lingewaard, Duisterestraat 30a Doornenburg

Gemeente Lingewaard

BESTEMMINGSPLAN

Buitengebied Lingewaard, Duisterestraat 30a

Doornenburg

Gemeente Lingewaard

Inhoud	: Toelichting
IDN-nummer	: NL.IMRO.1705.161-VG01
Projectnummer	: 071213
Profitmanagernr.	: P142212
Opdrachtgever	: De heer B.H.M. Schaars
Opsteller	: ir. L.A.W. van Berkel
Status	: vastgesteld
Datum	: 17 november 2016



Pouderoyen Compagnons vormgeving van stad en land is een handelsnaam van Pouderoyen BV

St. Stevenskerkhof 2
6511 VZ NIJMEGEN
tel: 024-3224579
fax: 024-3241240
e-mail: info@pouderoyen.nl
www.pouderoyen.nl

IBAN NL29 RABO 0154 8198 75
KVK 14 06 66 14
BTW NL 8104.81.996 B01

INHOUD

BLZ

1. INLEIDING	3
1.1. Aanleiding.....	3
1.2. Plangebied	3
1.3. Geldend bestemmingsplan.....	4
1.4. Leeswijzer	4
2. HUIDIGE SITUATIE	5
2.1. Omgeving	5
2.2. Plangebied	5
3. HET PLAN	7
3.1. Algemeen	7
3.2. Planuitgangspunten.....	7
3.3. Positionering op het perceel.....	8
3.4. Oriëntatie	9
3.5. Massa	10
3.6. Beeldkwaliteit	10
3.7. Verkeer & parkeren	11
3.8. Landschappelijke inpassing van het perceel.....	12
4. BELEID	14
4.1. Rijksbeleid	14
4.2. Provinciaal beleid	16
4.3. Gemeentelijk beleid.....	18
4.4. Conclusie.....	20
5. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN.....	21
5.1. Bodem	21
5.2. Ecologische aspecten	21
5.3. Water	22
5.4. Archeologie	24
5.5. Cultuurhistorie	25
5.6. Verkeer en parkeren.....	26
5.7. Luchtkwaliteit	26
5.8. Externe veiligheid	27
5.9. Wegverkeerslawaaï	28
5.10. Bedrijven en milieuzonering.....	29
6. HAALBAARHEID	32

7. JURIDISCHE TOELICHTING 33

7.1. Indeling 33

7.2. Artikelsgewijze bespreking 33

8. PROCEDURE 35

8.1. Overleg 35

8.2. Zienswijzen..... 35

Bijlagen

Bijlage 1 Akoestisch onderzoek

Bijlage 2 Archeologisch onderzoek

Bijlage 3 Bodemonderzoek

Bijlage 4 Externe veiligheid, verantwoording groepsrisico

Bijlage 5 Watertoets

Bijlage 6 Archeologie: IVO en definitief onderzoek

Bijlage 7 Beoordelingsbrief regioarcheoloog

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Aan de Duisterstraat te Doornenburg is recent een kassencomplex gesaneerd. In het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling biedt de sloop van de kas de mogelijkheid om een grondgebonden woning aan de Duisterestraat terug te bouwen. De woning is voorzien op een onbebouwd perceel op de hoek van de kruising van de Duisterestraat met de Slangenburgerstraat. Om deze ontwikkeling planologisch mogelijk te maken, is een bestemmingsplanaanpassing noodzakelijk die in voorliggend plan is doorgevoerd.



Inmiddels gesaneerde kassen maken plaats voor toe te voegen woning

Gezien de ligging aan de rand van de kern en de aanwezigheid van een monumentale boerderij op het aangrenzende perceel is het noodzakelijk om tot een passend inrichtingsvoorstel te komen. Daartoe is een inrichtingsplan uitgewerkt met stedenbouwkundige en landschappelijke voorwaarden, aansluitend bij de bestaande stedenbouwkundige en landschappelijke karakteristieken van de locatie. In het bestemmingsplan zijn de gemaakte keuzes uit het stedenbouwkundig inrichtingsplan voor zover relevant planologisch en juridisch vertaald.

1.2. Plangebied

De planlocatie ligt aan de Duisterestraat, een weg aan de rand van Doornenburg in de gemeente Lingewaard. De Duisterestraat loopt van de kern van Doornenburg door het buitengebied tot aan de provinciale weg N838.

Ten oosten van de locatie ligt een woonwijk met overwegend grondgebonden woningen. Aan de overige zijden grenst de planlocatie aan het buitengebied van Lingewaard.



Planlocatie, gezien vanaf Slangenburgstraat

1.3. Geldend bestemmingsplan

Voor de locatie geldt momenteel het bestemmingsplan Buitengebied Lingewaard, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Lingewaard d.d. 31 oktober 2013. De in het plangebied opgenomen gronden hebben hierin een agrarische bestemming; de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Oeverwallen'. Daarnaast gelden de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2', 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 5'. Om de bouw van de woning mogelijk te maken, is, zoals hiervoor aangegeven, een bestemmingsherziening noodzakelijk.

1.4. Leeswijzer

In hoofdstuk 1 zijn de ligging van het plangebied, de aanleiding voor het project en de geldende bestemmingsplanregeling beschreven. De huidige situatie, bestaande uit de ruimtelijke en functionele structuur, is in hoofdstuk 2 toegelicht. Een beschrijving van het plan is in hoofdstuk 3 opgenomen. In hoofdstuk 4 is een beschrijving opgenomen het relevante beleid van het rijk, provincie, regio en gemeente. Hoofdstuk 5 beschrijft de gevolgen van het plan voor het milieu. De haalbaarheid van het project is beschreven in hoofdstuk 6. In hoofdstuk 7 zijn de juridische regels toegelicht. Hoofdstuk 8 geeft informatie omtrent de juridische opbouw van voorliggend bestemmingsplan.

2. HUIDIGE SITUATIE

2.1. Omgeving

Doornenburg is een woonkern in Gelderland behorend tot de gemeente Lingewaard. Het dorp ligt op een splitsing van waterwegen; rivier de Rijn splitst zich hier in de Waal en het Pannerdensch Kanaal. Het plangebied ligt aan de westzijde van het dorp, aan de rand van de bebouwde kom. Het dorp bestaat uit enkele doorgaande (historische) bebouwingslinten met straatgerichte lintbebouwing. Tussen de linten liggen de meer projectmatig opgezette woonbuurten met grondgebonden eengezinswoningen met tuin.



De kern Doornenburg en de locatie van het plangebied. (PDOK.nl)

2.2. Plangebied

De Duisterestraat maakt deel uit van een karakteristieke oudere route in de kernrandzone van Doornenburg. De route loopt van de provinciale weg N828 in het westen door het buitengebied naar de kern van Doornenburg, waar deze uiteindelijk aansluit op de Pannerdenseweg. Waar de straat nu aansluit op de N828, liep deze vroeger over in de Flierensestraat en verder door het buitengebied van Lingewaard.

Stedenbouwkundig is deze route 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 een/twee bouwlagen met kap) en de transparantie van het bebouwingsweefsel.

Ter hoogte van de planlocatie bestaat de bebouwing aan de zuidzijde van de weg voornamelijk uit boerenerven met de woning aan het lint en de bedrijfsbebouwing achter op het erf. Aan de noordzijde staan enkele voormalige boerderijen die nu in gebruik zijn als woning. Richting het oosten, richting de kern van het dorp, maken de boerderijen plaats voor dichtere lintbebouwing van vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen op individuele percelen.

De planlocatie bestaat uit een onbebouwd perceel op de hoek van de Duisterestraat en de Slangenburgstraat. Het perceel grenst aan een monumentale boerderij met een straatgerichte kopgevel en ruime rieten kap, tegenwoordig in gebruik als woning. De boerderij maakte voorheen deel uit van een agrarische bedrijfslocatie met een dierenweide en een kassencomplex op het achterterrein.



De naastgelegen boerderij (links) en de bungalowwoningen aan de Slangenburgstraat.

Aan de Slangenburgstraat staan vrijstaande grondgebonden bungalowwoningen, bestaande uit één bouwlaag met flauwe kap. De woningen staan aan een geasfalteerde woonstraat en kijken uit op de planlocatie en het ten noorden en zuiden gelegen agrarisch landschap.

Erafscheidingen van woonpercelen zijn vaak begrensd met geschoren hagen of ruiger struweel. Vaak staan er een of enkele solitair in de voortuinen. Naast erfbeplanting wordt de directe omgeving gekenmerkt door de laanbomen langs de Duisterestraat. Ter hoogte van de planlocatie zijn dit Essen. De bomen hebben een volwassen maat en drukken daarmee een stempel op het ruimtelijk beeld ter plaatse. Ter hoogte van de planlocatie staat een volwassen Eik in de grasberm langs de Duisterestraat.

3. HET PLAN

3.1. Algemeen

De gemeente heeft reeds voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure het initiatief getoetst aan haar functieveranderingsbeleid. Daarbij is geconstateerd dat ter plaatse de bouw van één vrijstaande woning mogelijk is om daarmee de sloop (en het wegbestemmen) van de kassen op het terrein mogelijk te maken. Deze sloop en het wegbestemmen van de kassen heeft reeds plaatsgevonden, waardoor de planologische ruimte gecreëerd kan worden om op onderhavige locatie de bouwmogelijkheid voor één woning te bestemmen.

De gemeente heeft daarbij een aantal ruimtelijke randvoorwaarden meegegeven, die zijn vertaald in het inrichtingsplan voor de locatie. Deze voorwaarden zijn hierna uitgewerkt.

3.2. Planuitgangspunten

Op onderhavig perceel wordt een vrijstaande grondgebonden woning opgericht. Het behoud van het bebouwingsbeeld van de lintstructuur zoals eerder 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 aangrenzende woningen. Hiermee wordt het onderscheidend karakter van iedere woning binnen het lint gevolgd.



Het schetsontwerp

3.3. Positionering op het perceel

De nieuwe woning dient voldoende afstand te houden tot de perceelgrenzen en de naastgelegen boerderij zodat de korrel en maat van de bebouwingsstructuur gehandhaafd blijft. Een minimale afstand van 5.0 meter tussen zijgevels en de zijdelingse perceelgrenzen leidt tot voldoende ruimte.

De rooilijnen van de lintbebouwing variëren, al hebben de woningen in het buitengebied over het algemeen diepere voortuinen dan de woningen in de kern. Voor de nieuw te bouwen woning moet conform het bestemmingsplan aangesloten worden bij het bouwvlak, waarbij de voorgevel in de naar de Duisterestraat gekeerde rand van de bouwzone geplaatst dient te worden. De woning staat met de voorgevel evenwijdig aan de Duisterestraat, waarbij verdraaiingen van het grondvlak ten opzichte van deze straat niet gewenst zijn.

Uitgangspunt voor de aan te houden afstand tot de weg is de boerderij op het naastgelegen perceel Duisterestraat 30. De nieuwe woning mag niet voor de denkbeeldig verlengde voorgevelrooilijn van de bestaande waardevolle boerderij gesitueerd worden. Meest passend is in deze situatie een positionering op gelijk hoogte, om daarmee de beeldwaarde van de naastgelegen boerderij voldoende zichtbaar te houden maar ook de afronding van de straathoek (Duisterestraat/Slangenburgstraat) te begeleiden. Vanwege deze hoekoplossing zal ook de naar de Slangenburgstraat te richten gevel als voorgevel ontworpen dienen te worden,



Te behouden open zicht op voorzijde Duisterestraat 30

Bijgebouwen staan vaak naast het hoofdgebouw (minimaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw) of achter op het erf. Omdat in deze situatie de invulling van het perceel tevens de kruising van wegen markeert en er twee straatgerichte zijde ontstaan, dienen de bijgebouwen van de nieuwe woning achter de voorgevelrooilijn en oostelijke zijgevelrooilijn aan de Slangenburg te wordt geplaatst. Hierdoor wordt een gepaste afstand van de bebouwing tot de openbare ruimte gewaarborgd.

3.4. Oriëntatie

De lintbebouwing aan de Duisterestraat en de andere linten in en rondom Doornenburg hebben zowel langs- als kopgevels. De meest voorkomende dakvorm binnen de lintbebouwing is een klassiek zadeldak, mansardekap of andere traditionele dakvorm. De woningtypen zijn hierdoor vaak gestrekt en hebben een langsgevel of topgevel die straatgericht is. Gezien de breedte van het perceel kan voor een topgevel worden gekozen, zolang een minimale afstand tot de zijdelingse perceelgrenzen maar 5.0 meter bedraagt, zoals eerder beschreven.

Gezien de situering aan de kruising van twee straten is het van belang dat de woning twee straatgerichte gevels krijgt. De voorgevel wordt aan de Duisterestraat voorzien. De zijgevel aan de Slangenburgstraat dient echter ook een straatgerichte gevel te krijgen, met voldoende gevelopeningen en zicht op de gevel vanaf de openbare ruimte van de straat. Erfafscheidingen dienen dus een beperkt te worden in hoogte (zie ook paragraaf landschappelijke inpassing).



Behoud open zicht hoek Duisterestraat/Slangenburgstraat

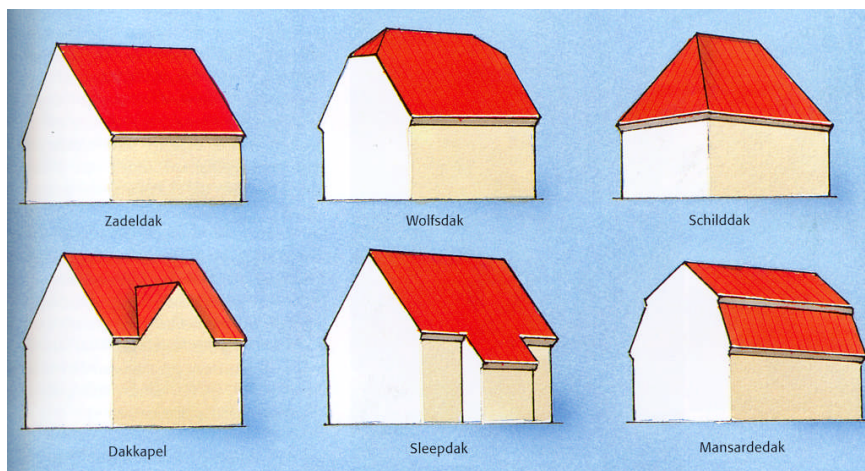
3.5. Massa

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. De massa van de naastgelegen boerderij is daarbij een belangrijke referentie voor wat betreft de maatverhoudingen en vorm. Deze boerderij is qua bouwvolume evenwel aanzienlijk groter dan de burgerwoning die op onderhavige planlocatie wordt gebouwd.

De woning krijgt derhalve een traditionele kapvorm met zadeldak of samengestelde hellende dakvlakken en een maximale hoogte van 1 bouwlaag met een ruime kap waarin één of twee bouwlagen zijn opgenomen of twee bouwlagen met een meer bescheiden kap.

3.6. Beeldkwaliteit

Passend binnen het beeld van het (historische) lint krijgen de woning een traditionele vorm. Toepassing van traditionele dakvormen heeft daarbij ook de voorkeur, zoals in de volgende afbeelding is aangegeven. Toepassing van meer stedelijke vormen, zoals lessenaarsdak of ronde dakvorm is gezien de cultuurhistorische context van de locatie niet gewenst.



Toe te passen dakvormen.

De traditionele uitstraling 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 woningbouw aan het lint, zolang het maar een ondergeschikte detaillering is in de verder overwegend traditionele en historische lintstructuur.

Onderstaande referentiefoto's geven een impressie van mogelijk toe te passen architectuurvormen waarbij een moderne vormgeving geïnspireerd wordt op traditionele bebouwingstypologieën. Overigens is de toe te passen architectuur en bouwstijl vrij te kiezen.



Referentiebeelden beeldkwaliteit

3.7. Verkeer & parkeren

De nieuwe woning wordt met een eigen inrit ontsloten vanaf de Slangenburgstraat. Een extra inrit aan de Duisterestraat is onwenselijk, gezien de korte afstand tot de kruising en de reeds aanwezige inritten op relatief korte afstand. Eventueel zou wel de inrit van het aangrenzende perceel kunnen worden gebruikt. Hierover zou afstemming moeten plaatsvinden met de bewoners van de naastgelegen boerderij.

Vooralsnog wordt er van uitgegaan dat de woning ter hoogte van de achterste perceelsgrens een autotoegang krijgt tot het perceel. Dit betekent dat ten minste één openbare parkeerplaats langs de Slangenburgstraat komt te vervallen. Deze parkeerplaats kan enkele meters ten zuiden van de inrit worden gecompenseerd. Er is namelijk voldoende ruimte in de huidige berm langs de straat om de langspaarstrook uit te breiden naar het zuiden toe.

Het voordeel van deze oplossing is dat de inrit op verkeerskundig ruim voldoende afstand ligt van de wegekruising en dat nabij de kruising de woning met tuinvorming (groen) beeldbepalend wordt.

Volgens de parkeernormen dienen ten minste twee parkeerplaatsen op eigen erf te worden gerealiseerd. De inrit aan de Slangenburgstraat biedt daarom parkeerruimte voor minimaal twee auto's op eigen perceel. Bezoekers kunnen eveneens parkeren op de oprit.

3.8. Landschappelijke inpassing van het perceel

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 (max. 1.0m) van gebiedseigen beplanting zoals liguster, beuk of veldesdoorn. Aan de zijde van de Slangenburgstraat moet de haag op de perceelgrens eveneens laag blijven om zo het zicht op de zijgevel niet te hinderen.

Dieper op het perceel mag de haag ook hoger worden. Op deze wijze wordt met name aan de straatzijde een duidelijke scheiding gemaakt tussen de bestaande wegberm en de private tuin en tussen het perceel en belendende percelen. Aan de achterzijde mag de haag niet hoger worden dan 1.0 meter om zo de openheid aan deze zijde van het perceel te behouden.

Aan de voorzijde van de woning staat in de wegberm van de Duisterestraat een waardevolle eik die behouden dient te blijven. Deze is markant op deze locatie. Mede ter behoud van deze boom is het ook niet wenselijk om binnen de wortelzones van deze boom (globaal de kroonprojectie) verhardingen zoals opritten etc. aan te leggen.



Te behouden waardevolle eik Duisterestraat

Naast een goede inpassing van het erf, worden aanvullend maatregelen getroffen ter versterking van het landschap, zowel op als achter het woonperceel.

De aanplant van solitaire bomen naast de woning en bijgebouw zorgen voor een groen tegenwicht en daarmee een groen decor voor de bebouwing. Het sluit daarbij aan op de solitaire bomen die op de belendende woonpercelen staan. De bomen dienen opgekroond te worden om zo het doorzicht op ooghoogte te behouden.

Ter plaatse van de voormalige kas wordt het perceel ingericht als grasweide. Hierdoor blijft de relatie tussen de bebouwing aan het lint en de daarachter gelegen open agrarische percelen in stand. Het perceel blijft vrij van opgaande beplanting om zo de openheid van het agrarisch gebied te behouden.

4. BELEID

4.1. Rijksbeleid

Structuurvisie infrastructuur en ruimte

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

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

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Onderhavige specifieke ontwikkeling op perceelsniveau past binnen de bepalingen van het Barro.

Ladder duurzame verstedelijking

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is per 1 oktober 2012 op onderdelen gewijzigd. In artikel 3.1.6 van het Bro is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen.

Deze ladder stelt eisen aan de onderbouwing in bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. Hiervoor moeten dan 3 stappen worden doorlopen:

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

De eerste vraag is echter: is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling? Het begrip stedelijke ontwikkeling is als volgt gedefinieerd: “ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”. In de totstandkoming van deze bepaling¹ is opgenomen dat de ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen, zodat overheden *nieuw te realiseren stedelijke ontwikkelingen* standaard dienen te motiveren.

Het begrip woningbouwlocatie dat wordt gebruikt in de omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling is niet gedefinieerd in het Bro. In de geschiedenis van de totstandkoming van deze bepaling ontbreekt² een toelichting op de definitiebepaling van het begrip stedelijke ontwikkeling. Ten aanzien van het begrip bestaand stedelijk gebied is in de geschiedenis van de totstandkoming van deze bepaling³ opgenomen dat in de praktijk zal moeten worden beoordeeld in hoeverre lineaire bebouwing (lintbebouwing) langs wegen, waterwegen of dijken als bestaand stedelijk gebied moet worden aangemerkt.

Indien er sprake is van kleinschalige woningbouw dan voorziet het plan niet in een woningbouwlocatie als opgenomen in het begrip 'stedelijke ontwikkeling' uit het Bro⁴.

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

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

4.2. Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Gelderland

Op 9 juli 2014 is de Omgevingsvisie Gelderland in werking getreden (laatstelijk geactualiseerd december 2015). Dit is een structuurplan van de provincie Gelderland. Hoe draagt de provincie bij aan een toekomstbestendig Gelderland? De provincie kiest er in deze Omgevingsvisie voor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven. Deze zijn:

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

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

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

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

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

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

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

Het voorliggende plan draagt bij aan de beëindiging van de leegstand en verpaupering van kassen door hiervoor in de plaats een woning te kunnen bouwen.

Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening Gelderland is door Provinciale Staten op 24 september 2014 vastgesteld en is op 18 oktober 2014 in werking getreden. De omgevingsverordening is geactualiseerd (juli en december 2015). Dit is een 1^e en 2^e actualisatie van de verordening over natuur en water. In de geconsolideerde versie zijn de wijzigingen verwerkt uit:

- het actualisatie plan Omgevingsverordening (december 2014) deel 1, vastgesteld door Provinciale Staten op 8 juli 2015;
- het besluit tot aanpassing begrenzing GNN en GO, vastgesteld door Gedeputeerde Staten op 2 juni 2015.

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 planlocatie is niet gelegen in het Gelderse natuurnetwerk (dit betreft de verderop gelegen uiterwaarden en de Linge), een waardevol open gebied of Nationaal landschap. Wel ligt het plangebied binnen de in de Omgevingsvisie/Omgevingsverordening aangegeven Romeinse Limes. Het plan zal echter de historische samenhang en leesbaarheid van het landschap in relatie tot de betekenis voor de Romeinse Limes niet wezenlijk beïnvloeden. Voor het plangebied is derhalve uitsluitend de bepaling met betrekking tot nieuwe woonlocaties (artikel 2.2.1.1) van belang. Nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen kunnen slechts worden toegestaan wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma successievelijk de door Gedeputeerde Staten vastgestelde kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio.

In het geldende regionale kwaliteitsprogramma (KWP3: 2010-2019) wordt de Stadsregio een netto woningbouwprogramma opgelegd van 26.000 woningen. De toevoeging van één woning in het kader van het functieveranderingsbeleid past binnen het KWP3.

4.3. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Lingewaard 2012-2022

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

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

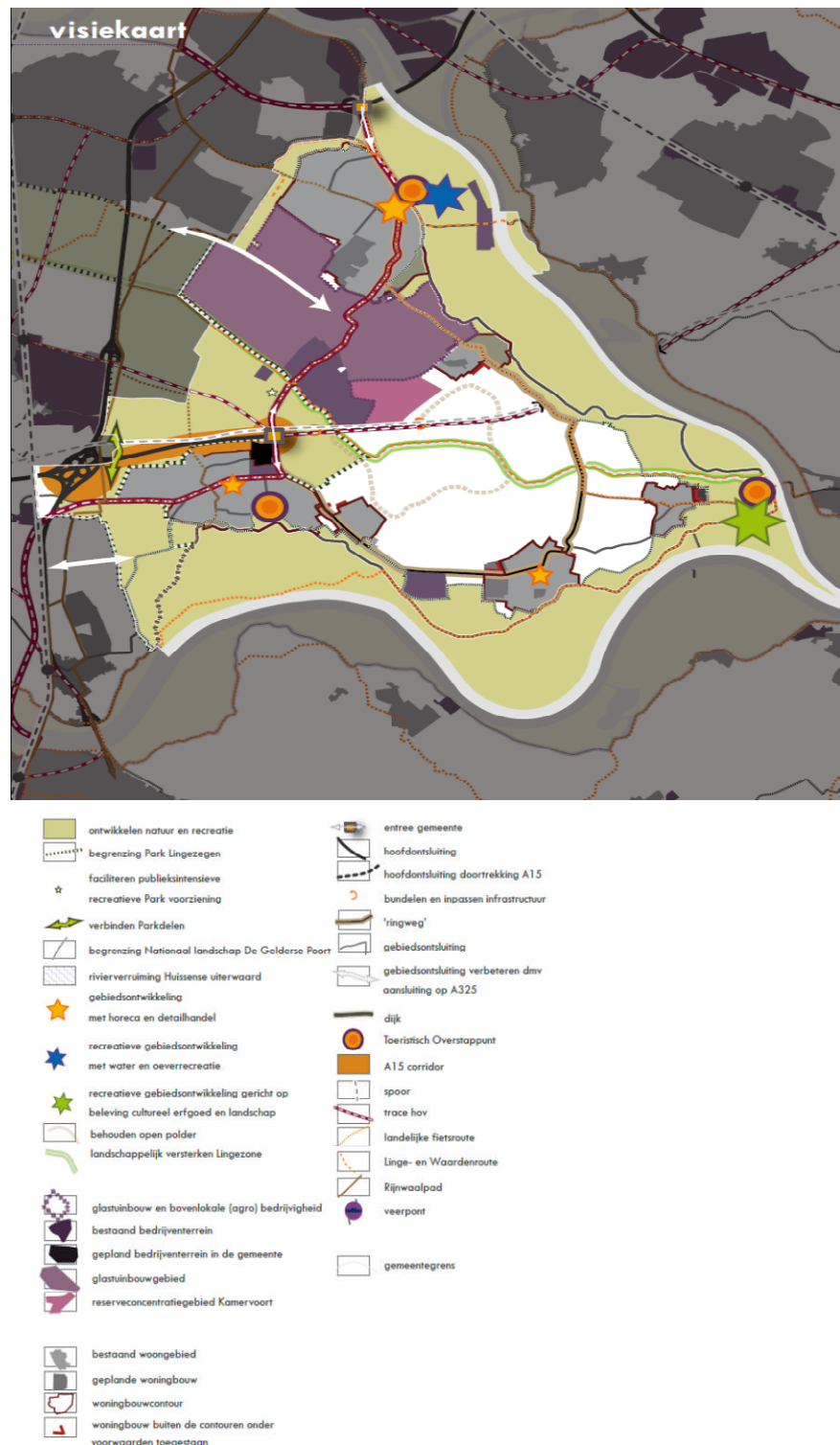
In de structuurvisie worden de visie en ambities uiteengezet en aangevuld met de hieruit voortvloeiende opgaven. De visie beslaat een tijdshorizon tot 2020 met een doorkijk naar 2030.

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

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

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

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



Voorliggende ontwikkeling draagt bij aan de goede dorpsafrondering en overgang naar het landelijk gebied. Per saldo wordt daarmee een aanzienlijke kwaliteitsverbetering bereikt, zoals ook wordt bedoeld in de visie (zie vorig hoofdstuk m.b.t. stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing en extra maatregelen landschapsversterking).

Toepassing regionaal beleid voor functiewijziging in het buitengebied

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

Beperkingen ten aanzien van de bouw van woningen gelden in:

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

In deze gebieden wordt wel medewerking verleend aan de sloop van stallen/kassen, maar niet aan de terugbouw van woningen op de betreffen de 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 derhalve géén beperkingen gelden ten aanzien van de bouw van woningen in het kader van functiewijziging.

4.4. Conclusie

De planontwikkeling raakt geen nationale belangen en is niet in strijd met de Verordening Gelderland en past binnen de gemeentelijke beleidskaders. De voorgestelde ontwikkeling vindt plaats binnen het voormalige bedrijfsperceel. Gesteld kan worden dat met het plan de bestaande natuur- en landschapswaarden niet worden aangetast.

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

5. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

5.1. Bodem

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

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

Derhalve is een verkennend bodemonderzoek conform NEN-5740 uitgevoerd door BOOT organiserend ingenieursburo B.V.

In de raoprage "Bouwlocatie Duisterestraat 30a, te Doornenburg" (gedateerd 18 december 2015), zijn de volgende onderzoeksconclusies opgenomen:

- De licht verhoogde concentraties zware metalen in zowel de boven- als ondergrond geven vanuit de Wet bodembescherming geen noodzaak voor het uitvoeren van nader onderzoek en/of het treffen van sanerende maatregelen.
- De aanwezigheid van puin in de grond duidt mogelijk op de aanwezigheid van asbest. Gezien de geringe bijmenging met bodemvreemd materiaal en omdat in het verleden geen bebouwing ter plaatse van de onderzoekslocatie heeft gestaan, wordt geen significante bijmenging met asbest verwacht.
- De aangetoonde concentraties in de bodem vormen in milieuhygiënische zin geen belemmering voor het toekomstig gebruik: wonen met tuin.
- Indien het niet mogelijk is om bij de ontwikkeling van de locatie met een gesloten grondbalans te werken, dient grond van de locatie afgevoerd te worden. Alvorens dit materiaal elders toegepast kan worden, dient een partijkeuring conform het Besluit bodemkwaliteit uitgevoerd te worden.

De onderzoeksresultaten maken de herbestemming tot wonen mogelijk. De onderzoeksrapportage is integraal opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

5.2. Ecologische aspecten

Natuurbeschermingswet 1998

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

Gebieden EHS

Het gehele plangebied is gelegen buiten de EHS (in de provinciale verordening begrensd als GNN en GO). Deze gebieden zijn gelegen in de uiterwaarden Waal en langs de Linge. Gezien de afstanden van deze gebieden tot het plangebied zal het initiatief geen invloed hebben op de gebiedsbescherming.

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, betreft een dierenweide met omheining waar geen risico's bestaan aangaande de instandhouding op soortniveau beschermde dier- en plantensoorten. Door de menselijke activiteiten op het perceel is de kans op het aantreffen van beschermde dier- en plantensoorten in het plangebied nihil. In het kader van voorliggende planontwikkeling worden geen vormen van bijzondere vegetatie geslecht.

De bovenstaande constatering vormen aanleiding om geen verder onderzoek te verrichten. Wel zal de algemene zorgplicht tijdens de uitvoeringsfase ten alle tijden in ogenschouw moet worden genomen.

5.3. Water

Algemeen

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

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

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

Bij een toename van het bestaande verhard oppervlak (bebouwing, bestrating, e.d.) dient het overtollige water overeenkomstig de hierboven genoemde watertrits te worden gehanteerd (stand-still beginsel). Indien in het buitengebied verhard oppervlak toeneemt met meer dan 1500 m² dient compensatie in het kader van waterberging plaats te vinden.

Huidig watersysteem

Geohydrologie en grondwatersysteem

Het freatisch grondwater bevindt zich op circa 2,2 meter beneden maaiveld (zie bijlage bodemonderzoek). De regionale grondwaterstroming is westelijk gericht. De lokale grondwaterstroming kan worden beïnvloed door de aanwezigheid van watergangen, rioolsleuven en grondwateronttrekkingen in de directe omgeving.

Oppervlakte en afvalwatersysteem

Binnen de planlocatie zijn geen sloten of andere oppervlaktewateren gelegen. Tevens ligt de planlocatie buiten beschermingszones van



waterkeringen etc. Onderstaande kaartuitsnede toont de leggerwatergangen in de omgeving van de planlocatie.

Fragment Legger

Afvalwater wordt op de gemeentelijke riolering geloosd.

De planontwikkeling

Met de realisatie van het plan neemt de hoeveelheid bebouwing en verharding beperkt toe. In plaats van het verwijderde kassengebouw en de corridor, met terreinverhardingen (reeds gesloopt) wordt een woning (circa 200 m²) met vrijstaand bijgebouw (maximaal 150 m²) gerealiseerd, alsmede tuinverharding waarvan het regenwater aan de

randen zal infiltreren. Compensatie in het kader van de waterberging is in dit verband niet nodig.

Watertoets

De watertoets voor dit plan heeft plaatsgevonden via de Digitale Watertoets (www.dewatertoets.nl). De resultaten hiervan zijn als bijlage opgenomen bij de toelichting.

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.

5.4. Archeologie

In het vigerende bestemmingsplan zijn voor de planlocaties de dubbelbestemmingen archeologie 2, 3 en 5 opgenomen. Naar aanleiding daarvan is door Bureau voor Archeologie Rapport 251 “Duisterestraat 30a, Doornenburg, gemeente Lingewaard: een bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen” uitgewerkt. Dit rapport beschrijft het archeologisch onderzoek dat is verricht. In de rapportage zijn de volgende samenvatting en conclusies opgenomen:

Het onderzoek is uitgevoerd in overeenstemming met de richtlijnen van de KNA, protocollen 4002 en 4003 en het Handboek Archeologisch Onderzoek binnen de Regio Arnhem. In het kader van het onderzoek zijn kaarten, databases en literatuur geraadpleegd om te komen tot een gespecificeerde archeologische verwachting van het gebied.

Het plangebied ligt in het Utrechts – Gelders rivierengebied op de Zandvoortse beddinggordel. Hierop kunnen archeologische resten uit de Bronstijd en recenter aanwezig zijn. Op oude bodemkaarten is het plangebied gekarteerd als oude woongrond. Uit kaarten blijkt dat het perceel sinds het begin van de 19e eeuw onbebouwd is. Archeologische resten uit de Nieuwe tijd worden daarom niet verwacht.

In het plangebied zijn vijf boringen gezet tot maximaal 350 cm -mv. Tijdens het booronderzoek zijn oever- op beddingafzettingen aanwezig. In alle boorprofielen is de oeverafzettingen een archeologische laag aanwezig. Hierin bevinden zich handgevormde besmeten aardewerkfragmenten die wijzen op een vindplaats uit de IJzertijd.

Nader archeologisch onderzoek in de vorm van een proefsleuven onderzoek is noodzakelijk. Dit moet uitgevoerd worden op basis van een goedgekeurd Programma van Eisen.

Uit het nader archeologisch onderzoek moet blijken wat de omvang, ligging, aard en datering van de mogelijke resten is en of deze behoudenswaardig zijn.

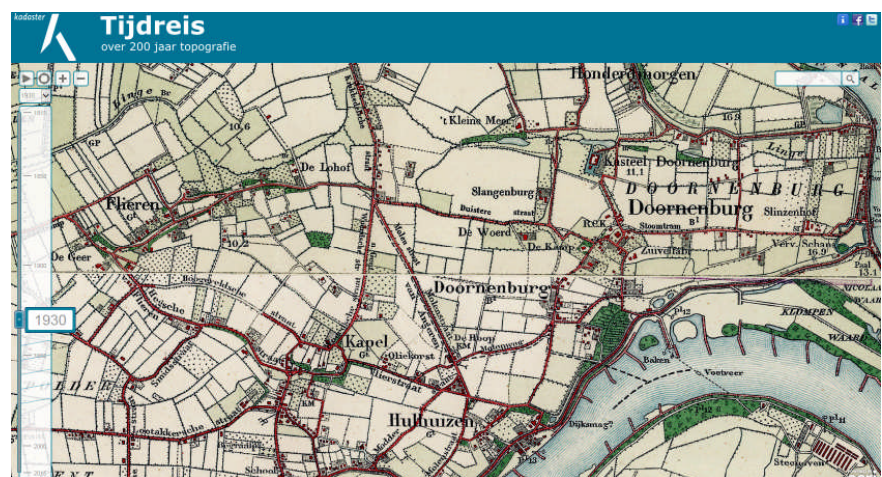
De onderzoeksrapportage is integraal opgenomen als bijlage bij deze toelichting. Het proefsleuven onderzoek zal worden uitgevoerd en bij vaststelling van het bestemmingsplan gereed zijn.

5.5. Cultuurhistorie

De Duisterestraat is een historische route tussen Doornenburg en Vlieren, die reeds voor 1800 bestond. Onderstaande reeks van topografische kaarten toont de geleidelijke verdichting langs de weg met (in beginsel) agrarische erven.



Rond 1850



Rond 1930

De vorming van de dorpsrand van Doornenburg in zijn huidige situatie is van relatief recente (na-oorlogse) datum. Om aansluiting te zoeken bij de cultuurhistorische gegevens rond het plangebied, is het aldus met name

van belang de Duisterestraat als oude route te respecteren en de bebouwing aan te laten sluiten bij de karakteristieken van dit oude lint, dat geleidelijk meer verdicht is met bebouwing.

Het planprincipe waarbij verouderde glastuinbouw gesloopt is en een vervangende woning wordt gerealiseerd binnen een bebouwingslint, draagt in de basis reeds bij aan herstel van cultuurhistorisch bepaalde structuren en patronen. Meer in detail zijn de vorm, positie en oriëntatie van de woning dusdanig gekozen dat deze zich voegen naar de historisch bepaalde karakteristieken van lintbebouwing en dorpsrandbebouwing.

Binnen de planlocatie zijn geen cultuurhistorische of bouwhistorische gegevens die bescherming behoeven of aanknopingspunt vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Wel is de situering van de woning en de vorm afgestemd op de naastgelegen boerderij die wel van bouwhistorische betekenis is.

5.6. Verkeer en parkeren

Verkeer

De verkeersontsluiting rond de planlocatie blijft in beginsel ongewijzigd. De afwikkeling van het verkeer van en naar de nieuwe woning wordt via een aparte ontsluiting verzorgd die op voldoende afstand is gelegen van de kruising aan de Duisterestraat. 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 voldoende parkeerruimte met voldoende oppervlakte om plaats te bieden aan eigen auto's en auto's van bezoek. Zoals is aangegeven in de stedenbouwkundige plantoelichting, kan het wenselijk zijn om op basis van een nog uit te werken concreet inrichtingsplan te schuiven met één van de parkeerplaatsen in het openbare gebied. De bestaande wegprofielen en wegbermen laten hiervoor voldoende ruimte.

5.7. Luchtkwaliteit

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

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

De wet voorziet ondermeer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit

(NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging.

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

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in 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 – de toevoeging van één woning - wordt er niet in betekende mate bijgedragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. De luchtkwaliteit is in de huidige situatie toereikend om het plan hier uit te voeren.

5.8. Externe veiligheid

Inrichtingen

In de nabijheid van het plangebied zijn geen inrichtingen gelegen met externe veiligheidsrisico's. Ten noordwesten van Doornenburg liggen enkele hogedrukaardgasleidingen. De grootst mogelijke risicocontour van een buisleiding bedraagt 580 meter. Aangezien het plangebied op meer dan 580 meter afstand van de buisleidingen is gesitueerd, kan worden geconcludeerd dat geen beperkingen gelden voor het plan.

Transportroutes

In de nabijheid van het plan (zoekstraal: grootst mogelijk invloedsgebied, zijnde 1.070 meter) is géén waterweg aanwezig. De Waal ligt op een afstand van ongeveer 1.100 meter vanaf het plangebied). Het transport van gevaarlijke stoffen over het water vormt dan ook geen aandachtspunt voor de planvorming.

Ook transportroutes gevaarlijke stoffen over de weg zijn op voldoende afstand gelegen van de planlocatie. De Betuweroute is opgenomen in de bijlage bij de Regeling Basisnet, behorende bij het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). De effecten van een ongeluk met een gevaarlijke stof op de Betuweroute (invloedsgebied > 4.000 meter) kunnen tot over het plangebied reiken.

Vandaar dat dit aspect nader is onderzocht (Windmill, Notitie 2015.394-1: Beperkte verantwoording realisatie van een woning aan de Duisterestraat 30A te Doornenburg in de gemeente Lingewaard, zie bijlage bij deze toelichting). Daarin is een beperkte verantwoording opgenomen, behorende bij de toename van het risico. Hieruit blijkt dat de toename dusdanig gering is, dat deze de bouw van een woning niet in de weg staat.

Het conceptplan is voorgelegd aan Veiligheids- en gezondheidsregio Gelderland-Midden. Vanwege de afstand tot de dichtstbijzijnde risicobronnen en de beperktheid van het toevoegen van één woning is verdere advisering vanuit de VGGM niet noodzakelijk.

5.9. Wegverkeerslawaaï

De toevoeging van een woning, zijnde een akoestisch gevoelig object, dient te worden onderzocht op de effecten van het wegverkeerslawaaï. Door Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV is een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor de toekomstige situatie aan de Duisterestraat 30a te Doornenburg (onderzoek is integraal als bijlage opgenomen bij de toelichting). Daaruit blijken de volgende conclusies:

Ten gevolge van de Duisterestraat wordt op één gevel de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor een nieuwe woning in stedelijk gebied wordt echter niet overschreden. Het college van B&W is bevoegd een beschikking hogere grenswaarde te verlenen indien er overwegende bezwaren zijn om de geluidbelasting door overdrachts- en bronmaatregelen terug te brengen.

Het aanleggen van een geluidwal of geluidscherm gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting tot de hoogst toelaatbare geluidbelasting ontmoet in de onderhavige situatie overwegende bezwaren van stedenbouwkundige en landschappelijke aard. Op het toepassen van stillere voertuigen (wegverkeer) of een verlaging van de maximumsnelheid kan de initiatiefnemer van het bouwplan geen invloed uitoefenen. Voor het toepassen van een stiller wegdek geldt dat dit overwegende bezwaren ontmoet van financiële aard. Het is vanuit financieel oogpunt niet realistisch dat het bouwplan de extra kosten die dit met zich meebrengt kan dragen.

Derhalve wordt onderbouwd verzocht om conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder een hogere grenswaarde te verlenen. Uit tabel 8 van het onderzoek blijkt dat de gecumuleerde geluidbelasting op de gevel zuid 56 dB bedraagt. Als gevolg van deze waarde zou in een eventueel vervolgonderzoek naar de gevelwering voorstellen worden gedaan om het binnenniveau van 33 dB te garanderen.

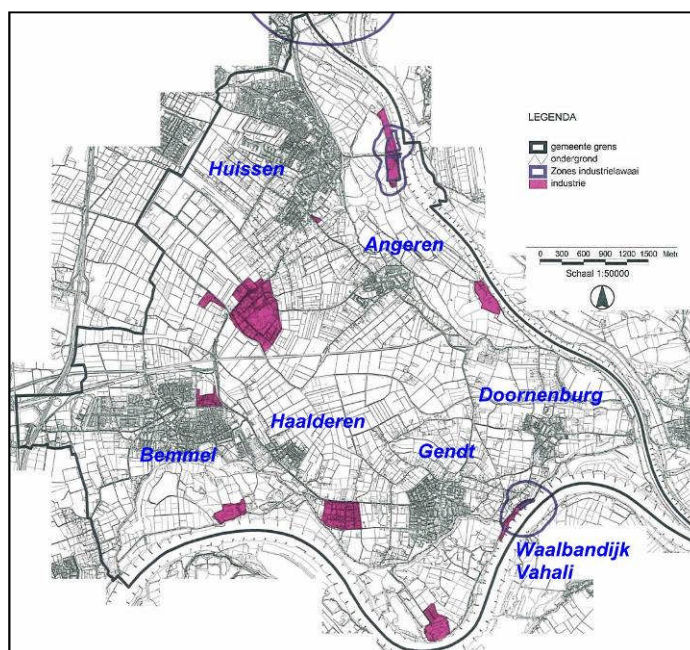
Voor onderhavige situatie zou dit betekenen dat voor gevel zuid een karakteristieke geluidwering vereist is van $(56 \text{ dB} - 33 \text{ dB}) 23 \text{ dB}$. Voor de gevels noord, oost en west is een aanvullende berekening van de karakteristieke geluidwering van de gevel niet noodzakelijk. De binnenwaarde van 33 dB is op deze gevels gewaarborgd.

Geconcludeerd kan worden dat een aanvullende berekening van de karakteristieke geluidwering van gevel zuid noodzakelijk is. Dit kan in een later stadium op basis van een concreet bouwplan. Voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is het evenwel van belang te constateren dat een dergelijke reductie, zeker in het licht van de huidige bouwvereisten, met reguliere constructieve oplossingen bereikt kan worden.

5.10. Bedrijven en milieuzonering

Industrielawaai

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



De wettelijke zone ligt op ruime afstand van onderhavig plangebied.

Bedrijven en milieuzonering

Vanuit het aspect 'goede ruimtelijke ordening' dient er voldoende ruimtelijke scheiding te zijn tussen hinderveroorzakende (o.a. bedrijven)

en hindergevoelige functies (waaronder woningen). Hiervoor worden de afstanden uit de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' als maatgevend beschouwd. Deze afstanden hebben betrekking op de perceelsgrens van het bedrijf en anderzijds de gevel van de nieuwe gevoelige functie.

Bovenstaande moet op twee manieren getoetst worden. Enerzijds wordt er gekeken of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling zelf veroorzaker is van hinder en anderzijds wordt bekeken of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling kwetsbaar is voor hinder en/of bestaande functies belemmert in hun bedrijfsvoering.

Woning als veroorzaker

Een woning leidt niet tot significante milieueffecten op andere omliggende gevoelige objecten. Daarnaast zal de toevoeging van de woning ook niet leiden tot belemmeringen in de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven. De te bestemmen woonlocatie ligt immers aan zowel de dorpszijde als de westzijde ingeklemd tussen reeds bestemde burgerwoningen die voor dit aspect reeds maatgevend zijn.

Woning als gevoelig object

In het vigerende bestemmingsplan zijn in of direct grenzend aan het plangebied geen milieuzones opgenomen die gevolgen zouden kunnen hebben voor de ontwikkeling van één woning. Daarnaast zijn in de VNG brochure Bedrijven en Milieuzonering richtafstanden opgenomen voor bedrijfsactiviteiten in relatie tot omliggende gevoelige functies. In de nabijheid van onderhavig plangebied zijn de volgende bedrijven gelegen:

- Duisterestraat 33-35: veehouderij met rundvee;
- Duisterestraat 41 : veehouderij met rundvee.

In het boekje Bedrijven en milieuzonering zijn richtafstanden opgenomen voor typen bedrijven tot gevoelige bestemmingen. De afstand wordt gemeten tussen de perceelsgrens van het bedrijf en het bouwvlak voor de woning/ gevoelige bestemming.

- Grootste afstand bij Duisterestraat 33-35 (veehouderij met rundvee): 100 meter voor geur.

Aan deze afstand wordt niet voldaan.

- Grootste afstand bij Duisterestraat 41 (veehouderij met rundvee): 100 meter. Aan deze afstand wordt voldaan.

Milieuwetgeving

Beide bedrijven vallen onder het Activiteitenbesluit. Voor het houden van dieren zonder geuremissiefactor (zoals rundvee) moet de minimale afstand 50 meter zijn tussen het dierenverblijf en de woning (artikel 3.117 van het Activiteitenbesluit, zie bijlage 1). Aan deze afstand wordt voldaan. De afstand tussen de nieuwe woning en de stal van Duisterestraat 33-35 is circa 60 meter.

Afstand ten gevolge van gebruik van bestrijdingsmiddelen

Er zijn geen fruitboomgaarden in de directe omgeving van het plan. Er zijn wel percelen in de directe omgeving (ten westen van de Duisterestraat 30a en ten noorden van Duisterestraat 32) met bestemming agrarisch dus waar in principe fruitbomen geteeld zouden kunnen worden.

Conclusie

Op basis van Bedrijven en milieuzonering is er een belemmering bij de veehouderij aan de Duisterestraat 33-35. De afstand van 100 meter wordt niet gehaald. Dit is een richtafstand. Er kan gemotiveerd vanaf worden geweken, aangezien aan de afstand van 50 meter genoemd in het Activiteitenbesluit wordt voldaan.

6. HAALBAARHEID

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

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

Omdat er voor de gemeente in de voorliggende situatie geen aanleiding is voor het stellen van locatie-eisen en het kosten verhaal op een andere wijze is geregeld, is er geen verplichting om een exploitatieplan op te stellen. In verband met het verhaal van de plankosten wordt een anterieure overeenkomst gesloten. Ook wordt er voor eventuele planschade een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten.

7. JURIDISCHE TOELICHTING

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

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

7.1. Indeling

De regels zijn opgedeeld in 4 hoofdstukken:

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

7.2. Artikelsgewijze bespreking

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Begrippen

In artikel 1 is een aantal begrippen nader gedefinieerd teneinde onduidelijkheid te voorkomen. Voor een gedeelte van de begrippen is aansluiting gezocht bij de SVBP 2012. Een aantal begrippen is opgenomen als direct gevolg van de inwerking getreden Wabo.

Wijze van meten

In artikel 2 wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden bij het beoordelen of de maatvoering in overeenstemming is met de regels.

Ook hier is aansluiting gezocht bij de standaard (meet)regels uit de SVBP 2012.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

In het plan is de perceelsbestemming wonen opgenomen. Daarbij is met een bouwvlak de zone aangegeven waarbinnen de woning (het hoofdgebouw) gerealiseerd dient te worden en is tevens de zone voor bijgebouwen aangegeven. De toegestane goot- en nokhoogte van het hoofdgebouw zijn tevens in het plan vastgelegd.

Conform het gemeentelijk archeologiebeleid gelden eveneens archeologische dubbelbestemmingen, zolang het gebied niet archeologisch is vrijgegeven.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

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

Algemene bouwregels

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

Algemene aanduidingsregels

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

Hoofdstuk 4: Overgangsrecht en slotregel

Overgangsrecht

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

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

Slotregel

De slotregel bevat de titel van het bestemmingsplan.

8. PROCEDURE

8.1. Overleg

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

8.2. Zienswijzen

Het bestemmingsplan is als ontwerp 6 weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode was een ieder in de gelegenheid hierop zienswijzen in te dienen. Er is één zienswijze ingediend. De zienswijze is samengevat en beantwoord, en opgenomen in de 'Reactienota zienswijzen', welke als onderdeel van het vaststellingsbesluit is opgenomen.

