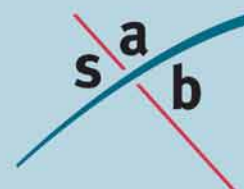


Bestemmingsplan

Gendt, Munnikhofsestraat 9

Gemeente Lingewaard

Datum vastgesteld: 26 mei 2011
Datum onherroepelijk: 4 juli 2011
Projectnummer: 100196
ID: NL.IMRO.1705.39-OH01



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Het plan	6
2.1	Omgeving plangebied	6
2.2	Huidige situatie plangebied	6
2.3	Planbeschrijving	7
3	Beleidskader	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal beleid	9
3.3	Regionaal beleid	10
3.4	Gemeentelijk beleid	11
3.5	Conclusie	15
4	Onderzoek en verantwoording	16
4.1	Bodem	16
4.2	Bedrijven en milieuzonering	17
4.3	Archeologie en cultuurhistorie	19
4.4	Externe veiligheid	19
4.5	Flora en fauna	20
4.6	Geluid	22
4.7	Geur	23
4.8	Luchtkwaliteit	24
4.9	Verkeer en parkeren	25
4.10	Water	26
5	Juridische planopzet	29
5.1	Algemeen	29
5.2	Dit bestemmingsplan	31
6	Economische uitvoerbaarheid	32
7	Procedure	33

Separate bijlagen

- Bijlage 1 Erftransformatie Munnikhofsestraat 9 Gendt: notitie uitgangspunten en randvoorwaarden, Gelders Genootschap, februari 2010
- Bijlage 2 Verkennend en nader bodemonderzoek aan de Munnikhofsestraat 9 te Gendt, projectnr. 20101097, MILON, 24 maart 2010
- Bijlage 3 Plangebied Munnikhofsestraat 9 gemeente Lingewaard: archeologisch vooronderzoek, RAAP-notitie 3432, RAAP, april 2010
- Bijlage 4 Quick-scan natuurwetgeving: plangebied aan de Munnikhofsestraat 9 te Gendt, projectcode 10L051, CSO Adviesbureau, 14 april 2010
- Bijlage 5 Advies milieu Munnikhofsestraat 9 Gendt, gemeente Lingewaard, 27 februari 2008
- Bijlage 6 Aanvulling op milieuadvies, gemeente Lingewaard

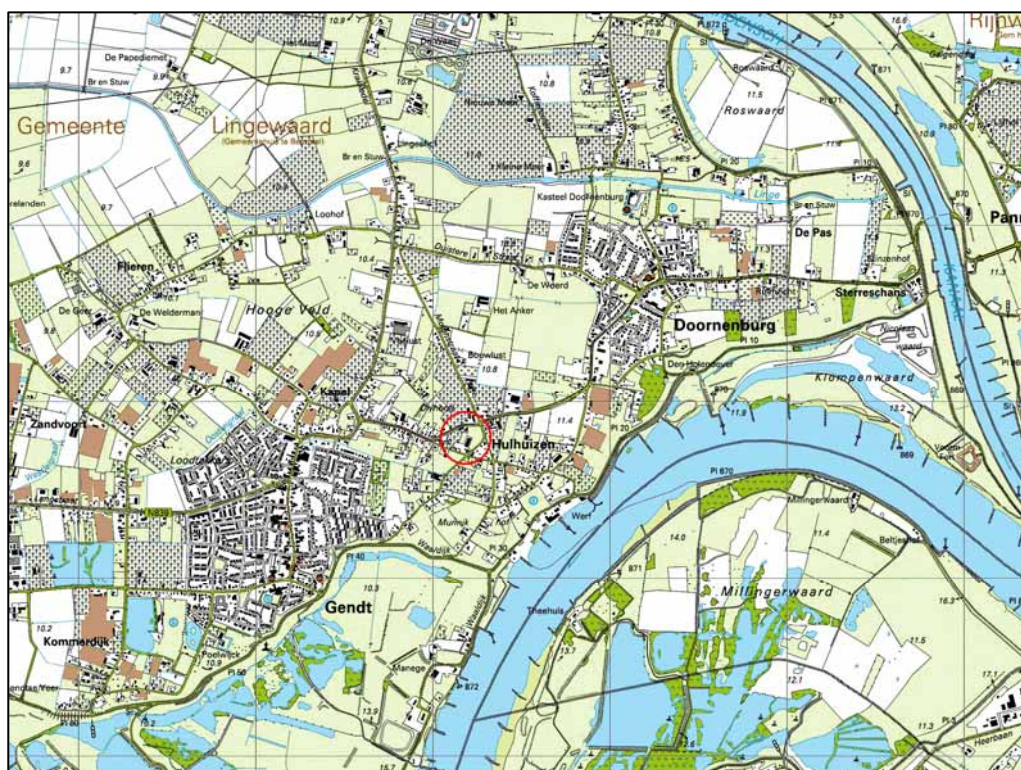
1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Munnikhofsestraat 9 te Gendt in de gemeente Lingewaard is een agrarisch bedrijf, een varkenshouderij, gevestigd. Bij de gemeente is een verzoek ingediend om, in ruil voor de sloop van een stal met een oppervlakte van circa 960 m², een vrijstaande woning te realiseren en de bestaande bedrijfswoning her te bestemmen als burgerwoning. De gemeente is voornemens om planologisch medewerking te verlenen aan de ontwikkeling, die in strijd is met het geldende bestemmingsplan. Een herziening van het bestemmingsplan is dan ook noodzakelijk om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de Munnikhofsestraat 9 op ruim 500 meter ten oosten van de kern Gendt. Het plangebied wordt in het noorden begrensd door de Olyhorststraat, in het oosten door de Molenstraat en Doornenburgsestraat, in het zuiden door de Munnikhofsestraat en in het westen door woonpercelen en onbebouwde agrarische gronden. Op de volgende afbeeldingen is de globale ligging van het plangebied weergegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding, horend bij dit bestemmingsplan.



Globale ligging plangebied (bron: Topografische Dienst)



Globale begrenzing plangebied (bron: Google Earth)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied ligt in het bestemmingsplan Buitengebied Gendt. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente Gendt op 18 oktober 1983 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland op 22 januari 1985.

Het plangebied heeft de bestemming 'Agrarisch gebied' met deels bouwvlakken met de subbestemmingen 'intensieve veehouderij' en 'kassenbedrijf' en deels de nadere aanduidingen 'hulpgebouwen toegestaan' en 'geen gebouwen toegestaan'.

Op de volgende afbeelding is een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan weergegeven met daarop de globale begrenzing van het plangebied.

Het geldende bestemmingsplan voorziet niet in de mogelijkheid van een functiewijziging naar een woonbestemming ten behoeve van twee woningen. Een herziening is dan ook noodzakelijk om de functieverandering mogelijk te maken.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan (bron: gemeente Lingewaard)

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De toelichting is opgebouwd uit zeven hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de bestaande en toekomstige situatie. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader weergegeven, waarna in hoofdstuk 4 de haalbaarheid van het plan aangetoond wordt voor wat betreft milieuaspecten, water, archeologie en flora en fauna. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de juridische planopzet en hoofdstuk 6 geeft informatie over de economische uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 7 tenslotte gaat in op de resultaten van de procedure.

2 Het plan

2.1 Omgeving plangebied

Het plangebied ligt op de oeverwallen van de rivier de Waal. In de riviergebieden wordt van oudsher gewoond op de oeverwallen, omdat deze hoger liggen. Het is een afwisselend en kleinschalig landschap. Boomgaarden en weilanden met een blokvorming kavelpatroon, boerenerven en burgerwoningen wisselen elkaar af. De wegen hebben over het algemeen een grillig patroon. De oeverwallen contrasteren met de komgebieden die rond de Linge liggen. De komgebieden liggen lager en zijn van oorsprong natter. Het landschap in de komgebieden is open en grootschalig.

Het plangebied is gelegen tussen Gendt en Doornenburg, dichtbij het buurtschap Hulhuizen. Hulhuizen is een oud buurtschap aan de Waaldijk met een kenmerkend driehoekig wegenpatroon. Ook de locatie aan de Munnikhofsestraat ligt aan een driehoekje. Hoewel de oeverwallen altijd bewoond zijn geweest is er, ook in Hulhuizen en omgeving, veel bebouwing bij gekomen. De verschillen tussen de dorpen, buurtschappen en linten is vervaagd en veel kavelgrensbeplanting is verdwenen.

De bebouwing in de omgeving volgt soms de verkavelingsrichting en soms de weg. Er is veel variatie in bebouwing en richtingen. Hoofdzakelijk gaat het om enkelvoudige hoofdvormen met zadeldaken, en soms mansardedaken. Het betreft overwegend bescheiden kavels met vrijstaande woningen met een beperkt volume, passend in het kleinschalige landschap.

De Doornenburgsestraat tussen de Molenstraat en Munnikhofsestraat is een voorbeeld van een rijtje burgerwoningen, zoals dat veel in de omgeving te vinden is. Op smalle en vaak diepe percelen staan aan de weg vrijstaande woningen die van oudsher de kavelrichting volgen en daardoor gekanteld zijn ten opzichte van de weg. De Munnikhofsestraat heeft een meer agrarische uitstraling. Deze straat is minder bebouwd en er is meer afwisseling in bebouwing, schaal en openheid.

2.2 Huidige situatie plangebied

Bebouwing

Het plangebied ligt in de hoek van de Munnikhofsestraat en de Doornenburgsestraat. Het is georiënteerd op de Munnikhofsestraat, waar de bedrijfswoning staat en waar zich de hoofdonthuizing bevindt.

De bedrijfswoning met achterhuis staat met de nokrichting haaks op straat, is deels witgepleisterd en heeft een mansardekap. Bij de bedrijfswoning staan twee schuren: één aangebouwd aan de noordoostzijde van de woning en één direct ten oosten ervan. De twee schuren hebben een relatief kleine oppervlakte. Ten noorden van de overige bebouwing staat een varkensstal met zadeldak met een oppervlakte van circa 960 m². Deze schuur is door haar omvang vanaf de Doornenburgsestraat en Olyhorststraat goed te zien.

Beplanting

Het erf en de grote schuur zijn omgeven met struiken en enkele bomen. De rest van het perceel bestaat uit weiland. Om de tuin aan de Munnikhofsestraat staan coniferen. Voor het huis staan twee markante bomen die hoog zijn opgesnoeid.

2.3 Planbeschrijving

Het plan is om de varkensstal met een oppervlakte van 960 m² te slopen. Als compensatie voor de te slopen bebouwing wordt een vrijstaande woning gerealiseerd. De bedrijfswoning en twee kleinere schuren blijven behouden. De schuren worden hergebruikt als bijgebouw. De initiatiefnemer wil mogelijk de aanbouw van de bestaande woning geschikt maken voor inwoning.

Door het Gelders Genootschap is een notitie met uitgangspunten en randvoorwaarden voor de erftransformatie opgesteld¹. In de notitie is aangegeven dat de ruimtelijke afwisseling en kleinschaligheid van de oeverwallen behouden moeten blijven. Belangrijk is dat de nieuwe kavel past in de schaal van het landschap. Bebouwing dient te worden gekenmerkt door enkelvoudige hoofdvormen en nokrichtingen die de kavelrichting volgen. Onderdeel van de notitie is een inrichtingsschets die op de volgende afbeelding is weergegeven.



Inrichtingsschets toekomstige situatie (bron: Gelders Genootschap)

¹ Erftransformatie Munnikhofsestraat 9 Gendt: notitie uitgangspunten en randvoorwaarden, Gelders Genootschap, februari 2010

De schets geeft een mogelijke oplossingsrichting aan. Andere oplossingen zijn denkbaar, wanneer ze voldoen aan de uitgangspunten en randvoorwaarden die hieronder volgen.

Landschap

Om de kleinschalige structuur van de oeverwallen te benadrukken is het belangrijk dat de afwisseling tussen bebouwing, open stukken, boomgaarden en weilanden behouden blijft. Doorkijkjes zijn belangrijk om het landschap te kunnen ervaren. Het is dan ook belangrijk de gebieden die nu open zijn, open te houden. Het weiland ten noorden van de locatie blijft daarom gehandhaafd. Wel komt er wegbepanting langs de Olyhorststraat als aanvulling op de reeds aanwezige bepanting.

Erfinrichting

Omdat er veel burgerwoningen in de omgeving van het plangebied zijn, is er een goede aanleiding om te kiezen voor een vrijstaande woning op eigen kavel. Wel is het belangrijk dat de nieuwe kavel aansluit op de schaal van de bebouwing van de Doornenburgerstraat. Dit houdt in dat de woning iets gekanteld ten opzichte van de weg, met de lijnen van het landschap mee, en niet te ver van de weg wordt geprojecteerd. Het toekomstige woonperceel krijgt een nieuwe ontsluiting op de Doornenburgerstraat. De kavel wordt omzoomd met (doorn)hagen en singels van bijvoorbeeld lindes, eiken en noten. Tussen de huidige woning en de nieuwe woning komt een hoogstamboomgaard. Erfverharding wordt tot een minimum beperkt. Naar de weg toe is het beeld open; de siertuin bevindt zich voor het huis. Privacy wordt gecreëerd met de eerdergenoemde hagen; schuttingen worden niet gebruikt.

Het bestaande erf blijft groen zoals het nu is. Eventueel worden de coniferen vervangen door meer streekeigen bepanting.

Bebouwing

De nieuwe woning, en eventueel bijgebouw, hebben enkelvoudige bouwmassa's met zadeldak of eventueel mansardedak. De schaal van de bouwmassa sluit aan op die in de omgeving. De woning is gericht op de weg en staat tegen de noordgrens van de kavel zodat zongericht gebouwd kan worden. Het bijgebouw vormt samen met het hoofdgebouw een ensemble en staat, vanaf de Doornenburgerstraat gezien achter, de woning. De woning wordt uitgevoerd met natuurlijke materialen en gedekte kleuren.

Zoals al eerder aangegeven wil de initiatiefnemer de aanbouw van de bestaande woning mogelijk geschikt maken voor inwoning. Zolang deze woonruimte ondergeschikt blijft aan de hoofdwooning past dat in het beeld.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

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.

Toets plan

Het plangebied valt buiten de nationale ruimtelijke hoofdstructuur. Gezien dit feit kan geconcludeerd worden dat de nota geen direct relevant beoordelingskader vormt.

3.2 Provinciaal beleid

Streekplan Gelderland 2005

Het ruimtelijk beleid van de provincie Gelderland tot 2015 is vastgelegd in het Streekplan Gelderland 2005. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening op 1 juli 2008 heeft het Streekplan 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 hanteert de provincie een tweeledige provinciale hoofdstructuur. Enerzijds 'hoog dynamische' functies met een intensieve vorm van ruimtegebruik, zoals stedelijke functies en intensieve vormen van recreatie. Anderzijds kent de provincie 'laag dynamische' functies. Deze gebieden zijn kwetsbaar voor intensieve vormen van ruimtegebruik, zoals de Ecologische Hoofdstructuur, waardevolle open gebieden en gebieden waar ruimte voor water moet worden gecreëerd.

Op grond van het Streekplan behoort het plangebied tot het multifunctionele 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.

Het multifunctioneel platteland maakt deel uit van het multifunctioneel gebied dat het grootste deel van de provincie beslaat. Dit gebied omvat, naast het multifunctioneel platteland, de steden, dorpen en buurtschappen buiten de provinciale ruimtelijke hoofdstructuur. In het provinciale planologisch beleid wordt op deze gebieden geen expliciete sturing gericht.

In het provinciale beleid wordt functieverandering van voormalige (agrarische) bedrijfsbebouwing onder voorwaarden mogelijk gemaakt. De provincie wil hiermee bevorderen dat deze leegstaande gebouwen op een goede wijze worden (her)gebruikt. De doelen hiervan zijn de volgende:

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

Het provinciale beleid op gebied van functieverandering werkt door in het regionale en gemeentelijke beleid. In de volgende paragrafen wordt hier verder op ingegaan.

Toets plan

Voor het plan wordt een voormalig agrarische bedrijfsgebouw gesloopt. De voormalige bedrijfswoning, met aangebouwd bijgebouw, en een tweede bijgebouw blijven behouden. Als compensatie hiervoor wordt in het plangebied één nieuwe vrijstaande woning met bijgebouw gerealiseerd. De functieverandering draagt bij aan een vitaal platteland. Het plan past daarmee binnen het provinciale beleid.

3.3 Regionaal beleid

Notitie functieverandering buitengebied Stadsregio Arnhem Nijmegen (2007)

In het Streekplan heeft de provincie Gelderland generiek beleid opgenomen voor de functieverandering van vrijkomende (agrarische) bebouwing (zie paragraaf 3.2). Onderdeel daarvan is de mogelijkheid een regionale beleidsuitwerking op te stellen met betrekking tot de maatvoering. Voorwaarde hiervoor is dat per regio één regionale beleidsuitwerking wordt opgesteld voor de gehele regio.

In het Regionaal Plan van de Stadsregio Arnhem Nijmegen is dit al beperkt opgepakt. De opgenomen beleidsregels maken ruimere nevenfuncties en niet-agrarische functies 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. 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 er sprake is van verbetering van de kwaliteit, moet er 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 mogelijk door de sloop van alle voormalige bedrijfsbebouwing, die niet als bijgebouw hergebruikt wordt. Uitgangspunt hierbij is dat één woongebouw, of maximaal twee woongebouwen, met meerdere wooneenheden worden gerealiseerd ter grootte van maximaal 50% van de gesloopte bebouwing. Dit gebeurt dan ter plaatse van de gesloopte bebouwing. Deze vorm van hergebruik is in alle gebiedstypen mogelijk.

In veel gevallen kan het gewenst zijn bij de 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 m² aan 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.

Toets plan

Voor het plan wordt circa 960 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt. Hiervoor wordt één vrijstaande woning teruggebouwd. De terug te bouwen oppervlakte van de nieuwe woning en een eventueel bijgebouw bedraagt minder dan 50% van de te slopen oppervlakte aan agrarische opstallen. Aangezien er geen sprake is van een woongebouw, maar van één vrijstaande woning dient er sprake te zijn van verevening. Toetsing hiervan vindt plaats op gemeentelijk niveau, in de volgende paragraaf wordt hierop verder ingegaan. Het plan is in overeenstemming met het regionale beleid voor functieverandering.

3.4 Gemeentelijk beleid

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 zich 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 en bebouwde erven en wordt 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. 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 en aanvulling van groenstructuren, de 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, er sprake kan zijn van incidentele woningbouw, in combinatie met de sanering van andere bebouwing. Dit laatste ter voorkoming van verval en als middel om de 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.

Toets plan

Het gemeentelijk beleid biedt, in aansluiting op het provinciale en regionale beleid, mogelijkheden voor de functieverandering in het plangebied. Hierbij moeten de landschappelijke kwaliteiten in acht worden genomen. In onderhavig plan is sprake van het slopen van overbodige agrarische bebouwing en het behoud en vergroten van een open weide. De bestaande groenstructuur aan de Olyhorststraat wordt versterkt. Ook worden nieuwe hagen en singels op de randen van de woonpercelen aangeplant. De nieuwe woning is vrijstaand en wordt op een ruime kavel gerealiseerd. Door de woning iets gekanteld ten opzichte van de Doornenburgerstraat, met de lijnen van het landschap mee te realiseren, wordt aangesloten bij de percelen in de omgeving. Het plan past daarmee binnen het beleid uit de structuurvisie.

Landschapsontwikkelingsplan Lingewaard

In het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) uit 2005 is het landschapsbeleid voor het buitengebied van de gemeente Lingewaard vastgelegd. Het LOP biedt ook de basis om in te spelen op het proces van maatschappelijke veranderingen, zoals de ontwikkelingen in de landbouw, veranderingen in het omgaan met het milieu en het gewijzigde beleid en de regelgeving van de provinciale- en rijksoverheid. Verder dient het LOP als toetsingskader voor het toekennen van subsidies in het kader van landschapsverbetering en plattelandsvernieuwing.

Bij de landschapsanalyse is de gemeente onderverdeeld in zeven deelgebieden. Deze indeling is gebaseerd op een combinatie van de ondergrond, de huidige kenmerken van het gebied zoals die momenteel waarneembaar zijn in het gebied en vaststaande ontwikkelingen.

Het plangebied ligt in het deelgebied 'Oeverwal Bemmel-Haalteren-Gendt'. Kenmerkend voor de oeverwal is het besloten karakter van de bewoning en het gevarieerde grondgebruik met de opgaande begroeiing in de vorm van windsingels en hier en daar als relictten hoogstamboomgaarden. Het hoogteverschil met de lager gelegen komgronden is gering. In de omgeving van Gendt wordt aan het buurtschap Hulhuizen een hoge landschappelijke en cultuurhistorische waarde toegekend, vanwege het open en kleinschalige karakter, de hoge mate van afwisseling en de aanwezigheid van veel oude lintbebouwing. De uitgangspunten voor de landschapsontwikkeling en het versterken van de ruimtelijke kwaliteit op de oeverwal zijn onder meer:

- versterking ruimtelijke geleiding oeverwal;
- behoud kleinschalige afwisseling open en besloten ruimte oeverwallen;
- per deelgebied versterking gebiedseigen karakteristieken;
- restrictief beleid voor stedelijke uitbreiding (wonen, bedrijvigheid en kassen) in het oosten van de gemeente;
- (eventuele) nieuwbouw aansluitend aan bebouwd gebied met minimalisering oppervlakte.

Toets plan

Door dit plan wordt de ruimtelijke kwaliteit op de oeverwal vergroot. Een varkenshouderij wordt beëindigd en landschapsontsierende agrarische bebouwing wordt gesloopt, waardoor de hoeveelheid bebouwde oppervlakte afneemt. Bij de inrichting van het plangebied wordt aangesloten bij de plaatselijke gebiedskenmerken. Zo blijft de open ruimte van de weide in het noorden van het plangebied behouden, worden er bomenrijen en hagen op de perceelsgrenzen aangeplant en vindt er aanleg van een boomgaard plaats. Het plan past daarmee binnen de ontwikkelingsrichting voor het gebied uit het LOP.

Notitie 'Toepassing regionaal beleid voor functieverandering in het buitengebied'

Het regionale beleid voor functieverandering, zoals beschreven in paragraaf 3.3, geeft de maximale mogelijkheden weer van het regionale beleid. Op basis van het regionale beleid 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 toe te staan en geen woongebouwen bestaande uit meerdere wooneenheden. Temeer, omdat het vanuit ruimtelijk oogpunt gewenst is om zo min mogelijk woningen te bouwen en er in het buitengebied 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 voor 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 ligt het plangebied niet in een gebied waar de bouw van woningen moet worden tegengegaan. 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.

Nadere invulling verevening

De bedrijfseconomische waarde van de bedrijfsbebouwing wordt getaxeerd. De waarde van een uit te geven kavel ten behoeve van de bouw van één vrijstaande woning wordt eveneens aan de hand van een taxatie bepaald. Indien een kavel meer oplevert dan de bedrijfseconomische waarde van de opstallen, vermeerderd met de sloopkosten en de kosten ten behoeve van het volgen van een planologische procedure dan dien het restant te worden verevent. Dit gebeurt bij voorkeur door het treffen van landschapsversterkende maatregelen ter plaatse. Indien er daarna nog een bedrag resteert wordt dit gestort in het landschapsfonds. Dit wordt in een anterieure overeenkomst vastgelegd.

Toets plan

Het plan voorziet mede in sloop van de bestaande bedrijfsbebouwing. Hierbij is sprake van de nieuwbouw van één vrijstaande woning. Aangezien er geen sprake is van een woongebouw, maar van één vrijstaande woning dient er sprake te zijn van verevening. Bij onderhavige planontwikkeling vindt verevening plaats door middel van sloop, verkleining van het bouwvlak en 'groene' herbestemming en landschappelijke inpassing. Er is sprake van de sloop van agrarische bebouwing, waarbij het bebouwde oppervlak en het bouwvlak aanzienlijk worden verkleind. Gronden die niet bij het woonperceel worden betrokken behouden de 'groene' agrarische bestemming, waarbij geen sprake is van een bouwvlak. In tegenstelling tot de oude situatie zijn binnen de agrarische bestemming agrarische hulpgebouwen en kassen niet meer toegestaan. Er is sprake van landschappelijke inpassing door de aanleg van wegbeplanting, singels en hagen. Tussen de huidige woning en de nieuwe woning komt daarnaast een hoogstamboomgaard. Hiermee wordt voldaan aan de eisen voor ruimtelijke inpassing en verevening. Het plan is in overeenstemming met het gemeentelijk beleid voor functieverandering.

3.5 Conclusie

De beoogde ontwikkeling voorziet in het slopen van voormalige agrarische bebouwing en het realiseren van een nieuwe woning ter compensatie. Op grond van het voorgaande sluit het plan aan bij het ruimtelijk beleid op alle overheidsniveaus.

4 Onderzoek en verantwoording

4.1 Bodem

Inleiding

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

Onderzoek

Door MILON is een verkennend en nader bodemonderzoek uitgevoerd². Tijdens de veldwerkzaamheden zijn zintuiglijk bijmengingen waargenomen met puin, kolengruis en slakken. Asbestverdacht materiaal is niet aangetroffen. Eén boring is gestaakt op 0,5 meter beneden maaiveld in verband met een verhardingslaag. Bij twee andere boringen is een verhardingslaag met grind en puin aangetroffen. Voor het overige zijn geen bijzonderheden waargenomen die zouden kunnen duiden op bodemverontreiniging.

Boven- en ondergrond

Analytisch is in één grondmonster een matig verhoogde concentratie kobalt aangetroffen. In, op één na, alle mengmonsters zijn licht verhoogde concentraties koper, kwik, nikkel, zink en PAK aangetroffen. Verder zijn geen van de onderzochte parameters in verhoogde concentraties aangetroffen. Vervolgonderzoek naar de licht verhoogde concentraties wordt niet noodzakelijk geacht.

Grondwater

In het grondwater van één peilbuis zijn analytisch een matig verhoogde concentratie barium en licht verhoogde concentraties koper, nikkel en minerale olie aangetroffen. In een andere peilbuis zijn licht verhoogde concentraties barium, xylenen en naftaleen aangetroffen. Vervolgonderzoek naar de licht verhoogde concentraties wordt niet noodzakelijk geacht.

Nader onderzoek

In overleg met de gemeente Lingewaard is aangenomen dat de matige concentratie barium in het grondwater een verhoogde achtergrondwaarde betreft en is besloten geen nader onderzoek te verrichten. Naar aanleiding van de matige kobaltverontreiniging plaatselijk in de bovengrond is wel een nader onderzoek uitgevoerd. De licht verhoogde concentraties die in, op één na, alle grondmonsters zijn aangetroffen, worden waarschijnlijk veroorzaakt door de waargenomen bijmengingen met puin, kolengruis en slakken. Alle concentraties liggen onder de interventiewaarde, waardoor er geen sprake is van een ernstige verontreiniging.

Conclusie

Wat betreft de milieuhygiënische bodemkwaliteit bestaat er geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkelingen. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor dit plan.

² Verkennend en nader bodemonderzoek aan de Munnikhofsestraat 9 te Gendt, projectnr. 20101097, MILON, 24 maart 2010

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 publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009 van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten 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

Het plangebied maakt, gezien de omliggende functies, deel uit van een 'rustig buitengebied'. Het plan voorziet in nieuwe gevoelige functies in de vorm van het toevoegen van één nieuwe woning en één woning die wordt herbestemd. In ruil voor het bouwen van deze nieuwe woning wordt de nu aanwezige varkensstal gesloopt. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich diverse bedrijven. Het betreft de aan de Olyhorststraat 37, 38 en Munnikhofsestraat 2 gesitueerde bedrijven.

Olyhorststraat 37

Het bedrijf aan de Olyhorststraat 37 betreft een varkenshouderij en een fruitteeltbedrijf. Daarnaast worden er, hobbymatig, pony's en paarden gehouden. Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij moet een minimale afstand van 50 meter aangehouden worden. De notitie 'Bedrijven en milieuzonering' geeft als richtlijn een maat van 200 meter aan. De gevels van de bestaande her te bestemmen woning en de nieuw te bouwen woning liggen binnen een afstand van 200 meter vanaf de perceelsgrens van het bedrijf. De woningen liggen daarmee binnen de invloedssfeer van het bedrijf. De woningen liggen niet binnen een afstand van 50 meter van een dierenverblijf voor paarden en pony's en eveneens niet binnen een afstand van 50 meter van een emissiepunt van een dierenverblijf van varkens. Er is dus geen belemmering op grond van de Wet geurhinder en veehouderij. De woningen liggen evenmin binnen de spuitzone.

De eigenaar van het bedrijf, gelegen aan de Olyhorststraat 37, heeft te kennen gegeven, net als de eigenaar van het perceel Munnikhofsestraat 9, gebruik te willen maken van de mogelijkheden die in het kader van de functiebeëindigingsregeling worden geboden. Privaatrechtelijk heeft de eigenaar met de gemeente een overeenkomst gesloten waarin is bepaald dat hij in ruil voor het slopen van de varkensstallen en de op het perceel aanwezige leegstaande bouwvallige woning, twee woningen voorzien van 8 units ten behoeve gehandicaptten, mag bouwen. Een bestemmingsplan op grond

waarvan aan deze ontwikkeling medewerking kan worden verleend is in voorbereiding. De eigenaar van het bedrijf zal verder gaan met de fruitteelt.

Olyhorststraat 38

Het bedrijf aan de Olyhorststraat 38 betreft een varkenshouderij en een fruitteeltbedrijf. Ook voor dit bedrijf is het aspect 'geur' van de varkenshouderij maatgevend, met een richtafstand van maximaal 200 meter. De gevels van de bestaande en nieuwe woning liggen binnen een afstand van minder dan 200 meter van de perceelsgrens van het bedrijf. De woningen liggen daarmee binnen de invloedssfeer van het bedrijf. De woningen liggen niet binnen een afstand van 50 meter van een emissiepunt van een dierenverblijf van varkens. Er is dus geen belemmering op grond van de Wet geurhinder en veehouderij. De woningen liggen niet binnen de spuitzone. Evenals voor het bedrijf aan de Olyhorststraat 37 geldt dat de eigenaar van het bedrijf Olyhorststraat 38 een verzoek om functieverandering heeft ingediend. Hoewel de plannen nog in een minder ver gevorderd stadium verkeren dan bij Olyhorststraat 37, is de verwachting dat ook hier op termijn, voordat de nieuwe milieuwetgeving ten behoeve van het houden van varkens van kracht wordt, verdwijnt. Voor deze eigenaar geldt tevens dat hij wil doorgaan met de fruitteelt. De woningen liggen niet binnen de spuitzone.

Munnikhofsestraat 2

Vooralsnog blijft dit bedrijf doorgaan met de varkenshouderij. De nieuw te bouwen woning ligt buiten de zone van 200 meter, de huidige woning die wordt herbested ligt gedeeltelijk binnen deze zone, maar ruimschoots buiten de zone van 50 meter, zoals aangegeven in de Wet geurhinder en veehouderij. In de zone tussen het bedrijf en de te herbesteden woning bevinden zich een groot aantal burgerwoningen. Deze burgerwoningen liggen aanzienlijk dicht bij het bedrijf dan de nu geprojecteerde woning en de te herbesteden woning.

Gelet op de aard en ligging van de ontwikkeling wordt de regelgeving zoals opgenomen in de Wet geurhinder en veehouderij gehanteerd. Het plan voldoet aan de normen zoals aangegeven in de Wet geurhinder en veehouderij.

Om overlast tegen te gaan worden bij grootschalige ontwikkelingen, zoals bijvoorbeeld de ontwikkeling van een nieuwbouwwijk, de maximale afstanden zoals aangegeven in de notitie 'Bedrijven en milieuzonering' aangehouden. In dit geval is er echter geen sprake van een grootschalige ontwikkeling maar van het uitgeven van één kavel t.b.v. de bouw van één vrijstaande woning, in het kader van functieverandering. Voor een dergelijke kleinschalige ontwikkeling wordt, zeker in het licht van de hierboven aangegeven ontwikkelingen een minimale afstand van 50 meter gehanteerd.

Doordat de gemeente haar medewerking verleent aan het onderhavige plan wordt de varkenshouderij op het perceel Munnikhofsestraat 9 beëindigd, de als gevolg hiervan aanwezige geurhinder opgeheven, de varkensstallen gesloopt en door het aanbrengen van bomen en hagen het bestaande landschap versterkt. Hierdoor wordt een aanzienlijke milieuwinst geboekt.

Conclusie

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

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

Inleiding

Om het bodemarchief te beschermen, heeft Nederland in 1992 het Verdrag van Valletta ondertekend. Een belangrijk uitgangspunt van dit verdrag is dat het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in de bodem bewaard blijft. Als dat niet mogelijk is, wordt er opgegraven. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. Het Verdrag van Valletta is geïmplementeerd in de Nederlandse wetgeving door een herziening van de Monumentenwet 1988. Die herziening, onderdeel van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), is op 1 september 2007 van kracht geworden. De Wamz staat vanaf dat moment bekend onder de naam Monumentenwet 1988.

Onderzoek

Archeologie

Op grond van de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart heeft het plangebied een hoge verwachtingswaarde. Door RAAP is daarom een archeologisch onderzoek uitgevoerd³. Tijdens dit onderzoek zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd dat door de ontwikkelingen geen verwachte archeologische waarden worden verstoord en dat vervolgonderzoek niet noodzakelijk is.

Cultuurhistorie

Het plangebied en de directe omgeving herbergen geen cultuurhistorische waarden waarmee in dit plan rekening moet worden gehouden.

Conclusie

Het aspect archeologie en cultuurhistorie vormt geen belemmering voor dit plan.

4.4 Externe veiligheid

Inleiding

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dode-

³ Plangebied Munnikhofsestraat 9 gemeente Lingewaard: archeologisch vooronderzoek, RAAP-notitie 3432, RAAP, april 2010

lijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

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

Onderzoek

Volgens het in paragraaf 4.2 aangehaalde milieuadvies van de gemeente bevinden zich in de omgeving van het plangebied geen inrichtingen die vallen onder de werkingssfeer van het Bevi. In de omgeving van het plangebied zijn ook geen andere relevante inrichtingen of transportleidingen aanwezig. Het perceel valt buiten de plaatsgebonden risicocontouren van 10^{-6} per jaar en ligt niet in enig invloedsgebied van het groepsrisico.

Wat betreft het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg wordt gesteld dat rondom het plangebied een aantal lokale wegen is gelegen dat beperkt gebruikt kan worden gebruikt voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (bijvoorbeeld voor bevoorrading van de nabij gelegen bedrijven). In de provinciale risicoatlas is nabij het plangebied geen knelpunt geïnventariseerd. 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

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, dient eerst een onderzoek uitgevoerd te worden in het kader van de Natuurbeschermingswet (gebiedsbescherming), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en

eventuele andere betrokken natuurregelgeving. Door CSO is daarom een quick-scan natuurwetgeving uitgevoerd⁴.

Onderzoek

Gebiedsbescherming

Bij gebiedsbescherming is er onderscheid gemaakt tussen de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). In de Natuurbeschermingswet 1998 worden Natura 2000-gebieden en beschermde Natuurmonumenten beschermd. De EHS is niet opgenomen in de natuurwetgeving, maar dient bij de planologische afweging te worden meegenomen.

Het plangebied ligt niet in een gebied dat is aangewezen in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. Het dichtstbijzijnde beschermde gebied betreft het Natura 2000-gebied 'Gelderse Poort' op circa 600 meter ten zuiden en oosten van het plangebied. Gezien de afstand tot het beschermde gebied, de tussenliggende elementen (woningbouw en wegen) en de relatief beperkte ingreep in het plangebied, zijn er geen negatieve effecten te verwachten op het Natura 2000-gebied.

Het plangebied ligt niet in de EHS. Het dichtstbijzijnde gebied aangewezen als EHS betreft het eerder genoemde gebied 'Gelderse Poort'. Om de hierboven aangehaalde redenen is er geen aantasting van de kernkwaliteiten van de EHS te verwachten.

Soortenbescherming

Flora

Binnen het plangebied zijn geen ontheffingsplichtige plantensoorten geregistreerd of aangetroffen. Het ligt niet in de lijn der verwachting dat deze zullen worden aangetroffen. Nader onderzoek naar het voorkomen van ontheffingsplichtige soorten wordt niet noodzakelijk geacht.

Vleermuizen

Het is mogelijk dat het plangebied gebruikt wordt door vleermuizen als vliegroute, foerageer- en/of verblijfgebied. De aanwezige bebouwing in het plangebied is in potentie geschikt als verblijfplaats vanwege onder andere de aanwezigheid van kieren en gaatjes in de gevels. Gezien de late waarnemingen, ten opzichte van de zonsondergang, van de vleermuizen (alleen gewone dwergvleermuizen) wordt geen verblijfplaats verwacht in de te slopen varkensstal.

Het verdwijnen van bomen, open plaatsen en bebouwing zal mogelijk een tijdelijk negatief effect hebben op de aanwezigheid van deze soorten. Verwacht wordt dat door de planontwikkeling het huidige foerageergebied dan wel de gunstige staat van instandhouding van de vleermuizen niet in gevaar komt. Door de planontwikkeling (onder andere aanleg nieuwe houtsingel en boomgaard) zal op termijn meer en beter foerageergebied ontstaan. Een nader onderzoek naar vleermuizen wordt niet nodig geacht.

⁴ Quick-scan natuurwetgeving: plangebied aan de Munnikhofsestraat 9 te Gendt, projectcode 10L051, CSO Adviesbureau, 14 april 2010

Vogels

Het plangebied biedt mogelijkheden voor broed- en standvogels. De te verwijderen bomen en opstallen vergen controle op in gebruik zijnde schuil- en broedplaatsen. Eventueel in gebruik zijnde broedlocaties van vogels zijn gedurende het broedseizoen beschermd (onthefing is niet mogelijk). Aangezien het plangebied in de nieuwe situatie goed geschikt is voor steenuilen, wordt geadviseerd om een steenuilkast op een geschikte plek te laten ophangen (bijvoorbeeld via de plaatselijke uilenwerkgroep). Geadviseerd wordt versturende werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te laten voeren. Nader onderzoek wordt niet nodig geacht.

Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt 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. In de Wgh staat dat inzichtelijk moet worden gemaakt welke geluidsbronnen in het gebied aanwezig zijn en wat de geluidsbelasting is voor geluidsgevoelige bestemmingen. Voor alle geluidsbronnen is in de Wgh een voorkeursgrenswaarde en een maximaal te ontheffen waarde opgenomen.

Onderzoek

Voor de planontwikkeling is alleen wegverkeerslawaai relevant. In de omgeving van het plangebied liggen alleen wegen met één of twee rijstroken. Voor zulke wegen in buitenstedelijk gebied geldt een onderzoekszone van 250 meter, vanuit de as van de weg. Het plangebied ligt daarmee binnen de onderzoekszone van de Munnikhofsestraat, de Olyhorststraat (en in het verlengde daarvan de Van der Schuerenweg), de Doornenburgsestraat en de Molenstraat.

Voor de bestaande woning vindt planologisch geen verandering plaats. Op basis van artikel 76, lid 3 van de Wgh hoeft geen akoestisch onderzoek plaats te vinden.

Voor de nieuwe woning is formeel gezien wel akoestisch onderzoek nodig. Deze wegen hebben echter een lage verkeersintensiteit en krijgen in de nabije toekomst een 60 km-regime. Daarom verwacht de gemeente Lingewaard niet dat deze weg invloed heeft op het akoestisch klimaat ter plaatse van de nieuw te realiseren woning. De gemeente acht daarom een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect geluid vormt 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 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.

Voor varkens geldt op basis van de Wgv dat de geurbelasting op een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom buiten een concentratiegebied maximaal 8 odour units per m³ lucht mag zijn.

In afwijking hiervan bedraagt de afstand tussen een veehouderij en een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom dat onderdeel uitmaakt van een andere veehouderij, of dat op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij minimaal 50 meter. De afstand wordt gemeten tussen het emissiepunt van een dierenverblijf dat het dichtst bij een geurgevoelig object is gelegen en de gevel van het geurgevoelig object.

Voor paarden en pony's geldt dat de afstand tussen een dierenverblijf en een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom tenminste 50 meter bedraagt.

Onderzoek

In het milieuadvies van de gemeente Lingewaard is aangegeven dat agrarische bedrijven aan de Olyhorststraat 37 (varkens, paarden en pony's), de Olyhorststraat 38 (varkens) en de Munnikhofsestraat 2 (varkens en paarden) mogelijk een belemmering kunnen ondervinden van de ontwikkelingen in dit plan.

Hierbij is er vanuit gegaan dat het bedrijf aan de Olyhorststraat 37 nog bestaat. Feitelijk en wat betreft de, nog niet ingetrokken, milieuvergunning is dit namelijk het geval. In dit plan is sprake van het bouwen van één nieuwe woning en het herbestemmen van een bestaande woning. Het betreft hier geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom die na 19 maart 2000 hebben opgehouden deel uit te maken van een veehouderij. Er geldt dus een afstand van minimaal 50 meter.

Olyhorststraat 37

De woningen liggen niet binnen een afstand van 50 meter van een dierenverblijf voor paarden en pony's. Het plangebied ligt voor een deel binnen 50 meter vanaf een emissiepunt van een dierenverblijf voor varkens. Het bouwvlak van de nieuw te bouwen woning valt echter buiten deze zone. Er is dus geen belemmering op grond van de Wgv.

Olyhorststraat 38

De woningen liggen niet binnen een afstand van 50 meter van een emissiepunt van een dierenverblijf voor varkens. Er is dus geen belemmering op grond van de Wgv.

Munnikhofsestraat 2

De woningen liggen niet binnen een afstand van 50 meter van een emissiepunt van een dierenverblijf voor varkens of van een dierenverblijf voor paarden en pony's. Er is dus geen belemmering op grond van de Wgv.

Conclusie

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

4.8 Luchtkwaliteit

Algemeen

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

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

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

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

Onderzoek

Aan de Munnikhofsestraat bestaat het voornemen om één woning te bouwen. Het aantal te realiseren woningen is kleiner dan 1.500. Volgens de ministeriële regeling NIBM draagt een bouwplan van deze omvang niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk.

Het plangebied ligt niet binnen de onderzoekszone van een provinciale weg of Rijksweg. Volgens de criteria uit de Wet milieubeheer inzake luchtkwaliteitseisen kan er hierdoor geen sprake zijn van een gevoelige bestemming langs drukke infrastructuur. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk.

De regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007 geeft aan dat er bij onder andere een woning sprake is van een significante blootstellingsduur. Om onacceptabele gezondheidsrisico's uit te sluiten, is de lokale luchtkwaliteit onderzocht. De saneringstool bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van het Ministerie van VROM maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2008, 2011, 2015 en 2020 in het plangebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

Conclusie

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

4.9 Verkeer en parkeren

Verkeer

De bestaande woning aan de Munnikhofsestraat 9 wordt via de bestaande ontsluiting ontsloten op de Munnikhofsestraat. De nieuwe woning in het plangebied wordt ontsloten via een nieuwe ontsluiting op de Doornenburgsestraat. Gezien het vervallen van de agrarische bedrijfsfunctie zal het aantal verkeersbewegingen, zeker het aandeel zwaar verkeer, naar verwachting afnemen. Het extra verkeer als gevolg van de nieuwe woning kan worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld van de Doornenburgsestraat.

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 CROW⁵. Bij de berekening van de parkeerbehoefte is uitgegaan van niet-stedelijk gebied en dure woningen, gelegen in de rest van de bebouwde kom. Op basis hiervan wordt een parkeernorm van gemiddeld 2,1 parkeerplaats per woning gehanteerd. Bij twee woningen ontstaat zo een parkeerbehoefte van ruim vier 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 Water

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 binnendijs die nodig is voor rivierverruiming. De rivier en het rivierbed vormen het 'buitendijs' 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.

⁵ Parkeerkencijfers - basis voor parkeernormering, CROW publicatie 182

Provinciaal beleid

Het Waterplan bevat het waterbeleid van de provincie en is de opvolger van het derde Waterhuishoudingsplan (WHP3). Het beleid uit WHP3 wordt grotendeels voortgezet. Het Waterplan is tegelijk opgesteld met de water(beheer)plannen van het Rijk en de waterschappen. In onderlinge samenwerking zijn de plannen zo goed mogelijk op elkaar afgestemd. Het Waterplan Gelderland heeft op basis van de nieuwe Waterwet de status van structuurvisie en is op 1 januari 2010 in werking getreden.

In het plan staan de doelen voor het waterbeheer, de maatregelen die daarvoor nodig zijn en wie ze gaat uitvoeren. Voor oppervlaktewaterkwaliteit, hoogwaterbescherming, regionale wateroverlast, watertekort en waterbodems gelden provinciebrede doelen. Voor een aantal functies, zoals landbouw, natte natuur, waterbergingsgebieden en grondwaterbeschermingsgebieden, zijn specifieke doelen geformuleerd.

Het plangebied heeft op grond van het Waterplan de basisfunctie 'landbouw'. Deze functie geldt voor die gebieden waar de hoofdfunctie landbouw is. Binnen de functie komt natte natuur verspreid in kleine elementen voor. In de gebieden met de functie landbouw is de inrichting en het beheer van het watersysteem allereerst gericht op:

- een ontwateringsdiepte met aanvaardbare risico's voor wateroverlast en vervolgens minimale vochttekorten;
- oppervlaktewaterpeilen die het meest voorkomende landbouwkundige grondgebruik accommoderen;
- beschikbaarheid van oppervlaktewater voor het op peil houden van de grondwaterstand en voor beregening;
- (zeer) lokale afstemming op verspreid liggende natuurelementen en waardevolle ecologie (vissen, waterplanten);
- een grondwaterpeil in de veenweidegebieden dat niet verlaagd wordt ten opzichte van het maaiveld (wel het volgen van maaiveld daling). De maximale drooglegging in veenweidegebieden is 60 cm onder maaiveld.

Beleid Waterschap

Het beleid uit het Waterbeheerplan 2010-2015 van Waterschap Rivierenland is erop gericht schoon hemelwater niet af te voeren naar de riolering. In het kader van duurzaam waterbeheer is het gewenst om bij alle nieuwbouw maximale afkoppeling van het hemelwater toe te passen. Hierbij hanteert het waterschap de drietrapsstrategie 'vasthouden, bergen en afvoeren'. Het schone hemelwater dient geïnfiltreerd te worden in de bodem of anders via een bodempassage afgevoerd te worden naar het oppervlaktewater.

Gemeentelijk beleid

Lingewaard heeft door de 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.

Situatie plangebied

In artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening is aangegeven dat in de toelichting van een bestemmingsplan is beschreven op welke wijze in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding.

Het plan is in het kader van vooroverleg voorgelegd aan het Waterschap Rivierenland. De belangrijkste constatering betreft de aanwezigheid van een rioolwaterpersleiding van het waterschap aan de oostzijde van het plangebied. Deze leiding met een beschermingszone eromheen moet vrij worden gehouden van bebouwing of ander obstakels. Diepwortelende beplanting is hier eveneens niet toegestaan. In de meeste gevallen is er een zakelijk recht gevestigd voor de ligging van de persleiding. Behalve de persleiding zijn er geen waterhuishoudkundige belangen. Met de sloop van de varkensstal zal het verharde oppervlak, inclusief terreinverharding, afnemen. Hierdoor is compenserende waterberging niet noodzakelijk. De locatie ligt in het rioleringsgebied gemaal Burggraafstraat. Dit betreft gescheiden riolering. Het plan leent zich naar alle waarschijnlijkheid niet direct voor afkoppelen. In dat geval zal het hemelwater en vuilwater tot aan de erfgrans gescheiden aangeboden moeten worden.

Conclusie

Uit het vooroverleg met het Waterschap is gebleken dat voor het opstarten van de procedure geen verder overleg meer noodzakelijk is. Het aspect water vormt geen belemmering voor voorliggend plan.

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 (bouwvergunning) en regels voor het verrichten van 'werken' (aanlegvergunning).

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 plankaart. 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 en, eventueel, ook een aanlegvergunningstelsel 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 ontheffingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel een aanlegvergunningstelsel en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. 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. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelregel en algemene bouwregels.
- 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.

5.1.4 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Het doel van deze wet is om te komen tot een samenhangende beoordeling in één procedure van verschillende activiteiten die invloed hebben op de fysieke leefomgeving.

De Wabo heeft tot gevolg dat verschillende vergunningen worden verleend in één besluit, de omgevingsvergunning. Ook de thans in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen vergunningen en ontheffingen vallen onder de Wabo.

Voor het bestemmingsplan heeft dit gevolgen voor de gebruikte terminologie. Termen als 'bouwvergunning', 'aanlegvergunning', 'sloopvergunning' en 'ontheffing' zijn vervangen door 'omgevingsvergunning ten behoeve van...'.

5.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen 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.

5.2.1 *Bijzonderheden in dit bestemmingsplan*

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hiervoor is beschreven. Het bestemmingsplan kent de bestemmingen: 'Agrarisch' en 'Wonen'. Tevens kent dit bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Leiding – Riool'.

Agrarisch

Gronden met de bestemming 'Agrarisch' zijn bestemd voor de agrarische bedrijfsvoering, extensief recreatief medegebruik en gebouwen ten behoeve van dierenverblijven. Voor deze gronden is geen bouwvlak opgenomen. Gebouwen niet zijnde woningen en bijgebouwen bij woningen zijn onder voorwaarden toegestaan. Voor gebouwen ten behoeve van dierenverblijven geldt een maximaal bouwoppervlak van 75 m².

Wonen

Zowel de bestaande als de nieuwe woning met het bijbehorende erf krijgen de bestemming 'Wonen'. Deze gronden zijn bestemd voor wonen en, onder voorwaarden, de uitoefening van een beroep aan huis en/of inwoning. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor bij de woonfunctie behorende functies als tuinen, parkeervoorzieningen, waterlopen en waterpartijen.

Binnen ieder bouwvlak is één vrijstaande woning toegestaan. De inhoud van de nieuwe woning mag niet meer bedragen dan 1200 m³. De goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan respectievelijk zes en tien meter. De inhoud van de bestaande woning is afgestemd op de bestaande inhoud. De goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan respectievelijk zes en tien meter. Daarnaast zijn er regels opgenomen omtrent de situering van de woning.

Voorts bevat de bestemming een regeling voor bijgebouwen. De gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen bij de nieuwe woning mag niet meer bedragen dan 75 m². Bij de bestaande woning bedraagt de maximale oppervlakte de gezamenlijke oppervlakte zoals deze bestaat op het moment van inwerkingtreding van het plan.

Leiding – Riool

De voor 'Leiding – Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van een riooltransportleiding ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding – riool'.

6 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend bestemmingsplan maakt een bouwplan mogelijk, dat is benoemd in artikel 6.2.1 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 vanaf 13 januari 2011 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen kenbaar te maken aan de gemeenteraad.

Het Waterschap Rivierenland heeft een zienswijze ingediend. Het Waterschap Rivierenland geeft aan dat er op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan een rioolwatertransportleiding van het waterschap ontbreekt.

Naar aanleiding van deze zienswijze is de dubbelbestemming "Leiding – Riool" opgenomen in dit bestemmingsplan.