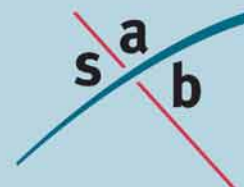


Bestemmingsplan

# Gendt, Olyhorststraat 13-15

Gemeente Lingewaard

Datum vastgesteld: 31 maart 2011  
Datum onherroepelijk: 19 juni 2011  
Projectnummer: 90787  
ID: NL.IMRO.1705.31-OH01





## INHOUD

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Geldend plan	4
<b>2</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>5</b>
2.1	Inleiding	5
2.2	Huidige situatie	5
2.3	Nieuwe situatie	7
<b>3</b>	<b>Beleidskader</b>	<b>11</b>
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	11
3.3	Regionaal beleid	13
3.4	Gemeentelijk beleid	15
3.5	Conclusie	17
<b>4</b>	<b>Onderzoek en verantwoording</b>	<b>18</b>
4.1	Bodem	18
4.2	Bedrijven en milieuzonering	21
4.3	Archeologische en cultuurhistorische waarden	23
4.4	Externe veiligheid	24
4.5	Flora en fauna	25
4.6	Geluid	28
4.7	Geur	29
4.8	Luchtkwaliteit	30
4.9	Verkeer en parkeren	31
4.10	Waterhuishouding	31
<b>5</b>	<b>Juridische planopzet</b>	<b>34</b>
5.1	Algemeen	34
5.2	Dit bestemmingsplan	35
<b>6</b>	<b>Economische uitvoerbaarheid</b>	<b>37</b>
<b>7</b>	<b>Procedure</b>	<b>38</b>

## **Separate bijlagen**

- Bijlage 1 EnviroPlan B.V. (15 mei 2007) Rapport Verkennend en nader bodemonderzoek en verkennend bodemonderzoek asbest Olyhorst 13 te Gendt
- Bijlage 2 EnviroPlan B.V. (1 mei 2007) Rapport Nader bodemonderzoek asbest Olyhorststraat 13 te Gendt
- Bijlage 3 Advies milieu Olyhorststraat 13, gemeente Lingewaard, 16 december 2009
- Bijlage 4 ARC bv (12 februari 2010) Een archeologisch bureau-onderzoek en inventariserend veldonderzoek (IVO) door middel van boringen, op de locatie Olyhorststraat 13 te Gendt, gemeente Lingewaard (Gld.)
- Bijlage 5 Bureau Waardenburg bv (17 maart 2008) Effecten op beschermde soorten Olyhorststraat, Gendt
- Bijlage 6 SAB Arnhem B.V., akoestisch onderzoek Olyhorststraat 13-15, te Gendt, 23 maart 2010
- Bijlage 7 JK Consultancy (februari 2008) Rapport OK.0890. Onderzoek naar de omgevingskwaliteit ten aanzien van de voorgenomen herontwikkeling van perceel Olyhorst 13 te Gendt

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Aan de Olyhorststraat 13 en 15 te Gendt, gemeente Lingewaard, is een agrarisch bedrijf (veehouderij) gevestigd. Bij de gemeente is een verzoek ingediend om in ruil voor sloop van alle opstallen een vrijstaande woning te realiseren en de bestaande bedrijfswoning her te bestemmen voor een woonbestemming. Deze planontwikkeling is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. De gemeente is voornemens om planologisch medewerking te verlenen aan het initiatief. Hierbij wordt het perceel Olyhorststraat 15 meegenomen en herbestemd voor de woonfunctie. Met onderhavig bestemmingsplan wordt het initiatief planologisch mogelijk gemaakt.

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de Olyhorststraat 13 te Gendt, iets ten noordoosten van deze kern en bevat tevens het perceel Olyhorststraat 15. De Olyhorststraat is de verbindingsweg tussen Gendt en Doornenburg. Langs de Olyhorststraat ligt lintbebouwing die met name bestaat uit kleinschalige (voormalige) boerderijen. Ten noorden van het plangebied is agrarisch gebied gelegen. De Olyhorststraat vormt de zuidelijke grens van het plangebied. Op de navolgende afbeeldingen is de ligging van het plangebied weergegeven. Voor een gedetailleerde begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding, behorende bij dit bestemmingsplan.



*Ligging van het plangebied (Google Maps, 2009)*

### **1.3 Geldend plan**

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan Buitengebied (Gendt). De bestemming van het perceel is "Agrarisch gebied", met de nadere aanduiding Ai en Az. Binnen het gedeelte met de nadere aanduiding Ai mogen ook gebouwen voor niet-grondgebonden landbouw met een totale oppervlakte van 500 m<sup>2</sup> worden opgericht. Op de gronden met de nadere aanduiding z zijn uitsluitende bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. De toekomstige woonbestemming is in strijd met deze bestemming met de bijbehorende gebruiks- en bouw mogelijkheden.

## 2 Planbeschrijving

### 2.1 Inleiding

Voor het initiatief bestaan mogelijkheden voor de ontwikkeling van één nieuwe woning op het perceel Olyhorststraat 13. Deze nieuwe woning kan op het perceel, kadastraal bekend gemeente Gendt, nummer A 5042, gerealiseerd worden. De bestaande, voormalige dienstwoning Olyhorststraat 13 (nummer A 4275) wordt tevens betrokken in de planvorming en krijgt een woonbestemming. Hetzelfde geldt voor de woning Olyhorststraat 15.

Voor de planontwikkeling op het perceel Olyhorststraat 13 is vanuit provinciaal en gemeentelijk beleid een aantal uitgangspunten gesteld. Deze uitgangspunten hebben de basis gevormd voor een door SAB Arnhem in 2008 opgestelde stedenbouwkundige inrichtingsschets met beeldkwaliteitseisen. De stedenbouwkundige inrichtingsschets is vertaald naar dit bestemmingsplan.

In dit hoofdstuk worden, naast de huidige situatie, de uitgangspunten voor de planontwikkeling en de daarop gebaseerde stedenbouwkundige schets beschreven.

### 2.2 Huidige situatie

#### 2.2.1 *Structuur van de omgeving*

##### **bebouwingsstructuur**

De stedenbouwkundige structuur van Gendt bestaat uit linten in oost-west en in noord-zuid richting. De Olyhorststraat is een verbindingsweg tussen de kernen Gendt en Doornenburg. Deze weg maakt onderdeel uit van een verbindingroute tussen de kernen op de oeverwal langs de rivier de Waal. Kenmerkend voor deze route is dat hij evenwijdig aan de uiterwaarden en/of de rivier ligt.

De Olyhorststraat ligt ten noorden van het dorp Gendt. Langs de weg is lintbebouwing gesitueerd. Deze lintbebouwing bestaat met name uit kleinschalige boerderijen. De lintbebouwing heeft een licht verspringende rooilijn. De afstand tussen de bebouwing wisselt. Op enkele plekken is het achterliggende landschap tussen de bebouwing door zichtbaar. De bebouwing staat hoofdzakelijk haaks op de weg. Dit betekent dat de woningen met hun smalle zijde aan de lintweg liggen. De gevels zijn terra, rood of wit van kleur.

##### **groenstructuur**

De Olyhorststraat ligt op een oeverwal. Het landschap is redelijk open. Op de oeverwal liggen verspreid in het landschap enkele fruitboomgaarden. Verder bestaat het gebied met name uit weiland. Ook liggen verspreid in het gebied enkele kassen. Langs de Olyhorststraat staan verspreid enkele bomen. Op enkele plaatsen is tussen de bebouwing door het landschap zichtbaar. Het is gewenst dat vanaf het perceel van Olyhorststraat 13 het achterliggende landschap beter zichtbaar wordt, door het slopen van de bedrijfsbebouwing. Tussen de kavels in het landschap liggen op enkele plaatsen heggen of groensingels. De overgangen van de kavels naar de weg zijn groen en bestaan vaak uit een lage haag.



*Figuur links: bebouwingsstructuur (SAB Arnhem B.V., 2008)*

*Figuur rechts: groenstructuur (SAB Arnhem B.V., 2008)*

### **2.2.2 Structuur in het plangebied**

De bebouwing in het plangebied wordt gevormd door de bestaande bedrijfswoning met de bijbehorende agrarische bedrijfsgebouwen. De bedrijfsbebouwing bestaat hoofdzakelijk in één bouwlaag met kap gerealiseerd. De bedrijfswoning bestaat uit twee bouwlagen met een kap. Het grootste deel van het boerenerf is in de bestaande situatie verhard.

Op de grens tussen het erf bij de bedrijfswoning en het perceelsgedeelte met de bedrijfsgebouwen staat een volwassen ligusterhaag. De overige beplanting in het plangebied bestaat uit verspreid aangeplante bomen die aan de zuidzijde zorgen voor enige landschappelijke inpassing van de bestaande agrarische bedrijfsgebouwen. Het westelijk deel van het plangebied bestaat voor een groot deel uit grasland.



*Foto's plangebied (SAB Arnhem B.V., 2008)*



## **2.3 Nieuwe situatie**

### **2.3.1 Inleiding**

De bestaande woning op het perceel Olyhorststraat 15 krijgt een woonbestemming, waarbij de agrarische bestemming zal verdwijnen. Aan deze ontwikkeling zijn verder geen nadere eisen gesteld.

Voor de ontwikkeling op het perceel Olyhorststraat 13 is op basis van provinciaal en gemeentelijk beleid een aantal uitgangspunten geformuleerd. Deze uitgangspunten en de daarop gebaseerde stedenbouwkundige schets worden in dit hoofdstuk beschreven.

### **2.3.2 Uitgangspunten**

Bij de planontwikkeling op het perceel Olyhorststraat 13 is door de gemeente vanuit provinciaal en gemeentelijk beleid een aantal (ruimtelijke) uitgangspunten gesteld. Hieronder is een overzicht van de belangrijkste uitgangspunten opgenomen.

#### ***Provinciale uitgangspunten***

##### *Algemeen over functieverandering:*

- betreft legaal vrijgekomen gebouwen in het buitengebied;
- bestemmingswijziging van het gehele perceel en verkleining van het bouwvlak;
- geen belemmering agrarische bedrijfsvoering in de omgeving;
- functieverandering mag niet leiden tot knelpunten in de omgeving;
- beeldkwaliteitplan waaruit afstemming op de omgeving blijkt;
- overtollige bebouwing wordt gesloopt met uitzondering van monumentale en karakteristieke gebouwen.

##### *Functieverandering naar wonen:*

- hergebruik van aanwezige gebouwen met meerdere wooneenheden;
- wooneenheden zoveel mogelijk in één gebouw en hoogstens in twee bij elkaar staande gebouwen;
- reductie van minimaal 50% van alle opstallen exclusief de bedrijfswoning;
- omvang nieuwbouw maximaal 50% van de gesloopte opstallen;
- kleiner perceel voor wonen;
- toepassing van verevening levert per saldo een positieve bijdrage aan de omgevingskwaliteit.

#### ***Gemeentelijke uitgangspunten***

- StructuurvisiePlus: solitaire woningen op ruime percelen;
  - StructuurvisiePlus: behoud van kleine boomgaarden, weide, zandpaden en kavelontsluitingspaden;
  - Dorpsvisie Gendt: een goede overgang van de kern naar het landelijk gebied door lage bebouwingsdichtheden met doorzichten naar het achterliggende landschap.
- Kwaliteiten van het projectgebied en directe omgeving:
- 1 groen weilje aan de westkant van het gebied (afwisseling van bebouwde en onbebouwde percelen);
  - 2 afwisselende architectuur;
- situering: zoveel mogelijk binnen het huidige bouwperceel;

- aansluiten bij karakter omliggende woningen, meer dan gemiddelde architectonische kwaliteit;
- versterken landschappelijke waarden en natuurwaarden (verevening).

### 2.3.3 **Stedenbouwkundige schets, inrichtingsplan, beeldkwaliteitseisen**

#### **Stedenbouwkundige schetsen inrichtingsplan**

Door SAB Arnhem BV is op basis van de hiervoor genoemde uitgangspunten een stedenbouwkundige schets met beeldkwaliteitseisen voor de ontwikkeling van de nieuwe woning opgesteld. De stedenbouwkundige schets is hieronder opgenomen.



*Stedenbouwkundige schets nieuwe woning plangebied* SAB Arnhem B.V., 2008

De stedenbouwkundige schets heeft als basis gediend voor de verdere uitwerking in een inrichtingsplan<sup>1</sup>. In dit inrichtingsplan zijn ook nadere afspraken met betrekking tot maatvoering van de beoogde bebouwing en landschappelijke inpassing vastgelegd. De onderstaande toelichting op de nieuwe situatie is gebaseerd op de stedenbouwkundige schets en het inrichtingsplan

Op het perceel Olyhorststraat 13 wordt de nieuwe woonkavel ontsloten vanaf de bestaande entree aan de Olyhorststraat. Aansluitend aan de veel voorkomende bebouwingsstructuur langs het lint is het woonhuis haaks op de weg gericht. Het woonhuis ligt iets dieper op de kavel dan de aangrenzende woning ten oosten daarvan. De woning bestaat uit een hoofdmassa haaks op de weg en een ondergeschikte bouwmasa evenwijdig aan de weg. Aan de westzijde is het mogelijk tuingericht uit te bouwen. Bij voorkeur is deze uitbouw transparant.

<sup>1</sup> Terreininrichting Olyhorststraat 13 – Gendt, Hendriks Hoveniers, september 2010



*Inrichtingsplan perceel Olyhorststraat 13*

*Bron: Hendriks Hoveniers*



*Uitsnede inrichtingsplan perceel Olyhorststraat 13*

*Bron: Hendriks Hoveniers*

De hoofdmassa van de woning is 1 tot 1½ bouwlaag hoog met een zadeldak. De ondergeschikte bouwmassa bestaat uit 1 bouwlaag met een zadeldak. De gevel bestaat uit gebakken stenen in een terra of rode tint. De keramische dakpanen zijn rood of antraciet. De woning is op het erf gericht. De entree van de woning ligt dan ook aan het erf. Naar de weg toe heeft de woning een representatieve gevel. De woning is voorzien van inpandige garage en heeft een maximale inhoud van 1.050 m<sup>3</sup>. De nieuwe woning ligt redelijk solitair en afgescheiden van de Olyhorststraat en omliggende bebouwing. De beoogde inhoud verstrekt dit solitaire karakter en de diversiteit aan woningen langs de Olyhorststraat. De beoogde bouwmassa past binnen het

bebouwingsbeeld ter plaatse van het plangebied en draagt bij aan een kwalitatieve verbetering van het perceel.

Bij de woning is voorzien in een aantal vrijstaande bijgebouwen waaronder een paardenstal en een kapschuur voor onder andere de opslag van materiaal ter onderhoud van het terrein. De gezamenlijke oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen in het plan bedraagt circa 425 m<sup>2</sup>. Daarnaast is op de agrarische weidegrond nog een schuilgelegenheid voor kleinvee voorzien. De beoogde schuilgelegenheid voor kleinvee ligt aan de westgrens van het plangebied, ter hoogte van het perceel Olyhorststraat 5/5a.

Vanuit het beheer van de weidegrond bij het woonperceel en de omliggende gronden zijn in verband met het hobbymatig houden van dieren op deze weidegrond mogelijkheden tot het stallen van dieren gewenst. Het houden van dieren past binnen de agrarische omgeving en verhoogt de gebruikswaarde van het perceel. De functie van de dierenverblijven draagt bij aan het behoud van het agrarische karakter van het gebied waardoor sprake is van een kwalitatieve verbetering van het perceel.

De beoogde stal ligt binnen de huidige bebouwingsmassa (stallen) waarbij de zichtlijnen met het landschap vanaf de woning en de Olyhorststraat intact blijven. De stal is dan ook gesitueerd op de overgang van de tuin met de weilanden achter de woning. Door de situering blijven zichtlijnen met het landschap vanaf het erf en de woning mogelijk. De stal bestaat uit 1 laag met een kap en sluit wat betreft materiaalgebruik aan bij de woning.

Om de woning ligt een tuin. Op de overgang van de tuin naar de weg en het landschap staat een lage haag met af en toe een solitaire boom. Naast de tuin ligt een boomgaard op de overgang naar de weide. Op de oostelijke kavelgrens staat een lage tot middelhoge haag met een bomenrij.

### ***Beeldkwaliteitseisen nieuwe woning***

De beeldkwaliteitseisen bieden richtlijnen waarop bouwaanvragen en bijbehorende plannen/voorstellen voor de inrichting van (privé)terreinen en van de openbare ruimte kunnen worden beoordeeld. De beeldkwaliteitseisen geven richtlijnen ter bevordering van de beoogde ruimtelijke kwaliteit. Aan de hand van deze richtlijnen in het beeldkwaliteitplan kunnen bouwaanvragen en plannen voor de openbare ruimte worden beoordeeld door de gemeente en welstandcommissie.

Wat betreft de oriëntatie van de woning wordt gesteld dat de nieuwe woning moet zijn gericht op het erf en de weg en derhalve een tweezijdige oriëntatie heeft. De hoofdrichting van de kap staat haaks op de weg.

Het erf heeft een duurzame klinkerverharding. De overgang van de tuin met het landschap bestaat uit een lage haag met enkele solitaire bomen. De haag en de bomen op de overgang met het landschap bestaan uit inheemse soorten. Cultivars komen in de tuin voor. Het is gewenst dat de sfeer van de tuin en het erf aansluit bij de boerderijwoning. In de weide grenzend aan de tuin ligt karakteristiek voor het gebied een boomgaard. Bij boerderijen in het rivierengebied staat vaak een okkernoot in de tuin of op het erf. In de voortuin zou dit goed mogelijk zijn.

De overgang van privé naar openbaar dient het beeld langs de Olyhorststraat te versterken. Daarom is gekozen voor een lage haag aan de voorzijde van de kavel. Om de tuinkavel ligt een lage haag. In deze haag staat af en toe een solitaire boom. Op de oostelijke erfafscheiding staat een lage tot middelhoge haag met een bomenrij.

## **3 Beleidskader**

### **3.1 Rijksbeleid**

#### **3.1.1 Nota Ruimte**

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het kabinet schept ruimte voor ontwikkeling, uitgaande van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' en verschuift het accent van het stellen van ruimtelijke beperkingen naar het stimuleren van gewenste ontwikkelingen. De Nota Ruimte ondersteunt gebiedsgerichte ontwikkeling, waarin alle betrokken partijen kunnen participeren. Het Rijk richt zijn aandacht met name op de Nationale ruimtelijke hoofdstructuur. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om versterking van de dynamiek in de Nationale stedelijke netwerken en om waarborging van de kwaliteit van de ecologische hoofdstructuur en de Nationale landschappen.

De centrale doelstellingen van de Nota Ruimte zijn: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, de borging en ontwikkeling van belangrijke (inter-)nationale waarden en de borging van veiligheid.

#### **3.1.2 Toets plan**

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de Nationale ruimtelijke hoofdstructuur. Het specifieke ruimtelijk beleid van het rijk vormt geen toetsingskader waarmee in de planvorming rekening moet worden gehouden.

### **3.2 Provinciaal beleid**

#### **3.2.1 Streekplan Gelderland 2005**

##### *Hoofdlijnen ruimtelijk beleid*

Het ruimtelijk beleid van de provincie Gelderland tot 2015 is vastgelegd in het Streekplan Gelderland 2005. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het streekplan Gelderland 2005 de status van structuurvisie gekregen. Dat betekent dat de inhoud van het streekplan voor de provincie de basis blijft voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening. Hierbij heeft de provincie een tweeledige provinciale hoofdstructuur waarbij Gelderland enerzijds 'hoog dynamische' functies met een intensieve vorm van ruimtegebruik kent, zoals stedelijke functies en intensieve vormen van recreatie/leisure. Anderzijds kent de provincie 'laag dynamische' functies. Deze gebieden zijn kwetsbaar voor intensieve vormen van ruimtegebruik, zoals de ecologische hoofdstructuur, waardevolle open gebieden en ruimte voor water moet worden gecreëerd. Het provinciaal planologisch beleid is erop gericht deze gebieden te vrijwaren van intensieve gebruiksvormen en wordt ook het groenblauwe raamwerk genoemd.

Het multifunctioneel gebied beslaat het grootste deel van de provincie. Dit gebied omvat de steden, dorpen, buurtschappen buiten de provinciaal ruimtelijke hoofdstructuur, waardevolle landschappen en het multifunctioneel platteland. In het provinciaal planologisch beleid wordt op deze gebieden geen expliciete provinciale sturing gericht. Op de streekplankaart ligt het plangebied in het 'multifunctioneel platteland'.

De vitaliteit van het multifunctionele platteland wordt bevorderd door planologische beleidsvrijheid te geven aan gemeenten wat betreft de grondgebonden landbouw en nieuwe economische dragers voor vrijkomende agrarische bebouwing.

#### *Functieverandering buitengebied*

De provincie geeft wat betreft functieverandering van gebouwen in het buitengebied de voorkeur aan het vervullen van de behoefte aan landelijk wonen. Indien hergebruik van de aanwezige gebouwen niet mogelijk is, kan na sloop van alle bedrijfsgebouwen vervangende nieuwbouw plaatsvinden, met een omvang van maximaal 50% van de gesloopte bebouwing.

Vanwege ontwikkelingen in sectoren als land- en tuinbouw, zorg en defensie, verliezen in de komende periode veel (vooral agrarische) gebouwen en bouwpercelen in het buitengebied hun huidige functie, of hebben die functie al verloren. Ook zijn er agrariërs die hun agrarische gebouwen deels willen gebruiken voor niet-agrarische activiteiten. De provincie wil bevorderen dat deze gebouwen op een goede wijze kunnen worden (her)gebruikt.

Door functieverandering kan tegemoet worden gekomen aan de aanwezige behoefte aan wonen en werken in het buitengebied, zonder daarvoor extra bouwlocaties toe te voegen. De doelen van het provinciaal ruimtelijk beleid voor functieverandering van gebouwen in het buitengebied zijn de volgende:

- land- en tuinbouwbedrijven de mogelijkheid geven niet-agrarische nevenfuncties te vervullen;
- de behoefte aan landelijk wonen en in tweede instantie werken accommoderen in vrijgekomen gebouwen in het landelijk gebied. Hiermee kan een impuls worden gegeven aan de leefbaarheid en vitaliteit van het landelijk gebied;
- niet-agrarische bedrijvigheid die gebonden is aan de kwaliteiten en de functies van dat buitengebied ruimte bieden;
- verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door vrijgekomen gebouwen te hergebruiken en door per bouwperceel waar functieverandering plaatsvindt de resterende vrijgekomen gebouwen te slopen.

Met de verandering van de functie van gebouwen veranderen ook de 'eisen' die door bewoners en gebruikers aan de omgeving en publieke ruimte kunnen worden gesteld. Uitgangspunt is dat door de initiatiefnemer voor de functieverandering wordt bijgedragen aan de verbetering van de omgevingskwaliteit en publieke functies van het buitengebied, gerelateerd aan de locatie waar functieverandering aan de orde is.

Het bewerkstelligen van omgevingskwaliteit en verbetering van publieke voorzieningen kan op twee schaalniveaus worden bereikt. Zo is het binnen de vigerende wet- en regelgeving is het mogelijk om op gebiedsniveau (in de directe omgeving van en gekoppeld aan de locatie waar functieverandering aan de orde is) voorzieningen te treffen ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en daarvoor met een exploitatieovereenkomst een proportionele bijdrage van de initiatiefnemer overeen te komen. Op

locatieniveau kan de ruimtelijke kwaliteit worden verbeterd door sloop van overtollige bebouwing, verkleining van het bouwvlak en herbestemming van het vrijkomende deel met een 'groene' bestemming, maatregelen ter verbetering van de openbare toegankelijkheid van het buitengebied, maatregelen ter verbetering van de waterhuishouding en uitvoeringsmaatregelen als gevolg van een beeldkwaliteitsplan, waaronder groenvoorzieningen en realisering natuurelementen. Vereveningsbijdragen daaraan kunnen in natura of in financiële zin worden gerealiseerd.

### **3.2.2 Toets plan**

Voor het plan worden alle bedrijfsgebouwen, uitgezonderd de bestaande dienstwoning gesloopt. Hierbij is sprake van een oppervlakte van circa 1.775 m<sup>2</sup> te slopen agrarische bedrijfsbebouwing. Hiervoor wordt één nieuwe vrijstaande woning teruggebouwd ter plaatse van één van de te slopen agrarische bedrijfsgebouwen. De terug te bouwen oppervlakte van de nieuwe woning en de bijbehorende bijgebouwen bedraagt minder dan 50% van de te slopen oppervlakte aan agrarische bedrijfsbebouwing. Door de initiatiefnemer wordt bijgedragen aan de verbetering van de omgevingskwaliteit vanwege de sanering van de bebouwing en landschapsverbetering in en nabij het plangebied. Dit gebeurt door de aanleg van hagen elzen op het perceel Olyhorststraat 13 en rondom de agrarische percelen ten noorden daarvan en door de aanleg van fruitbomen op een perceel ten westen van de nieuwe woning. De landschapsverbetering met bijbehorende groenaanleg wordt in een overeenkomst vastgelegd.

## **3.3 Regionaal beleid**

### **3.3.1 Notitie functieverandering buitengebied (2007)**

In het Streekplan heeft de Provincie Gelderland generiek beleid opgenomen voor functieverandering van vrijkomende (agrarische) bebouwing (zie hiervoor paragraaf 3.2). Onderdeel daarvan is de mogelijkheid een regionale beleidsuitwerking te maken met betrekking tot de maatvoering. Voorwaarde hiervoor is dat per regio één regionale beleidsuitwerking wordt opgesteld voor de gehele regio. In het Regionaal Plan is dit al beperkt opgepakt. De opgenomen beleidsregels maken ruimere nevenfuncties en niet agrarische functies (tot 750 m<sup>2</sup>) mogelijk bij het recreatief routenetwerk en beperken de mogelijkheden in de gebieden voor grondgebonden landbouw en veehouderij. Ook is in het Regionaal Plan opgenomen dat een regionale beleidsuitwerking zal worden opgesteld, waarin deze beleidsregels zullen worden verwerkt.

Zowel het Streekplan Gelderland als het Regionaal Plan bevatten beleid om op deze ontwikkeling in te spelen. In de notitie 'Functieverandering buitengebied' wordt dat regionaal uitgewerkt.

#### **Gebiedstypen voor functieverandering**

In de beleidsuitwerking wordt onderscheid gemaakt in verschillende deelgebieden en worden verschillende mogelijkheden geboden om de gewenste kwaliteitsverbetering te bereiken. Om te beoordelen of sprake is van verbetering van de kwaliteit, moet eerst een duidelijk beeld zijn van de typering van het gebied waarin de functieverandering zich afspeelt. Het gebiedstype is mede bepalend voor de aard en omvang van de functieverandering die wordt toegestaan, evenals voor de gewenste verevening.

### **Sloop en vervangende nieuwbouw**

Functieverandering naar wonen is ook mogelijk door sloop van alle voormalige bedrijfsgebouwen en herbouw van een woongebouw. Uitgangspunt hierbij is dat één woongebouw of maximaal twee woongebouwen met meerdere wooneenheden wordt gerealiseerd ter grootte van maximaal 50% van de gesloopte bebouwing. Dit komt dan ter plaatse van de gesloopte bebouwing. Deze vorm van hergebruik is in alle gebiedstypen mogelijk.

In veel gevallen kan het gewenst zijn bij sloop van alle voormalige bedrijfsgebouwen in plaats van één of twee woongebouwen één of twee vrijstaande woningen te realiseren. Het is mogelijk om bij sloop van minimaal 750 m<sup>2</sup> bedrijfsbebouwing één vrijstaande woning te realiseren in plaats van een woongebouw. Als van deze mogelijkheid gebruik wordt gemaakt, dient nadrukkelijk aandacht te worden besteed aan een proportionele invulling van de verevening. Ook is een goede inpassing van de nieuwe situatie in de omgeving belangrijk.

#### Verevening

In het regionale beleid worden de volgende vormen van verevening onderscheiden:

- sloop;
- verkleining bouwvlak / 'groene' herbestemming;
- behoud van karakteristieke/monumentale bebouwing;
- natuurontwikkeling;
- landschappelijke inpassing;
- verbetering infrastructuur;
- aanleg recreatieve voorzieningen;
- financiële bijdrage.

### **3.3.2 Toets plan**

Voor het plan wordt circa 1.775 m<sup>2</sup> aan agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt. Hiervoor wordt één vrijstaande woning teruggebouwd ter plaatse van één van de te slopen agrarische bedrijfsgebouwen. De terug te bouwen oppervlakte van de nieuwe woning en de bijbehorende bijgebouwen bedraagt minder dan 300 m<sup>2</sup> en derhalve minder dan 50% van de te slopen oppervlakte aan agrarische opstallen. Aangezien geen sprake is van een woongebouw, maar van één vrijstaande woning is sprake van verevening. Bij onderhavige planontwikkeling vindt verevening plaats op de volgende aspecten:

- sloop;
- verkleining bouwvlak / 'groene' herbestemming;
- landschappelijke inpassing.

Er is sprake van sloop van agrarische bebouwing, waarbij het bebouwde oppervlak en het bouwvlak aanzienlijk wordt verkleind. Gronden die niet bij het woonperceel worden betrokken behouden de 'groene' agrarische bestemming, waarbij geen sprake is van een bouwvlak. Bij het plan is sprake van landschapsverbetering door de aanleg van hagen elzen op het perceel Olyhorststraat 13 en rondom agrarische percelen ten noorden daarvan en tevens is sprake van de aanleg van fruitbomen ten oosten van de nieuwe woning.

Het plan is in overeenstemming met het regionale beleid voor functieverandering.



## **3.4 Gemeentelijk beleid**

### **3.4.1 Structuurvisie Plus**

Op 13 mei 2004 is de Structuurvisie Plus vastgesteld. In deze structuurvisie zijn de kaders van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Lingewaard beschreven.

In de structuurvisie wordt geconstateerd dat het grondgebied van de gemeente Lingewaard is gevormd door de werking van rivieren. Daarbij onderscheidt de gemeente op hoofdlijnen een drietal deelgebieden: de uiterwaarden, de komgronden met daarin de Linge en de tussenliggende oeverwallen met daarop de dorpen. Het plangebied valt in het oeverwallengebied waar van oudsher verstedelijking en andere vormen van intensief grondgebruik concentreerden, aangezien het hier van nature 'hoog en droog' was.

De oeverwallen worden daardoor gekenmerkt door een mozaïek van ruimtes en functies; het fijnmazige landschap bestaat uit een aaneenschakeling van (voormalige) agrarische percelen, bebouwde erven en doorsneden met lanen, singels, watergangen en wegen. De verslechterde agrarische productieomstandigheden enerzijds, en de toenemende behoefte aan uitloopmogelijkheden, ruimte voor sport, kleinschalige bedrijvigheid, bijzondere woonvormen etc. anderzijds, vormen aanleiding voor menging van agrarische en niet-agrarische functies in de kernrandzones.

Er is in het oeverwallenlandschap blijvend ruimte voor grondgebonden en kleinschalige landbouw en ook kansen voor agrarische nevenactiviteiten moeten worden aangegrepen. Verpaupering van delen van het buitengebied dient voorkomen te worden door zogenaamde 'warme' sanering. Dit is bijvoorbeeld het mogelijk maken van exclusieve en bijzondere woonvormen of nieuwe buitenplaatsen. Ook zet de gemeente in op het herstel een aanvulling van groenstructuren, vergroting van het recreatief padenstelsel met aanverwante voorzieningen en specifieke projecten op het gebied van cultuurhistorie, recreatie en natuur.

Voor het gebied rond Hulhuizen is opgenomen dat waar dit landschappelijk mogelijk is, sprake kan zijn van incidentele woningbouw in combinatie met sanering van andere bebouwing ter voorkoming van verval en als middel om verbetering van de openbare ruimte op microniveau mede te financieren. Dergelijke functieveranderingen zijn noodzakelijk aangezien de afname van landbouwkundige activiteit in het gebied onafwendbaar is. In dit gebied moet bij nieuwe functies gedacht worden aan solitaire woningen op ruime percelen.

### **3.4.2 Dorpsvisie Gendt**

Uit de Dorpsvisie Gendt blijkt dat de gemeente Lingewaard streeft naar het behoud van het dorps karakter van de kern Gendt. De Olyhorststraat behoort weliswaar niet tot de dorpskern van Gendt, maar voor het behoud van het dorps karakter is ook een goede overgang naar het landelijk gebied van belang. Een goede overgang kan bewerkstelligd worden door onder andere lage bebouwingsdichtheden en met een afwisseling tussen bebouwde en onbebouwde percelen doorzichten naar het achterliggende open landschap te creëren.

Aan de hand van een analyse van het gebied kunnen in ieder geval de volgende kwaliteiten worden benoemd:

- een groene weide aan de westkant van het terrein (afwisseling van bebouwde en onbebouwde percelen);
- afwisselende architectuur.

In zijn algemeenheid wordt gestreefd naar het behouden en versterken van de bestaande ruimtelijke kwaliteiten van een gebied. Slopen van voormalige agrarische opstallen kan een positieve bijdrage leveren aan de kwaliteit van dit gebied.

### ***Toets plan***

Het gemeentelijk beleid biedt, in aansluiting op het provinciale en regionale beleid, mogelijkheden voor functieverandering in het plangebied. Hierbij moeten de landschappelijke kwaliteiten in acht worden genomen. Bij onderhavig plan is sprake van functieverandering van vrijkomende agrarische bebouwing, waarbij tevens sprake is van behoud van een deel van het agrarisch grondgebruik als paardenweide en boomgaard. Door sloop van de bestaande bebouwing en door de positionering van de nieuwe woning is sprake van het behoud en e verbetering van een zichtas naar het agrarisch gebied ten noorden van de Olyhorststraat.

### **3.4.3 Notitie 'Toepassing regionaal beleid voor functieverandering in het buitengebied'**

Het regionale beleid voor functieverandering, zoals beschreven in paragraaf 3.3.1, geeft de maximale mogelijkheden weer van het regionale beleid en stelt nadrukkelijk dat het aan de gemeenten zelf is om deze verzoeken per locatie te beoordelen. Op basis van deze notitie kunnen gemeenten vervolgens zelf bepalen op welke plaatsen en in welke mate gebruik gemaakt kan worden van de mogelijkheden die het regionale beleid biedt. Hiertoe is door de gemeente Lingewaard de notitie 'Toepassing regionaal beleid voor functieverandering in het buitengebied' opgesteld.

Het gemeentelijk beleid sluit aan op de kaders van het provinciale en regionale beleid en geeft hierbij nadere invulling aan enkele onderdelen. Overigens gelden in een aantal gebieden beperkingen met betrekking tot het bouwen van woningen of het saneren of oprichten van glastuinbouw. Bij onderhavig plan is hiervan geen sprake.

#### ***Nadere invulling woningtypen***

In de gemeentelijke notitie wordt gesteld dat aan de bouw van woningen medewerking kan worden verleend om de beëindiging van de agrarische bedrijfsvoering te kunnen betalen en zo mogelijk ingrepen in het landschap te kunnen financieren. Zowel vanuit de karakteristieken van het landschap als vanuit financieel oogpunt gezien, is het gewenst om in het buitengebied alleen vrijstaande woningen en geen woongebouwen bestaande uit meerdere wooneenheden toe te staan. Temeer, omdat het vanuit ruimtelijk oogpunt gewenst is om zo min mogelijk woningen te bouwen en hier geen bijdrage op volkshuisvestingsgebied geleverd hoeft te worden. In de bestaande kernen worden voldoende woningen gebouwd om in de volkshuisvestingsbehoefte te voorzien. Vanuit landschappelijk oogpunt is het gewenst om het aantal te bouwen woningen zo beperkt mogelijk te houden. Dit pleit voor het kiezen van duurdere, vrijstaande woningen.

#### *Nadere invulling ruimtelijke inpassing*

Voor de bouw van vrijstaande woningen geldt dat hiermee, omwille van het behoud van het open karakter van het buitengebied, terughoudend moet worden omgegaan. Dit betekent dat als uitwerking van de regionale nota gebieden moeten worden aangegeven waar de bouw van woningen is toegestaan en belangrijker nog, ook gebieden moeten worden aangegeven waar de bouw van woningen moet worden tegengegaan. Zoals eerder gesteld is van een dergelijk gebied geen sprake bij deze planontwikkeling.

Vanuit ruimtelijk oogpunt kunnen op drie schaalniveaus eisen worden gesteld aan een locatie:

- landschap: de ligging van het complex in het landschap;
- kavel: richting van de positionering van de gebouwen en de beplanting;
- gebouwen: vormen, materiaalgebruik en kleurstelling.

In paragraaf 2.3 zijn de uitgangspunten bij deze drie schaalniveaus beschreven.

#### *Nadere invulling verevening*

De bedrijfsbebouwing wordt getaxeerd om te onderzoeken of in aanvulling op de sloop van de bedrijfsbebouwing aanvullende bijdragen voor verevening dan wel bijdragen voor het landschapsfonds reëel zijn. Hierbij moet de waarde van de bedrijfsbebouwing worden vergoed, evenals de kosten voor het slopen hiervan. Indien deze gezamenlijk minder waard zijn dan de opbrengsten van een kavel voor een woongebouw of één vrijstaande woning, dan dient het 'verschil', afhankelijk van de concrete situatie, gestort te worden in het landschapsfonds of moeten hiervoor ter plaatse landschappelijke voorzieningen worden gerealiseerd.

Op grond van de taxatie voor onderhavige planontwikkeling moet op eigen terrein 20.000 euro worden geïnvesteerd in een versterking van het landschap. Dit gebeurt in de vorm van het aanplanten van hagen elzen en fruitbomen. Realisatie wordt vastgelegd in een overeenkomst.

#### **3.4.4 Toets plan**

Het plan voorziet mede in sloop van de bestaande bedrijfsbebouwing. Hierbij is sprake van de nieuwbouw van één woning, type 'vrijstaand', waarbij wordt voldaan aan de eisen voor ruimtelijke inpassing en verevening

### **3.5 Conclusie**

De planontwikkeling sluit aan bij het gemeentelijk ruimtelijk beleid en het ruimtelijk beleid van hogere overheden. Het ruimtelijk beleid van de rijksoverheid, de provincie Gelderland, de regio KAN en de gemeente Lingewaard staat de realisatie van het plan niet in de weg.

## 4 Onderzoek en verantwoording

### 4.1 Bodem

#### *Inleiding*

Voordat een bestemmingsplan wordt vastgesteld voor de toevoeging van functies waar langdurig of frequent mensen verblijven, moet aangetoond zijn dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

Bij zowel de nieuwe woning als bij de her te bestemmen woning is sprake van een functiewijziging van Agrarisch naar Wonen. Voor beide plandelen is derhalve een bodemonderzoek noodzakelijk.

#### *Onderzoek*

EnviroPlan heeft in mei 2007 twee onderzoeken uitgevoerd:

- 1 verkennend en nader bodemonderzoek en verkennend bodemonderzoek asbest<sup>2</sup>
- 2 nader bodemonderzoek naar asbest<sup>3</sup>.

Sub 1 Verkennend en nader bodemonderzoek en verkennend bodemonderzoek asbest

Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek en aanvullend laboratoriumonderzoek blijkt de zandlaag onder de asfalt- en puinverharding licht tot matig verontreinigt tussen de stallen. Het gaat hier om PAK verontreiniging, die wordt geschat op 280 m<sup>3</sup> verontreinigde zandgrond. Op basis van de beschikbare onderzoeksresultaten komt deze grond in aanmerking om als categorie 1 grond te worden afgezet.

Daarnaast is er in de grond tot maximaal 1,2 m –mv tussen de stallen op het westelijke terreindeel eens sterke verontreiniging met DDT/DDE/DDD aangetroffen. Deze concentraties lagen boven de interventiewaarde. Op basis van nader bodemonderzoek is vastgesteld dat de omvang van de verontreinigde grond circa 18 m<sup>3</sup> bedraagt. Op basis daarvan kan worden geconcludeerd dat voor de grond geen sprake is van ernstige bodemverontreiniging, aangezien de omvang van de ernstig verontreinigde grond minder is dan 25 m<sup>3</sup>.

Gezien de resultaten van het verkennend bodemonderzoek op het overige deel van het terrein, dient vermeld te worden dat er in de bovengrond van één boorlocatie ter plaatse van de bovengrondse dieseltank een lichte overschrijding van de streefwaarden voor minerale olie is aangetoond. Het gehalte bevindt zich echter ruim onder de tussenwaarde.

Naast reeds genoemde verontreinigingen zijn in de boven en ondiepe ondergrond van het overige terrein lichte verontreinigingen van concentraties boven de streefwaarden met diverse zware metalen, minerale olie, PAK en/of DDT/DDE/DDD aangetroffen. In de diepere, ongeroerde ondergrond zijn geen verontreinigingen met de onderzochte parameters aangetroffen.

---

<sup>2</sup> EnviroPlan B.V. (15 mei 2007) Rapport Verkennend en nader bodemonderzoek en verkennend bodemonderzoek asbest Olyhorst 13 te Gendt

<sup>3</sup> EnviroPlan B.V. (1 mei 2007) Rapport Nader bodemonderzoek asbest Olyhorststraat 13 te Gendt

### *Grondwater*

Uit de analyseresultaten van het grondwater blijkt plaatselijk een marginale overschrijding van de streefwaarde voor arseen. Deze bevindt zich echter ruim beneden de tussenwaarde.

De voor aanvang opgestelde hypothese “verdachte locatie met betrekking tot bestrijdingsmiddelen en minerale olie” dient te worden gehandhaafd. De hypothese voor het overige terrein, te weten “onverdacht”, dient te worden verworpen.

### *Aanbevelingen*

Aangezien er tussen de stallen op het westelijke terreindeel bodemverontreiniging in de vorm van DDT/DDE/DDD is aangetroffen, adviseert EnviroPlan om bij de voorgenomen eigendomsoverdracht nadere afspraken te maken over de aansprakelijkheid en kosten van het onderzoek en eventuele sanering. Daarnaast dient de puinlaag die plaatselijk onder de beton- of asfaltverharding aanwezig is, apart te worden afgegraven en afgevoerd. Daarbij dient vermenging hiervan met onderliggende bodemlaag en de grond in de rest van het plangebied te worden vermeden.

Aangezien in de boven- en ondergrond van de overige gronden enkel overschrijdingen van de streefwaarden zijn aangetroffen, kan bij eventuele graafwerkzaamheden vrijgekomen grond binnen de grenzen van het plangebied worden hergebruikt voor aanvulling of ophoging. Voor het eventuele hergebruik van vrijkomende grond elders dient te worden opgemerkt dat onderhavig onderzoek niet de status heeft als partijkeuring en is voor de afzet van de grond mogelijk niet toereikend. Ten behoeve van de afzet elders kan uitvoering van een partijkeuring volgens het Bouwstoffenbesluit noodzakelijke blijken te zijn. Afhankelijk van de kwaliteit van de grond, kunnen aan de afzet extra kosten verbonden zijn.

### Sub 2 Nader bodemonderzoek asbest

Tijdens de uitvoering van het veldonderzoek zijn op het bouwland asbestverdachte materialen aangetroffen. Voor het nader bodemonderzoek asbest is allereerst een maaiveld inspectie uitgevoerd. Er zijn enkele stukjes asbestverdacht plaatmateriaal aangetroffen, die zijn afgebroken van het golfplatendak van een stal. Daarnaast is er wel puin op het maaiveld aangetroffen. Dit bevat echter geen asbestverdacht plaatmateriaal.

Vervolgens zijn er 12 proefsleuven gegraven. Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden is echter gebleken dat er zich achter het erf, langs de zuidelijke grens van het bouwland een sloot heeft bevonden. Dit is gebleken door de aanwezigheid van bodemvreemd materiaal in de proefsleuven die op de grens met het bouwland zijn gesitueerd.

De sloot heeft een voormalig profiel van circa 1,5 meter breed en 1,0 tot 1,2 meter diep. In verband met het aantreffen van de sloot is de onderzoekstrategie aangepast, in de zin dat meer proefsleuven zijn gegraven langs de grens van het bouwland om de ligging van de sloot zo nader te bepalen. De totale lengte van de sloot blijkt tenminste 70 meter te bedragen. Het is daarbij niet uit te sluiten dat de voormalige sloot op het aan oostelijke zijde gelegen perceel, of in noordoostelijke richting langs de perceelsgrens verder doorloopt.

In drie van de proefsleuven is asbestverdacht materiaal aangetroffen. Hiervan zijn materiaalmonsters genomen. Daarnaast zijn er mengmonsters genomen van uitgezochte grond ter plaatse van de gedempte sloot, een mengmonster uitgezochte grond van een overige locatie van de proefsleuf, evenals van het dempingsmateriaal van de geroerde grond in het sloottracé en van de ongeroerde grond onder het dempingsmateriaal.

#### *Resultaten asbestonderzoek*

De monsters zijn naar diverse laboratoria gebracht. Gekeken naar de gewogen asbestconcentratie kan worden geconcludeerd dat:

- het maximaal aangetroffen gewogen asbest gehalte van één sleuf bedraagt 48,3 mg/kg d.s.;
- gemiddeld genomen is het asbestgehalte in de drie proefsleuven waar asbest is aangetroffen 18,9mg/kg d.s.;
- gemiddeld over het onderzochte dempingsmateriaal het gewogen asbestgehalte van 1,4 mg/kg;
- er is geen sprake van een overschrijding van de interventiewaarde voor asbest (100mg/kg).

#### *Resultaten grondonderzoek*

Voor de toetsing van de analyseresultaten van de grondmengmonsters aan de streefwaarden en interventiewaarden bodemsanering door EnvioPlan is gebruik gemaakt van een computerprogramma, die ter beschikking is gesteld door het laboratorium.

Uit deze resultaten blijkt een lichte verontreiniging met zink en PAK. Daarnaast blijkt het gehalte lood boven de interventiewaarde. Deze verontreiniging is gevonden in het dempingsmateriaal van de gedempte sloot. In de ongeroerde ondergrond onder de gedempte sloot zijn geen verontreinigingen aangetroffen.

#### *Conclusies en aanbevelingen*

Op basis van de resultaten van het nader bodemonderzoek asbest kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een overschrijding van de interventiewaarde voor asbest.

Er kan echter ook geconcludeerd worden dat er over een lengte van tenminste 70 meter een gedempte sloot in het plangebied aanwezig is. Deze sloot bevat bodemvreemd materiaal, met name puin en heeft een slootprofiel van 1,5 meter breed en gemiddeld 1,1 meter diep. De hoeveelheid dempingmateriaal wordt ingeschat op circa 115 m<sup>3</sup>. In het dempingsmateriaal is sprake van een sterke loodverontreiniging. Aangezien meer dan 25 m<sup>3</sup> dempingsmateriaal aanwezig is, wordt geconcludeerd dat er sprake is van ernstige bodemverontreiniging met lood.

#### **Conclusie**

Op basis van de risico's uit de uitgevoerde onderzoeken is vastgesteld dat spoedig saneren noodzakelijk is. De provincie Gelderland zal met een beschikking definitief vaststellen of het huidige dan wel toekomstige gebruik van de bodem of de mogelijke verspreiding van de verontreiniging tot zodanige risico's leiden dat spoedige sanering noodzakelijk is.

In verband met de financiële uitvoerbaarheid van het project, waarvan de sanering een onderdeel is, moet worden aangetoond dat de sanering economisch en technisch uitvoerbaar is.

Met een saneringsonderzoek moet inzicht worden gekregen in de te saneren verontreiniging, de wijze waarop gesaneerd wordt, de terugsaneerwaarde en de financiering. Zonder deze stappen is de bodem niet geschikt voor de met het project beoogde functie en ontbreekt de basis voor de herziening en de omgevingsvergunning voor het bouwen.

Voor onderhavig project wordt in het kader van de sanering een melding op basis van het Besluit Uniforme Saneringen bij het bevoegde gezag gedaan. Dit besluit voorziet in een eenvoudige meldingsprocedure voor kleinschalige, eenvoudige en gelijksoortige bodemsaneringen die in korte tijd afgerond kunnen worden. Uit de BUS-meldingen blijkt dat het verontreinigde terrein tot 1 meter onder maaiveld wordt afgegraven. Ter plaatse wordt een leeflaag aangebracht en is tevens sprake van een duurzame afdeklaag in de vorm van bebouwing. De kosten van de sanering worden opgenomen in de exploitatieopzet van het project.

Het aspect bodem vormt geen belemmering als de bodem, na sanering, door het bevoegde gezag als geschikt voor de toekomstige functie wordt beschouwd.

## 4.2 Bedrijven en milieuzonering

### *Inleiding*

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt.

Wat betreft de aanbevolen afstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'<sup>4</sup> geraadpleegd. Hierin worden richtafstanden voor zowel het omgevingstype 'gemengd gebied' als 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied' aanbevolen. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een rustige woonwijk en buitengebied komen vrijwel geen andere functies voor. De richtafstanden gelden voor een gemiddeld nieuw bedrijf en gaan uit van het gebiedstype 'rustig woongebied'. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande woningen gelegen buiten betreffend perceel.

### *Onderzoek*

Voor het agrarische bedrijf aan de Olyhorststraat 13 is op 8 oktober 1991 een milieuvergunning verleend voor het houden van 420 meststieren en 135 kalveren. De milieuvergunning is in 2005 geactualiseerd. Voor een dergelijk bedrijf moet rekening wor-

---

<sup>4</sup> Bedrijven en milieuzonering, Vereniging van Nederlandse Gemeenten, 2009, ISBN: 9789012130813

den gehouden met een milieucontour ten opzichte van omliggende gevoelige functies. Aangezien de bedrijfsactiviteiten in verband met de onderhavige planontwikkeling beëindigd worden, zal in de toekomstige situatie geen sprake meer zijn van een milieucontour. De milieuvergunning dient te worden ingetrokken in verband met de beoogde planontwikkeling.

De planontwikkeling zelf voorziet in nieuwe gevoelige functie in de vorm van één nieuwe woning en twee her te bestemmen woningen. Daarnaast voorziet het plan in een hinderveroorzakende functie (paardenbak). De locatie maakt gezien de omliggende functies deel uit van een 'rustig buitengebied'.

Voor de bestaande en her te bestemmen woningen wordt uitgegaan van de bestaande situatie. Hier vindt geen verandering van de milieuzonering ten opzichte van omliggende (agrarische) bedrijven plaats. De gemeente Lingewaard heeft verder de planontwikkeling getoetst aan het aspect geur in verband met de milieuzonering<sup>5</sup>. Blijkens de toets speelt het aspect geur geen rol voor de planontwikkeling. Rondom het plangebied liggen geen bedrijven die een belemmering kunnen ondervinden van de ontwikkeling.

Voor een paardenbak zijn in de VNG-brochure geen specifiek aanbevolen richtafstanden opgenomen. Voor maneges en paardenfokkerijen is een richtafstand van 50 meter aanbevolen. Hierbij is het aspect geur van belang. Voor andere aspecten zoals geluid wordt een afstand van 30 meter aanbevolen. In onderhavig plan is géén sprake van bedrijfsmatig gebruik zoals bij een manege, maar van hobbymatig gebruik. Bij hobbymatig gebruik van een paardenbak is sprake van minder intensief gebruik. De aanbevolen richtafstanden zijn derhalve niet direct toepasbaar op onderhavig plan. Een kortere richtafstand kan worden aangehouden. De locatie van paardenbak zoals aangeduid op de verbeelding ligt op circa 45 meter afstand van de meest nabij gelegen woning (Olyhorststraat 13). Gezien het geringe verschil tussen de onderlinge afstand en de aanbevolen richtafstand, alsmede het beoogde hobbymatige gebruik wordt de aangehouden afstand toereikend geacht voor een goed woon- en leefklimaat op omliggende woonpercelen. De paardenstalling valt gezien het hobbymatige gebruik niet onder de Wet geurhinder en veehouderij.

### **Conclusie**

Naar aanleiding van het milieuadvies wordt gesteld dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor het plan.

---

<sup>5</sup> Advies milieu Olyhorststraat 13, gemeente Lingewaard, 16 december 2009



## 4.3 Archeologische en cultuurhistorische waarden

### 4.3.1 Cultuurhistorie

Het plangebied of in de directe omgeving daarvan herbergen geen cultuurhistorische waarden waarmee in deze planvorming rekening moet worden gehouden.

### 4.3.2 Archeologie

#### **Inleiding**

Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. Archeologisch onderzoek zal moeten worden uitgevoerd indien sprake is van een hoge of middelhoge trefkans, of indien het plangebied niet is gekarteerd.

Bij de planontwikkeling worden niet verstoorte gronden verstoord, waardoor mogelijk archeologische resten worden aangetroffen. Uit de archeologische kaart van de provincie Gelderland, blijkt dat het plangebied een hoge en middelhoge te verwachten archeologische waarde heeft (zie navolgende kaart). Op grond van deze trefkans is een archeologisch onderzoek uitgevoerd.



Archeologische verwachtingswaarde (Provincie Gelderland, 2009)

#### **Onderzoek**

Door ARC is in het plangebied een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek door middel van boringen uitgevoerd<sup>6</sup>. Het bureauonderzoek wijst uit dat de onderzoekslocatie in het rivierengebied ligt. De archeologische trefkans in het rivierengebied hangt in hoge mate samen met de geologisch opbouw van dit gebied omdat de bewoning voor de bedijkingen in de late middeleeuwen zich concentreert op de hooggelegen en daardoor droge delen. De onderzoekslocatie ligt op een hoger gelegen rivieroeverwal. En wel op de stroomgordel van de Zandvoort. Op deze stroomgordel zijn reeds archeologische vondsten bekend uit de Bronstijd, IJzertijd, Romeinse tijd en de Vroege en Late Middeleeuwen. In de omgeving zijn de vondsten echter beperkt tot de periode Late IJzertijd – Late Middeleeuwen. Het plangebied

<sup>6</sup> ARC bv (12 februari 2010) Een archeologisch bureau-onderzoek en inventariserend veldonderzoek (IVO) door middel van boringen, op de locatie Olyhorststraat 13 te Gendt, gemeente Lingewaard (Gld.)

heeft dan ook een hoge verwachtingswaarde voor archeologische resten uit de periode Late IJzertijd tot de Late Middeleeuwen.

Voor het inventariserend veldonderzoek zijn drie boringen gezet. Twee van de drie boringen moesten worden verplaatst doordat nagenoeg de gehele locatie is verhard met beton. Het onderzoek is daarom uitgevoerd als een verkennend onderzoek. De bodemopbouw van de locatie blijkt daarbij volledig in tact te zijn. Wel zijn er tot een minimale diepte van 0,8 m –mv verstoringen aangetroffen in de vorm van sporen van baksteen, puin en glas. Het oppervlak van boring twee is waarschijnlijk circa één meter opgehoogd met zwak puin- en baksteenhoudende zavel. Ook is een dunne laag slakken en koolas aangetroffen op een diepte van 0,8 – 0,95 m –mv. Hieronder is de bodem nog intact en zijn oeverwalafzettingen aangetroffen behorend tot de formatie van Echteld. In de overige twee boringen is de ophooplaag afwezig en liggen oeverwalafzettingen direct aan het oppervlak. Op de locatie zijn buiten het baksteen, puin en glas geen archeologische indicatoren aangetroffen. De aangetroffen archeologische indicatoren stammen allemaal uit de Nieuwe Tijd.

Gezien de intacte bodem, de hoge trefkans van de locatie en de aanwezigheid van vondstterreinen in de omgeving adviseert ARC om conform de KNA een aanvullend onderzoek te laten verrichten, in de vorm van het graven van een aantal proefsleuven. Dit dient te gebeuren na het verwijderen van de bebouwing.

### **Conclusie**

Op basis van het archeologisch onderzoek is door bureau ARC onderzocht in hoeverre reeds sprake is van een verstoring van de gronden. Hieruit is gebleken dat in het plangebied sprake is van agrarische opstallen met kelders. De gronden in het plangebied zijn derhalve grotendeels verstoord. Op basis hiervan wordt geen nader onderzoek uitgevoerd.

Mochten er tijdens de (voorbereidende) graaf- en sloopwerkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen, dan dient dit aan het bevoegd gezag (gemeente Lingewaard) te worden meegedeeld. Het is dan aan de gemeente om eventueel vervolgonderzoek vast te stellen.

## **4.4 Externe veiligheid**

### **Inleiding**

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, LPG en munitie over weg, water, spoor en door buisleidingen. Productie, vervoer en opslag van gevaarlijke stoffen leveren risico's op voor mens en milieu, zeker in een dichtbevolkt land als Nederland.

Het externe veiligheidsbeleid wil burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen bieden. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen is op 27 oktober 2004 in werking getreden en op 13 februari 2009 aangepast. In het besluit zijn milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid geformuleerd. Het besluit heeft als doel zowel individuele als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken verplicht het besluit de bevoegde gezagen Wet milieubeheer (Wm) en Wet

ruimtelijke ordening (Wro) afstand te houden tussen gevoelige objecten en risicovolle bedrijven. Tevens beperkt het besluit het totale aantal aanwezige personen in de directe omgeving van een risicovol bedrijf. Het beleid hanteert als basisnorm dat het risico om te overlijden aan een ongeluk met een gevaarlijke stof voor omwonenden niet hoger mag zijn dan één op de miljoen ( $10^{-6}$ ). Dat betekent dat op een bepaalde plek een omwonende geen grotere kans op een dergelijk ongeluk mag hebben dan eens per 1 miljoen jaar. Dit is het zogenaamde plaatsgebonden risico.

### **Onderzoek**

Blijkens ontvangen informatie van de gemeente liggen in de omgeving van het plangebied geen bedrijven waarop het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van toepassing is. De risicokaart van de provincie Gelderland geeft geen stationaire risicobronnen weer waarmee in het kader van de planontwikkeling rekening moet worden gehouden. De woningen zijn niet geprojecteerd binnen de  $10^{-6}$  contour voor het plaatsgebonden risico. Het gestelde artikel 5, eerste lid van het Besluit externe veiligheid inrichtingen verzet zich niet tegen de gevraagd wijziging van het planologisch regime. Doordat de ontwikkeling slechts één nieuwe woning en een herbesteding van een bestaande woning betreft, is ook het groepsrisico niet in het geding.

Wat betreft het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg wordt gesteld dat rondom het plangebied een aantal (kleine) lokale wegen is gelegen. Deze kunnen beperkt worden gebruikt voor vervoer van gevaarlijke stoffen (bijvoorbeeld voor bevoorrading van de nabij gelegen bedrijven). In de provinciale risicoatlas is nabij het plangebied geen knelpunt geïventariseerd. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg levert thans dan ook geen veiligheidsknelpunten op. De normen voor het plaatsgebonden risico en/of groepsrisico worden, door vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, ter plaatse van het plangebied dan ook niet overschreden.

### **Conclusie**

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

## **4.5 Flora en fauna**

### **Inleiding**

Voordat ruimtelijke ingrepen mogen plaatsvinden moet eerst een onderzoek plaatsvinden in het kader van de Flora- en faunawet en eventueel andere natuurregelgeving. Gezien de sloop van gebouwen en de ligging nabij beschermde gebied is niet op voorhand uit te sluiten dat het aspect flora en fauna geen belemmering voor de planontwikkeling oplevert. Onderzoek naar het aspect flora en fauna is noodzakelijk.

### **Onderzoek**

#### *Gebiedsbescherming*

In het kader van de Natuurbeschermingswet (NB-wet) en de Ecologische hoofdstructuur (EHS) dient getoetst te worden of de beoogde ontwikkelingen een negatieve invloed hebben op de beschermde gebieden. Het plangebied in Gendt ligt niet in de EHS of een gebied dat is aangewezen in het kader van de NB-wet. Ruim een kilometer ten noorden van het plangebied zijn gebieden aangewezen als EHS. Nabij het plangebied ligt op circa 800 meter hemelsbreed het Natura 2000 gebied 'De Gelderse Poort'. Het tussenliggende gebied heeft voornamelijk een agrarische functie, naast

woondoeleinden. Mede hierdoor en de aanwezigheid van een winterdijk is het plangebied visueel afgeschermd van het Natura 2000 gebied.

Gelet op de te verwachten beperkte geluidsproductie van sloop en nieuwbouw, de reeds bestaande geluidsbelasting als gevolg van agrarische bedrijfsvoering in het gebied en de tussenliggende afstand worden met betrekking tot geluid geen negatieve effecten verwacht. Ook licht en andere visuele verstoringen als gevolg van de geplande werkzaamheden zullen geen effect hebben op het Natura 2000 gebied.

Tevens zal bij de plantontwikkeling landschapsverbetering worden gerealiseerd. Dit gebeurt door de aanleg van hagen elzen op het perceel Olyhorststraat 13 en rondom de agrarische percelen ten noorden daarvan en door de aanleg van fruitbomen op een perceel ten westen van de nieuwe woning. De landschapsverbetering met bijbehorende groenaanleg zal de landschappelijke en natuurwaarden van het plangebied en haar omgeving ten goede komen, wat bijvoorbeeld uitbreiding van foerageergebieden als gevolg kan hebben.

#### *Soortenbescherming*

Wat betreft soortbescherming is de Flora- en faunawet van toepassing. Hier wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden.

Bureau Waardenburg bv heeft in maart 2008 een oriënterend onderzoek in het kader van de Flora- en faunawet uitgevoerd<sup>7</sup>. Tijdens het veldbezoek zijn daarbij geen beschermde soorten daadwerkelijk waargenomen, aangaande flora, vissen, amfibieën, reptielen en ongewervelden.

Voor grondgebonden zoogdieren stelt Bureau Waardenburg dat de geplande ingreep naar verwachting leidt tot een beperkt verlies van leefgebied, het doden van enkele individuen en het vernietigen van verblijfplaatsen van de huisspitsmuis, bosspitsmuis, dwergspitsmuis, egel, hermelijn, bunzing, veldmuis, dwergmuis en bosmuis. Als gevolg van de ingreep worden verbodsbepalingen overtreden van artikel 11 van de Flora- en faunawet voor algemeen voorkomende beschermde soorten. Dit heeft echter geen negatieve invloeden, aangezien de ingreep klein is en het aantal dieren dat hiermee gemoeid is relatief klein is. Voor deze soorten geldt een vrijstelling voor de geplande ingreep.

Vleermuizen zijn tijdens het veldbezoek niet waargenomen, evenmin als sporen van vleermuizen. Ook zijn nagenoeg alle gebouwen ongeschikt voor kraamkolonies van gebouwbewonende vleermuizen en zijn er op het terrein ook geen bomen geschikt als (kraam)verblijfplaats van boombewonende vleermuissoorten. In één schuur zijn echter vermoedelijk geschikte ruimten aanwezig, aangezien zich er een (vermoedelijke) ruimte onder de dakpannen van de schuur bevindt. De ruimte kon niet worden bezocht tijdens het veldbezoek, zodat dit niet met zekerheid te zeggen is. Bureau Waar-

---

<sup>7</sup> Bureau Waardenburg bv (17 maart 2008) Effecten op beschermde soorten Olyhorststraat, Gendt

denburg geeft daarbij aan dat er in de omgeving potentieel beter ruimtes voor vleermuizen aanwezig zijn en er daardoor geen kraamkolonie wordt verwacht.

Als foerageergebied is het plangebied matig geschikt.

Volgens een bewoonster nabij vliegen 's avonds veel vleermuizen in de omgeving van haar huis. Gelet op de aanwezige bebouwing in de straat is het mogelijk dat een kolonie vleermuizen van de aanwezigen huizen gebruik maakt als verblijfplaats.

Bureau Waardenburg geeft aan dat de ingreep naar verwachting zal leiden tot vernietiging van mogelijk incidentele verblijfplaatsen van hooguit van de gewone dwergvleermuis of de laatvlieger. Er worden naar verwachting geen verblijfplaatsen van betekenis voor een lokale populatie aangetast. Nader onderzoek naar het voorkomen van vleermuizen acht Bureau Waardenburg niet noodzakelijk.

Tijdens het veldbezoek is ook gezocht naar nestplaatsen van vogels. Er zijn sporen van spechtenactiviteit waargenomen, hollen zijn echter niet aanwezig. In het plangebied werd ook een steenuil waargenomen, die zich in de nissenhutten van het plangebied bevond. In de twee nissenhutten werden ook braakballen en veren aangetroffen, die aan de steenuil kunnen worden toegeschreven. Een nestplaats kon niet worden waargenomen, wat gezien de hoeveelheid en ontoegankelijkheid van mogelijke nestplaatsen niet verwonderlijk is. Daarnaast zijn er in de grote schuur (rechts vanaf de oprit) circa 25 oude en nieuwe nesten van de boerenzwaluw aangetroffen. Op basis van uitwerpselen wordt geschat dat ongeveer 5 nesten nog in gebruik zijn. In de overige schuren zijn geen zwaluwnesten gevonden.

De ingreep zal leiden tot verlies van leefgebied en het aantasten en vernietigen van jaarrond in gebruik zijnde nesten van de steenuil en de boerenzwaluw. Gelet op het feit dat alle schuren op het terrein worden gesloopt en plaats maken voor een woning, is na de realisatie van de plannen geen geschikt habitat voor beide soorten aanwezig. Aangezien beide soorten op de Rode Lijst staan, kan dit negatieve gevolgen hebben voor de instandhouding van beide soorten. In de definitieve planvorming dient met de steenuil en de boerenzwaluw rekening te worden gehouden, waarbij mitigerende en compenserende maatregelen opgenomen dienen te worden om de schade aan deze soorten te verminderen of te voorkomen.

#### *Aanbevelingen*

- Door de groundbewerking en de nieuwbouw zullen alle aanwezige soorten negatieve effecten ondervinden van de ingreep. Hierbij dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen. Zowel in de beplanting als in de opstallen kunnen algemene broedvogels broeden. Er dient tevens rekening te worden gehouden met het incidenteel voorkomen van vleermuizen. De minst kwetsbare periode voor vleermuizen zijn de maanden maart – april en september – oktober. Kap- en sloopwerkzaamheden worden dan ook geadviseerd om in september – oktober te laten plaatsvinden;
- Voorafgaand aan de werkzaamheden wordt geadviseerd het aanwezige fauna (padden, egels, etc.) te vangen en direct buiten het plangebied weer los te laten, zodat voldaan wordt aan de eis van zorgvuldig handelen.

#### *Mitigerende of compenserende maatregelen*

Om het verlies van het leefgebied van de steenuil te compenseren dient een nieuwe nestlocatie te worden aangeboden en moeten maatregelen genomen worden om het omliggende gebied geschikt te maken als foerageergebied. Hiervoor dient een com-

pensatieplan voor de steenuil te worden opgesteld om negatieve effecten te voorkomen. In dit plan dient aandacht te worden besteed aan een nieuwe nestlocatie en de verbetering van het omliggende foerageergebied.

Met betrekking tot compensatie van nestplaatsen van de boerenzwaluw in relatie tot de Flora- en faunawet nog weinig ervaring opgedaan. Bureau Waardenburg adviseert om een compensatieplan voor boerenzwaluwen op te stellen, om negatieve effecten te voorkomen. In dit plan dient aandacht te worden besteed aan een nieuwe nestlocatie en de verbetering van het omliggende foerageergebied.

#### *Maatregelen inrichtingsplan*

Uit nadere informatie van de opdrachtgever (25 februari 2010) blijkt dat voor de steenuilen speciale nestkasten geplaatst worden in of op een geknotte boom (wilg, els). Voor het optimaliseren van het foerageergebied worden ruigstroken ontwikkeld en bomen en meidoornhagen of sleedoornhagen geplant. Voor de boerenzwaluw worden nestkommen of plankjes geplaatst waarop ze kunnen nestellen, dit eventueel aan het dierenverblijf.

#### *Ontheffing Flora- en faunawet*

Met het oog op de uitvoering van de genoemde mitigerende en compenserende maatregelen dient ontheffing te worden aangevraagd voor het plan.

#### **Conclusie**

Het aspect flora en fauna vormt na het verkrijgen van ontheffing en de uitvoering van maatregelen uit het compensatieplan geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

## **4.6 Geluid**

### ***Inleiding***

Wanneer in een plan nieuwe geluidsgevoelige ruimten, zoals woningen worden gerealiseerd, stelt de Wet geluidhinder (Wgh) de verplichting akoestisch onderzoek uit te voeren naar de geluidsbelasting op de nieuwe woningen. Op basis van Wgh moet bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening worden gehouden met vier geluidsbronnen: luchtvaart, wegverkeer, railverkeer en industrie. Voor alle geluidsbronnen is in de Wgh een voorkeursgrenswaarde en een maximaal te ontheffen waarde opgenomen.

### ***Onderzoek***

De geluidsbronnen luchtvaart, railverkeer en industrie zijn voor onderhavig plan niet van toepassing. Deze aspecten zijn daarom niet verder behandeld in deze paragraaf. Het plangebied ligt wel binnen de onderzoekszone van een weg, namelijk de Olyhorststraat.

Door SAB Arnhem B.V. is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar wegverkeerslawaai.<sup>8</sup> Uit de berekende geluidsbelastingen blijkt dat bij de drie woningen in het plangebied de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. De hoogste geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de Olyhorststraat bedraagt 57 dB (ter plaatse van de bestaande woning Olyhorststraat 13), inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh en afronding. De geluidsbelasting ter plaatse van de nieuwe woning in het

---

<sup>8</sup> SAB Arnhem B.V., akoestisch onderzoek Olyhorststraat 13-15, te Gendt, 23 maart 2010

plangebied bedraagt 54 dB, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh en afronding. Bij de bestaande woning Olyhorstraat 15 bedraagt de geluidsbelasting 54 dB inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh en afronding. De optredende geluidsbelastingen zijn hiermee lager dan de hoogste toelaatbare geluidsbelasting.

Voor deze geluidsbelasting is een ontheffing van hogere waarden noodzakelijk. Voor de drie woningen kan door de gemeente Lingewaard waarschijnlijk een hogere waarde worden verleend. Om een hogere waarde te kunnen verlenen moet de situatie passen in het gemeentelijk geluidsbeleid ("Nota hogere grenswaarden gemeente Lingewaard") ten aanzien van het aanvragen van hogere waarden.

Aangezien het niet redelijkerwijs mogelijk is om de voorkeursgrenswaarde van 48 dB te halen met behulp van geluidsreducerende maatregelen is het hoofdcriterium (Geluidsreducerende maatregelen zijn onvoldoende doeltreffend zijn en/of er zijn overwegende bezwaren zijn van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard, onvoldoende doeltreffend zijn) uit het gemeentelijk geluidsbeleid van toepassing.

Tevens staat hierin het locatie specifiek criterium: "de nieuwbouw ter plaatse dient ter vervanging van bestaande bebouwing". Dit criterium is in deze situatie van toepassing. Aangezien in het plangebied nu een aantal agrarische gebouwen staan welke worden gesloopt. Na de sloop van de gebouwen wordt een nieuwe woning gebouwd. De twee bestaande agrarische bedrijfswoningen (Olyhorststraat 13 en 15) worden herbestemd tot burgerwoningen.

De situatie past naar verwachting in het gemeentelijk beleid. Hierdoor kan naar verwachting voor de drie woningen een hogere waarde worden verleend door de gemeente Lingewaard. De verlening van de hogere waarde vindt plaats in een aparte hogere waarde-procedure gelijktijdig met de bestemmingsplanprocedure.

### **Conclusie**

Het aspect geluid vormt, indien ontheffing voor hogere waarden wordt verleend, geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

## **4.7 Geur**

### **Inleiding**

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt in eerste instantie het wettelijk kader bij de beoordeling van een aanvraag om een milieuvergunning voor dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft hiervoor geurbelastings- en afstandsnormen in relatie met geurgevoelige objecten in de nabijheid van de (geprojecteerde) veehouderij.

De Wgv heeft betrekking op twee aspecten. Ten eerste speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of er in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ten tweede moet bij de belangenafweging ten behoeve van een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

### **Onderzoek**

Blijkens het milieuvadvis van de gemeente Lingewaard speelt het aspect geur geen rol voor de planontwikkeling<sup>9</sup>. Rondom het plangebied liggen geen bedrijven die een belemmering kunnen ondervinden van de ontwikkeling.

### **Conclusie**

Naar aanleiding van het milieuvadvis wordt gesteld dat het aspect geurhinder geen belemmering vormt voor het plan.

## **4.8 Luchtkwaliteit**

### **Algemeen**

De Wet luchtkwaliteit is een implementatie van de Europese kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de vier dochterrichtlijnen waarin onder andere grenswaarden voor de luchtkwaliteit ter bescherming van mens en milieu zijn vastgesteld. Deze Wet luchtkwaliteit noemt 'gevoelige bestemmingen' en maakt een onderscheid tussen projecten die 'in betekenende mate' en 'niet in betekenende mate (NIBM)' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Projecten die 'niet in betekenende mate' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet langer afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is.

Daarnaast zal uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening afgewogen moeten worden of het aanvaardbaar is om een bepaald project op een bepaalde plaats te realiseren. Hierbij speelt de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging een rol.

### **Onderzoek**

Door JK Consultancy is in februari 2008 een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd<sup>10</sup>. Om inzicht te krijgen ten gevolge van de inrichting in het gebied is gebruik gemaakt van het CAR II-model. Deze methode is ontwikkeld voor het berekenen van de luchtkwaliteit op een afstand van een emissiepunt tot de weg van minimaal 5 en maximaal 60 meter. Uitzondering hierop is als het een weg door open terrein betreft, met incidenteel gebouwen of bomen binnen een straal van 100 meter. Op dat moment geldt een afstand tot 300 meter, in plaats van 60 meter.

Uit het onderzoek blijkt dat het project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging, daar de jaargemiddelde grenswaarde en plandempels voor de beoogde componenten niet worden overschreden. In alle gevallen komt geheel van het jaargemiddelde voor rekening van het achtergrondniveau.

### **Conclusie**

Naar aanleiding van het milieuvadvis wordt gesteld dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het plan.

---

<sup>9</sup> Advies milieu Olyhorststraat 13, gemeente Lingewaard, 16 december 2009

<sup>10</sup> JK Consultancy (februari 2008) Rapport OK.0890. Onderzoek naar de omgevingskwaliteit ten aanzien van de voorgenomen herontwikkeling van perceel Olyhorst 13 te Gendt



## 4.9 Verkeer en parkeren

### **Verkeer**

De bestaande woning Olyhorststraat 13 wordt via de bestaande ontsluiting ontsloten op de Olyhorststraat. De nieuwe woning in het plangebied wordt ontsloten via de bestaande ontsluiting van de agrarische bedrijfsgebouwen. Dit perceel wordt derhalve eveneens op de Olyhorststraat ontsloten. Gezien het vervallen van de agrarische bedrijfsfunctie zal het aantal verkeersbewegingen, zeker het aandeel zwaar verkeer, naar verwachting afnemen. Het ontsluitingsverkeer kan worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld van de Olyhorststraat.

### **Parkeren**

Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door de aard en omvang van de activiteit waarin het plan voorziet. Om de parkeerbehoefte te bepalen, is gebruik gemaakt van de kengetallen van het CROW<sup>11</sup>.

Op basis van de publicatie van het CROW ligt het plangebied in een niet stedelijk gebied, met het gebiedstype 'rest bebouwde kom'. Voor de woningen is uitgegaan van dure woningen. Op basis hiervan wordt een parkeernorm van gemiddeld 2,1 parkeerplaats per woning. Bij twee woningen ontstaat een parkeerbehoefte van circa 4 parkeerplaatsen.

In het plangebied is voldoende ruimte aanwezig om de parkeerbehoefte op eigen terrein op te lossen.

### **Conclusie**

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

## 4.10 Waterhuishouding

### 4.10.1 **Rijksbeleid**

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen.

Het plangebied ligt in het gebied 'Rivieren'. De grote rivieren bestaan uit het Nederlandse deel van de Rijn inclusief de aftakkingen en de Maas en wordt onderscheiden in bovenrivieren, benedenrivieren en de Maas. De Rijn- en Maasmonding hebben andere hydraulische kenmerken dan het bovenrivierengebied. De rivieren zijn breder en stromen trager en staan onder invloed van het getij. Bij het rivierengebied gaat het om de rivier zelf, het rivierbed en de ruimte binnendijks die nodig is voor rivierverruiming.

---

<sup>11</sup> CROW, 'publicatie 182, Parkeerkencijfers - basis voor parkeernormering', 2007

De rivier en het rivierbed vormen het 'buitendijks' gebied. Iedere rivier(tak) heeft eigen kenmerken en eigenschappen.

In de afgelopen eeuwen is door de verschillende gebruiksfuncties veel ruimte aan de rivieren ontnomen, met als gevolg dat de rivieren zijn ingeklemd tussen de dijken, die steeds hoger zijn gemaakt. Door de bevolkingsontwikkeling en economische groei zijn de te beschermen waarden sterk toegenomen. Deze kwetsbaarheid van ons land, tezamen met ongunstige verwachtingen over klimaatverandering en zeespiegelstijging, maken duidelijk dat een duurzame bescherming tegen hoogwater, zowel nu als in de toekomst, hoge prioriteit moet houden.

#### **4.10.2 Provinciaal beleid**

Het Waterplan Gelderland 2010-2015 is de opvolger van het derde waterhuishoudingsplan Gelderland (WHP3). Het Waterplan krijgt op basis van de nieuwe Waterwet de status van structuurvisie. In het waterplan is beschreven welke instrumenten uit de Wet ruimtelijke ordening de provincie wil inzetten voor de realisatie van specifieke waterdoelen.

Het beleid uit WHP3 wordt grotendeels voortgezet in het waterplan. In het waterplan staan de doelen voor het waterbeheer, de maatregelen die daarvoor nodig zijn en wie ze gaan uitvoeren. Voor oppervlaktewaterkwaliteit, hoogwaterbescherming, regionale wateroverlast, watertekort en waterbodems gelden provinciebrede doelen. Voor een aantal functies, zoals landbouw, natte natuur, waterbergingsgebieden en grondwaterbeschermingsgebieden, zijn specifieke doelen geformuleerd. In het ontwerp waterplan heeft het plangebied de functie 'landbouw'. Hierbij staat het belang van de landbouw voorop.

De doelstellingen zijn:

- afstemmen van de waterhuishouding op de gewenste grondwaterstand voor het landbouwkundig gebruik door minimaliseren van wateroverlast en vochttekorten;
- het zo mogelijk beschikbaar stellen van water voor bijvoorbeeld beregening.

Verder zijn inrichting en beheer bij deze functie gericht op de natuur:

- veilig stellen/verbeteren van verspreid liggende natuur;
- veilig stellen/verbeteren van verspreid liggende, waardevolle wateren;
- behouden van waardevolle weidevogelgebieden;
- ontwikkelen van ecologische verbindingzones.

#### **4.10.3 Regionaal beleid**

Het waterschap Rivierenland hanteert de 'Stroomgebiedsvisie Rivierenland'. De inrichting en het beheer van het waterhuishoudkundige systeem met de functie landbouw zijn hierbij allereerst gericht op landbouw. Dit houdt in dat, behoudens extreme situaties een voor de landbouw optimale grondwaterstand wordt gerealiseerd. De waterkwaliteit moet aan het basisniveau voldoen. Daar waar er sprake is van dubbelfuncties worden de eisen die gesteld worden aan de inrichting en beheer van het waterhuishoudkundige systeem aangevuld met de inrichtingseisen voor de betreffende dubbelfunctie.

#### **4.10.4 Gemeentelijk beleid**

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

Het waterplan Lingewaard bevat een aantal maatregelen die tussen 2009 en 2015 worden uitgevoerd. Belangrijke maatregelen zijn onder andere:

- in Gendt West wordt extra waterberging gerealiseerd. Dit wordt gecombineerd met natuurontwikkeling;
- bij de verplaatsing van de sportvelden in Angeren wordt extra waterberging gerealiseerd;
- in bepaalde wijken van Bemmelerwaard wordt het regenwater los gekoppeld van het riool. Daardoor komt schoon regenwater niet meer in het riool terecht, maar rechtstreeks in sloten en plassen;
- in Bemmelerwaard wordt ruimte ingericht om meer water tijdelijk op te kunnen slaan, bijv. na heftige regenval;
- de directe omgeving van het gemeentehuis Bemmelerwaard wordt afgekoppeld van het riool, zodat schoon regenwater niet meer in het riool terechtkomt;
- de historische gracht bij het gemeentehuis Bemmelerwaard wordt hersteld.

#### **4.10.5 Het plangebied**

De gemeente voert in het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening overleg met de waterbeheerder. Op basis van dit overleg kunnen specifieke eisen ten aanzien van de waterhuishouding in het plangebied worden gesteld. De uitkomsten van dit overleg worden later digitaal beschikbaar gesteld.

In het plangebied is sprake van afname van verharding vanwege de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen en bijbehorende verharding. De waterhuishouding ter plaatse van de bestaande en her te bestemmen woningen zal hierbij niet wijzigen. De waterhuishouding ter plaatse van de nieuw te realiseren woning moet voldoen aan de eisen van het waterschap en de gemeente. Eisen die kunnen worden gesteld betreffen bijvoorbeeld de aanleg van een gescheiden rioolstelsel, waarbij het vuile afvalwater op het riool wordt aangesloten en schoon hemelwater in de bodem kan infiltreren of kan afwateren op een nabijgelegen watergang.

Bij de ontwikkeling en de uitvoering van de bouwplannen dient rekening te worden gehouden met het zo min mogelijk toepassen van vervuilende stoffen en toevoeging daarvan aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Gebruik van niet uitlogende bouwmaterialen in relatie tot waterkwaliteit is in dit verband van belang.

## 5 Juridische planopzet

### 5.1 Algemeen

#### 5.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

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

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

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing en regels voor het verrichten van 'werken'.

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen); en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
  - het bebouwen van de gronden;
  - het verrichten van werken (aanleggen).

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

#### 5.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

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

- 1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.
- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van

werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

### **5.1.3 Hoofdstukindeling van de regels**

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

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

## **5.2 Dit bestemmingsplan**

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan heeft de volgende bestemmingen: “Agrarisch” en “Wonen”. De inhoud van de bestemmingsregels is afgestemd op de landelijke RO-standaarden en enkele voorbeeldplannen in de gemeente (Bloemstraat Huissen en Krakkedel Doornenburg).

### *Agrarisch*

Gronden met de bestemming "Agrarisch" zijn bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf en watergangen ten behoeve van de waterhuishouding, met daaraan ongeschikt extensieve recreatie. Voor deze gronden is geen agrarisch bouwperceel opgenomen. Uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan. De gronden zijn tevens bestemd voor een paardenbak ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – paardenbak'. Deze paardenbak behoort bij de nieuwe woning en het daarbij beoogde hobbymatig houden van paarden. Het gebruik van de paardenbak voor bedrijfsmatige doeleinden is dan ook expliciet uitgesloten. De paardenbak mag worden afgeschermd met een afscheiding met een bouwhoogte van maximaal 1,5 meter. Maximaal 6 lichtmasten tot een bouwhoogte van 6 meter zijn bij de paardenbak toegestaan. Burgemeester en wethouders kunnen in verband met onder andere het woon- en leefklimaat op naburige percelen nadere eisen stellen aan de lichtmasten. Hierbij kan worden gedacht aan plaatsing van lichtmasten op een zodanige wijze dat deze van de woningen van omwonenden af schijnen en dat de verlichting op een bepaald tijdstip door middel van een automatische schakeling gedoofd moet zijn.

### *Wonen*

Zowel de bestaande als de nieuwe woningen met het bijbehorende erf krijgen de bestemming Wonen. Deze gronden zijn bestemd voor het wonen al dan niet in combinatie met de uitoefening van een beroep aan huis, met dien verstande dat maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de begane grond van het hoofdgebouw en bijgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van het beroep aan huis, met een maximum van 45 m<sup>2</sup>. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor onder andere bij de woonfunctie behorende tuinen, parkeervoorzieningen, waterlopen en waterpartijen. Binnen ieder bouwvlak is één vrijstaande woning toegestaan, conform de aanduiding op de verbeelding. Aan het hoofdgebouw zijn in de regels maatvoeringseisen gekoppeld. De inhoud van de nieuwe woning mag niet meer bedragen dan 1.050 m<sup>3</sup>. De inhoud van de bestaande woning is afgestemd op de bestaande inhoud. De goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan op de verbeelding is aangegeven. Daarnaast zijn in de regels bepalingen opgenomen omtrent de situering van de woning. Voorts bevat de bestemming een regeling omtrent bijgebouwen. De gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen bij de nieuwe woning mag niet meer bedragen dan 425 m<sup>2</sup>. Bij de bestaande woning bedraagt het gezamenlijke oppervlakte 75 m<sup>2</sup> dan wel de bestaande oppervlakte indien deze groter is op het moment van het van kracht worden van het plan. Diverse afwijkingsbevoegdheden, die met name betrekking hebben op maatvoeringseisen, zorgen tenslotte voor de nodige flexibiliteit in de bestemming.

## 6 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend bestemmingsplan maakt een bouwplan mogelijk, dat is benoemd in artikel 3.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betekent dat tegelijkertijd met dit bestemmingsplan een exploitatieplan moet worden vastgesteld, waarmee de gemeente de door haar te maken kosten kan verhalen op de initiatiefnemer.

De kosten van de exploitatie betreffen bij dit plan de kosten voor het opstellen van het bestemmingplan en de haalbaarheidsonderzoeken. De ontwikkeling van voorliggend plan betreft een particulier initiatief dat op particulier grondeigendom plaatsvindt. De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en de haalbaarheidsonderzoeken worden op de initiatiefnemer verhaald op basis van een exploitatieovereenkomst. Hierbij zullen ook afspraken worden gemaakt over de sloop van de opstallen, planschade en verevening.

De gemeente neemt niet deel aan de ontwikkeling van het plan. De gemeente verzorgt de planologische kaders na toetsing van de planontwikkeling. De gemeente maakt geen kosten voor exploitatie van het plan die niet kunnen worden verhaald via de exploitatieovereenkomst.

## **7 Procedure**

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 13 januari 2011 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van ter inzage legging zijn geen zienswijzen ingekomen.