

Gendt, Molenstraat 1a

Gemeente Lingewaard

IMRO-code: NL.IMRO.1705.70-VG01

Fase: vastgesteld

Datum: 6 februari 2014

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Plangebied	7
1.2 Aanleiding en doel	8
1.3 Vigerend bestemmingsplan	8
1.4 Onderdelen van het bestemmingsplan	10
Hoofdstuk 2 Beschrijving bestaande situatie	11
2.1 Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur	11
2.2 Wonen	11
2.3 Groenvoorzieningen	12
2.4 Verkeer en parkeervoorzieningen	12
2.5 Overige functies	12
Hoofdstuk 3 Beleidskader	13
3.1 Rijksbeleid	13
3.2 Provinciaal beleid	13
3.3 Regionaal Beleid	16
3.4 Gemeentelijk beleid	18
Hoofdstuk 4 Planbeschrijving	24
4.1 Beschrijving van de ontwikkelingen	24
4.2 Landschappelijke inpassing	24
4.3 Stedenbouwkundige inpassing	27
4.4 Beeldkwaliteit	27
4.5 Bebouwing	28
4.6 Welstand	29
4.7 Groen en natuur	30
4.8 Verkeer	30
4.9 Agrarisch	30
Hoofdstuk 5 Randvoorwaarden, onderzoek en verantwoording	31
5.1 Bodemkwaliteit	31
5.2 Externe veiligheid	33
5.3 Flora en fauna	33
5.4 Geluid wegverkeer	37
5.5 Luchtkwaliteit	38
5.6 Milieuhinder	38
5.7 Archeologische en cultuurhistorische waarden	38
5.8 Verkeer en parkeren	43
5.9 Watertoets	43
Hoofdstuk 6 Juridisch opzet	49
6.1 Algemeen	49
6.2 Planmethodiek	49
6.3 Toelichting op de digitale verbeelding	49
6.4 Toelichting op de regels	49

Hoofdstuk 7	Economische haalbaarheid en planexploitatie	53
Hoofdstuk 8	Inspraak en vooroverleg	54
Bijlagen		56
Bijlage 1	Welstandsadvies	58
Bijlage 2	Verkennd bodemonderzoek	60
Bijlage 3	Nader onderzoek bodem	62
Bijlage 4	Ecologisch onderzoek	64
Bijlage 5	Archeologisch onderzoek	66
Bijlage 6	Cultuurhistorische analyse en advies	68

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de aanleiding voor de bestemmingsplanherziening en de ligging en begrenzing van het plangebied beschreven. Dit wordt geïllustreerd door middel van het opnemen van een kaartfragment, waaruit de ligging van het plangebied blijkt. Verder wordt een opsomming van de vigerende bestemmingsplannen gegeven, die met het nieuwe bestemmingsplan worden herzien.

1.1 Plangebied

Het plangebied is gelegen ten noordoosten van de kern Gendt en grenst aan het buurtschap Hulhuizen. Het gebied bestaat momenteel uit weilanden/agrarisch gebied en omvat op diverse plekken opgaand groen. In het plangebied aan de Molenstraat 1a is een agrarisch bedrijf gelegen. Dit bedrijf houdt op te bestaan waarna de bebouwing gesloopt zal worden. De initiatiefnemer wil op dezelfde locatie een woning met bijgebouw terugbouwen.

De zuidoost zijde van het plangebied wordt gevormd door de dijk die loopt langs de rivier de Waal. Het plangebied is grotendeels in gebruik als grasland.



afbeelding: begrenzing van het plangebied (bron: Google Earth)

1.2 Aanleiding en doel

Concrete aanleiding van dit bestemmingsplan is het stopzetten van de agrarische bedrijfsvoering op het perceel aan de Molenstraat 1a.

Met gebruik van de provinciale regeling voor landgoederen is het mogelijk om een nieuw landgoed te stichten. Als definitie van een nieuw landgoed geldt: een openbaar toegankelijk bos- en/of natuurgebied met daarin een woongebouw van allure met in beginsel maximaal drie wooneenheden en een minimale omvang van het nieuwe bos- of natuurgebied van 5 ha.

Minimaal 5 ha grond zal worden ingericht als natuur, waarbij de grond deels extensief agrarisch in gebruik zal blijven. De bestaande bebouwing zal grotendeels worden gesloopt.

Omdat de woning niet in het kader van het vigerende bestemmingsplan mag worden gebouwd en de omliggende gronden grotendeels een natuurbestemming moeten krijgen om aan de voorwaarden te voldoen, is het noodzakelijk voor het plangebied een nieuw bestemmingsplan op te stellen.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied valt binnen de geldende voorschriften uit het bestemmingsplan Buitengebied (Gendt) vastgesteld op 18-10-1983 en goedgekeurd op 22-1-1985.

Het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan bestemd als 'Agrarisch gebied'. De bestaande bedrijfswoning met bijgebouw ligt binnen het aangeduide bouwperceel. Op de overige agrarische gronden zijn slechts agrarische hulpgebouwen ten behoeve van de bestemming toegestaan, zoals melkstallen en schuilgelegenheid voor vee.

9

1.4 Onderdelen van het bestemmingsplan

Deze toelichting is opgebouwd uit een inleidend hoofdstuk waarna in hoofdstuk 2 de bestaande situatie wordt beschreven voor zowel het plangebied als de directe omgeving. Vervolgens worden in hoofdstuk 3 de beleidskaders geschetst en wordt het initiatief aan deze kaders getoetst. Hoofdstuk 4 gaat in detail in op het plan en de inrichting van het plangebied. Daarna wordt het plan getoetst aan de milieuhygiënische- en andere ruimtelijke aspecten. Deze toets is beschreven in hoofdstuk 5. Hoofdstuk 6 bevat een omschrijving van de juridische opzet van dit bestemmingsplan. De laatste twee hoofdstukken gaan in op de maatschappelijke en economische haalbaarheid van het plan.

Naast de toelichting maken de regels en verbeelding onderdeel uit van dit bestemmingsplan. In de regels en op de verbeelding staat de juridische vertaling van het initiatief.

Hoofdstuk 2 Beschrijving bestaande situatie

2.1 Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur

In een bocht in de Waal ligt de kern Gendt en het buurtschap Hulhuizen. Ten westen van Gendt ligt een groot kassengebied. Ten noorden van Gendt liggen agrarische bedrijven en percelen. Gendt wordt omringd met verspreid liggende woningen. Ten zuiden van Gendt, richting de Waal, ligt een natuurgebied (Gendtsewaard) waarbinnen nog een steenfabriek is gelegen. Dit gebied is ontstaan als uiterwaard van de rivier. Bij een hoge waterstand staat dit gebied (deels) onder water. Het plangebied ligt net aan de andere kant van de dijk en zal van de hoge waterstanden geen last hebben.

Het plangebied ligt ten oosten van Gendt en in de omgeving komt geen regelmatige verkaveling voor. Van oorsprong wordt het gebied gebruikt voor tuinbouw. Er zijn ook vele percelen in gebruik als agrarische grond. Ten zuiden van het plangebied, grenzend aan de Waal ligt de Gendtsewaard. Ten noorden van het plangebied ligt de Klompenwaard. Beide gebieden zijn aangewezen als Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Het plangebied, dat binnendijks is gelegen, ligt tussen beide waarden in en maakt door de binnendijkse ligging geen deel uit van de EHS.



Ligging plangebied in de gemeente Lingewaard

2.2 Wonen

In de omgeving van het plangebied komen verspreid liggende woningen voor. Op korte afstanden liggen de woongebieden van Gendt en Hulhuizen. In het plangebied is in de huidige situatie een woning gelegen die hoort bij het agrarische bedrijf.

2.3 Groenvoorzieningen

In en om het plangebied liggen geen grote groenstructuren, enkel de nog aanwezige landschapselementen. Ook zijn er grote percelen in gebruik als kwekerij waardoor ze een groene uitstraling hebben.

2.4 Verkeer en parkeervoorzieningen

Het plangebied is gelegen aan een rustige weg in het buitengebied. Op korte afstand is de doorgaande provinciale weg gelegen. Ten oosten van het plangebied ligt de dijk waarop ook verkeer wordt toegelaten. Op alle omliggende wegen geldt een maximumsnelheid van 80 km/uur. Op korte afstand van het plangebied gaat een veerpont de Waal over.

Het erf van het plangebied is dusdanig groot, dat er sprake is van voldoende ruimte voor het parkeren op het eigen terrein.

2.5 Overige functies

Nabij het plangebied is een camping gelegen, ingeklemd tussen de dijk en de Waal. Naast de camping ligt de scheepswerf 'Vahali'. Ten noorden van de kern Hulhuizen zijn enkele bedrijven gelegen met kassen. Verder komen er geen andere functies voor in de omgeving.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het relevante rijks, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid ten aanzien van de ruimtelijke structuur en de functionele structuur opgenomen. De nadruk van het beleid zal tevens liggen op de regeling voor ontwikkeling van nieuwe landgoederen en beperkt op de mogelijkheden die worden geboden voor vrijkomende agrarische bebouwing.

3.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. Het rijksbeleid dient ruimtelijk bij te dragen aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. In de Nota Ruimte is het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn.

In de Nota Ruimte zijn alleen uitspraken opgenomen die een specifiek nationaal ruimtelijk belang dienen of die zorgen voor een gegarandeerde basiskwaliteit voor alle bewoners van Nederland. Provincies en gemeenten zijn verantwoordelijk voor de opgave om in voldoende mate te voorzien in ruimte voor wonen en werken en de daarbij behorende voorzieningen.

De locatie ligt niet in de nationale ruimtelijke hoofdstructuur, dat zijn gebieden en netwerken die het kabinet van nationaal belang acht en waarvoor de Rijksoverheid apart beleid ontwikkeld heeft. De provincies en met name de betreffende gemeenten zijn verantwoordelijk voor het ruimtelijk beleid dat gevoerd wordt voor de locaties welke liggen buiten deze hoofdstructuur, waaronder de onderhavige locatie.

3.2 Provinciaal beleid

Streekplan 2005

Het Gelders Streekplan 2005 is door Provinciale Staten van Gelderland op 29 juni 2005 vastgesteld. Op grond van de Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening wordt een streekplan, dat onder de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening tot stand is gekomen, gelijkgesteld aan een structuurvisie onder de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro). Naast het Streekplan Gelderland is ook de Ruimtelijke Verordening Gelderland (RVG) van toepassing op ruimtelijke ontwikkelingen. De volgende beleidsuitgangspunten komen uit beide documenten naar voren.

Landgoederen

In het Streekplan Gelderland 2005 is een mogelijkheid opgenomen om nieuwe landgoederen te stichten. In paragraaf 2.8 van het Streekplan wordt hier op ingegaan. Voor deze ontwikkeling wordt gebruik gemaakt van de landgoederenregeling zoals opgenomen in de Ruimtelijke Verordening Gelderland (RVG). Op grond van de RVG zijn hieraan een aantal voorwaarden verbonden.

Ter bevordering van de landschappelijke en ecologische kwaliteit, de toegankelijkheid en de aantrekkelijkheid voor recreanten met name wandelaars, wordt in Gelderland de mogelijkheid geboden om nieuwe landgoederen aan te leggen (zie onderstaande kaart).

Als definitie van een nieuw landgoed geldt: een openbaar toegankelijk bos- en/of natuurcomplex (al dan niet met overige gronden) met daarin een woongebouw van allure met in beginsel maximaal drie wooneenheden en een minimale omvang van het nieuwe bos of natuurgebied van 5 ha.

Nieuwe landgoederen kunnen gesticht worden in delen van het groenblauwe raamwerk (EHS-verweving, EHS verbindingszones) en in het multifunctioneel gebied, niet in EHS-natuur, waardevol open gebied, in weidevogel en ganzengebieden van provinciaal belang of in het concentratiegebied voor intensieve teelten.

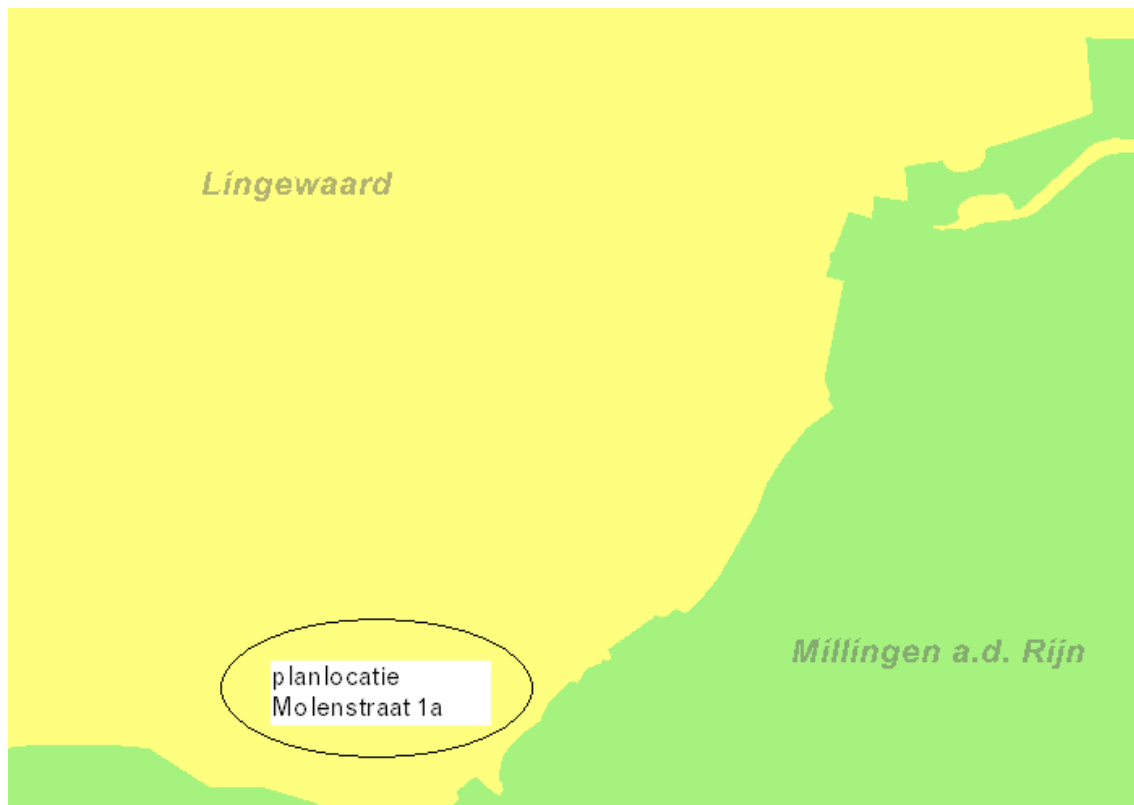
Gebieden die met name geschikt geacht worden zijn gebieden met een grote mate van verweving, gebieden waar bosaanleg gewenst is, grondwaterbeschermingsgebieden e.d.

Het is mogelijk om landgoederen te stichten met een veelvoud van minstens 5 ha openbaar toegankelijk bos en/of natuur, waarbij in een woongebouw een veelvoud van drie wooneenheden wordt geschapen, mits passend bij de kwaliteiten van de plek. Hierbij kunnen bijvoorbeeld water- en verkeersaspecten in het geding zijn.

De hoofdfunctie van het nieuwe gebouw of de nieuwe gebouwen, is wonen. Een daaraan ondergeschikte kantoorfunctie is acceptabel.

Bij initiatieven voor een nieuw landgoed dient er sprake te zijn van een totaalvisie inclusief inrichtingsplan, beeldkwaliteitplan en exploitatieopzet.

Behalve de bestemmingsplanwijziging dient de gemeente met de initiatiefnemer voor een nieuw landgoed een privaatrechtelijke overeenkomst met kettingbeding af te sluiten over de inrichting en beheer van het nieuwe landgoed. Deze overeenkomst dient bij het bestemmingsplan te worden gevoegd. Het gaat immers ook om het duurzaam in stand houden van de landgoedkwaliteiten.



Streekplan Gelderland, themakaart 19: landgoederen (gele zone; landgoederen in principe mogelijk)

Ecologische hoofdstructuur (EHS)

In Gelderland is de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) in aanleg: een samenhangend netwerk van kwalitatief hoogwaardige natuurgebieden en natuurrijke cultuurlandschappen (zie themakaart 17 'Ecologische Hoofdstructuur'). Het plangebied ligt buiten de door de provincie aangewezen EHS.



Ligging Ecologische Hoofdstructuur grenzend aan het plangebied

Waardevolle landschappen

In het KAN zijn de landschappen van de stuwwal Nijmegen / bekken Groesbeek, Ooijpolder / Rijnstrangen, Hollandebroek en het rivierduin Heumen-Wijchen-Bergharen, het Veluwemassief, de Zuidelijke IJsselvallei en de uiterwaarden van de IJssel en Nederrijn te beschouwen als waardevol landschap. Deze landschappen liggen behalve in het groen-blauwe raamwerk deels ook in het multifunctioneel gebied.

Voor de delen van deze landschappen gelegen in het multifunctioneel gebied geldt conform het generieke beleid een “ja, mits” benadering voor het toevoegen van bouwlocaties en andere ruimtelijke ingrepen, waarbij recht wordt gedaan aan de kernkwaliteiten van de betreffende landschappen. Het plangebied Molenstraat ligt in het multifunctioneel gebied.

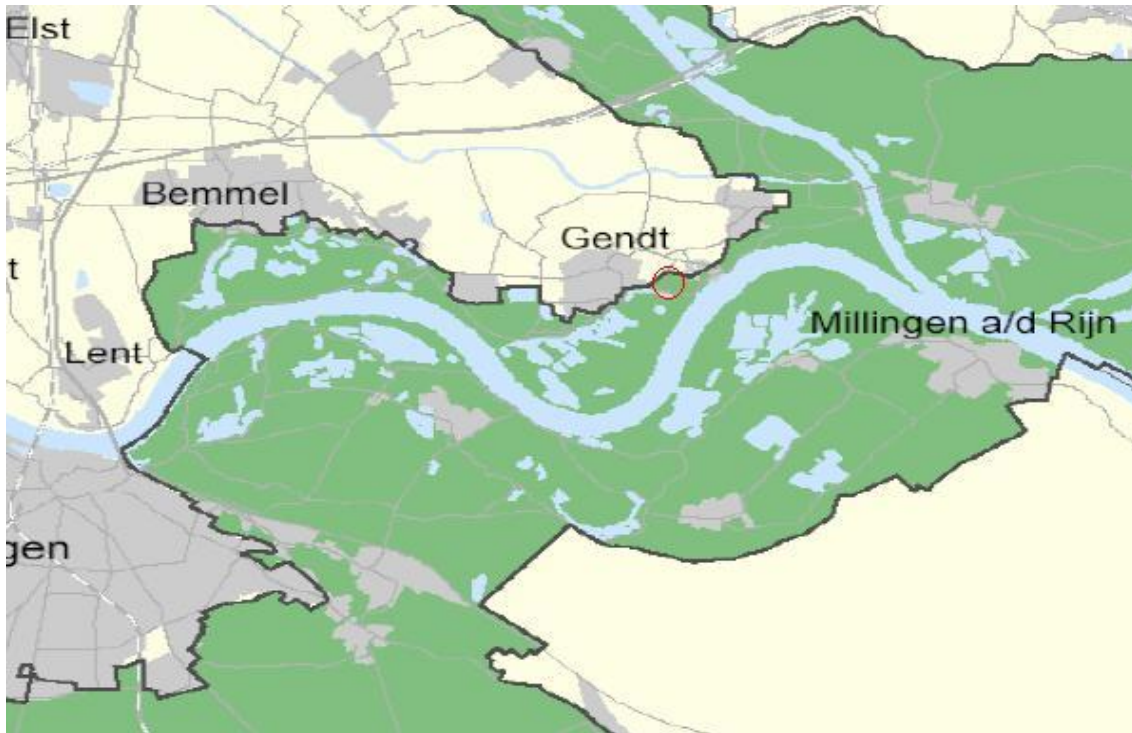


Het plangebied is aangewezen als Multifunctioneel platteland (Streekplan Gelderland 2005)

Streekplanuitwerking Nationale landschappen

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het Nationale Landschap Rivierengebied.

Op verzoek van de gemeente Lingewaard is de grens van het Nationale landschap niet precies op de dijk gelegd maar is ook het dijkzone landschap meegenomen in de begrenzing. Het plangebied ligt binnen de grenzen van het Nationale Landschap Rivierengebied.



Het plangebied ligt net binnen de begrenzing van de streekplanuitwerking Waardevolle landschappen.

Conclusie provinciaal beleid

Het initiatief voor de bouw van een woning aan de Molenstraat 1a maakt gebruik van de landgoederenregeling uit de Ruimtelijke Verordening Gelderland. Er wordt een woonhuis van allure gebouwd, een gebied met een grootte van 5 ha zal als natuurgebied worden ingericht en middels een wandelpad wordt dit gebied openbaar toegankelijk gemaakt.

Daarbij veroorzaakt het plan geen negatieve invloed op het waardevolle landschap en het Nationale Landschap Rivierengebied. Middels een inrichtingsplan wordt de landschappelijke kwaliteit van het gebied juist versterkt.

Hiermee voldoet het plan aan de door de provincie gestelde kaders.

3.3 Regionaal Beleid

Regionaal Plan Stadsregio Arnhem Nijmegen 2005-2020

Het Regionaal Plan heeft de formele status van 'Regionaal Structuurplan'. Dit Regionaal Plan wordt door de provincie Gelderland beschouwd als uitwerking van het Streekplan Gelderland (voor de periode) 2005-2015 en geldt daarmee als toetsingskader voor lokale plannen en is de opvolger van het Regionaal Structuurplan KAN 1995-2005.

Het Regionaal Plan is richtinggevend voor het handelen van de vaststellende overheden, waaronder de gemeente Lingewaard. Het plan bevat echter geen juridisch bindende uitspraken in de vorm van 'concrete beleidsbeslissingen'. Wel zijn essentiële beleidsuitspraken opgenomen die door de gemeenten bij de uitwerking van gemeentelijke plannen moeten worden toegepast. De tijdshorizon hiervan is 2015.

In het regionaal plan is aangegeven dat de vraag naar landelijke woonmilieus blijft aanhouden. Ook komen in het landelijk gebied steeds meer agrarische bedrijfsgebouwen vrij en die kunnen voor andere doeleinden gebruikt worden. Het herontwikkelen van (de plekken van) deze agrarische bedrijfsgebouwen kan met vormen van landelijk wonen een impuls krijgen en bijdragen aan een aantrekkelijke leefomgeving.

Wel zijn er zoekzones voor landschapsversterking opgenomen:

Zoekzones landschapsversterking

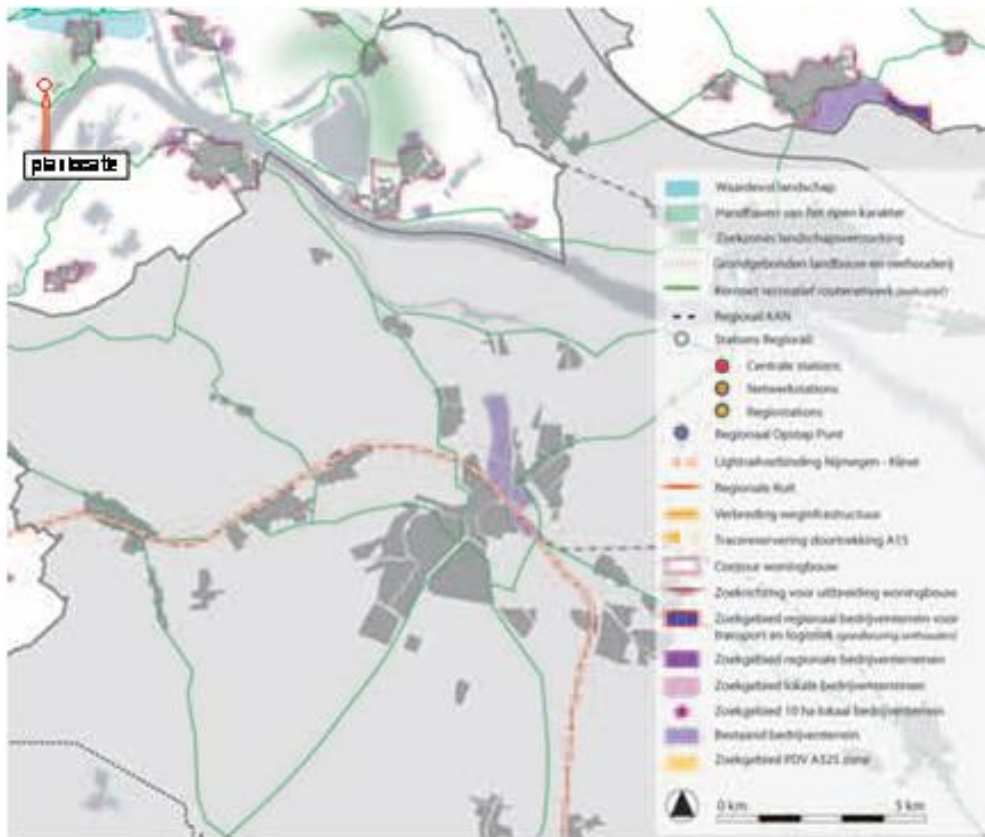
In een aantal gebieden kan het toevoegen van een beperkt aantal woningen mogelijkheden bieden voor een versterking van het landschap. Het landelijk wonen als kwaliteitsimpuls is een belangrijke financiële motor om op gerichte plekken te werken aan functiecombinaties van water, natuur en wonen. Dat kan in de vorm van een financiële bijdrage (groenfonds) of investeringen direct in de groene omgeving zelf (bijvoorbeeld beplantingkavels). Landelijk wonen is het meest kansrijk op goed bereikbare plekken in een aantrekkelijke landschappelijke omgeving. Dit is vaak te vinden op de landschappelijke gradiënten: hoog-laag, nat-droog en besloten-open. Hier zal een zorgvuldige afweging nodig zijn tussen enerzijds mogelijke aantasting en anderzijds de bijdrage aan nieuwe kwaliteiten. Strikte ruimtelijke voorwaarden wat betreft locatie, volume, architectonische en landschappelijke inpassing van de woningen zijn hiervoor noodzakelijk. De als zoekzone landschapsversterking aangeduide gebieden liggen op die gradiënten en in de te versterken groene wiggen die de overgang vormen van de Veluwe naar de rivierdalen.

Tevens wordt nader ingegaan op het landelijk wonen in combinatie met landschapsontwikkeling:

Landelijk wonen in combinatie met landschapsontwikkeling

In de regio moet meer ruimte worden geboden aan landelijk wonen. Uit het provinciaal kwalitatief woonprogramma blijkt dat de behoefte aan landelijk wonen in de stadsregio ongeveer 10% van de uitbreiding van de woningvoorraad is. De ontwikkeling van landelijk wonen moet consumentgericht zijn, gebaseerd op een geleidelijke groei van de woningvoorraad in de kleinere dorpen en in het buitengebied. Deze bouwopgave kan grotendeels worden opgevangen door de dorpen en door omzetting van vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing in wooneenheden.

Landelijk wonen moet bijdragen aan versterking van het landschap. Hiervoor worden mogelijkheden geboden in zoekzones landschapsversterking. Het plangebied ligt in een zoekzone voor landschapsversterking.



Beleidskaart regionaal plan 2005 – 2020 Stadsregio Arnhem Nijmegen

Conclusie regionaal beleid

In het regionaal plan worden geen verdere beleidskaders gesteld voor nieuwe landgoederen. Wel ligt de planlocatie in een gebied voor landschapsversterking. Met de sloop van bedrijfsgebouwen, het terugbouwen van een woning en het passend inrichten van de omliggende gronden, wordt voldoende kwaliteitswinst behaald op stedenbouwkundig gebied, voor het landschap en voor de natuurwaarden. Het plan voldoet aan het regionale beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

Vanuit de gemeente zijn voor dit plan geen specifieke nadere uitgangspunten geformuleerd. Wel zijn er vanuit de gemeente de volgende algemene uitgangspunten:

- Structuurvisie Lingewaard 2012 – 2022, vastgesteld op 31 mei 2012

In de **structuurvisie** zijn een aantal opgaven voor de gemeente Lingewaard geformuleerd. Voor het plangebied zijn daarvan relevant:

- toegankelijker en recreatief aantrekkelijk maken van de uiterwaarden met heldere aangegeven en doorlopende wandel- en fietsroutes (opgave 1)
- cultuurhistorie in de dijkzone positioneren als uitgangspunt voor ontwikkeling. Voor ontwikkelingen in de uiterwaarden, op de oeverwallen en op de komgronden cultuurhistorie als inspiratiebron gebruiken (opgave 9)
- bij agrarische percelen en –gebouwen flexibeler omgaan met bouw- en gebruiksregels, zodat beter kan worden ingespeeld op het veranderende buitengebied. Initiatieven die ondersteunend zijn aan landschappelijke en recreatieve doelstellingen faciliteren en niet laten stranden op traditionele bestemmingsplanregels (opgave 15)

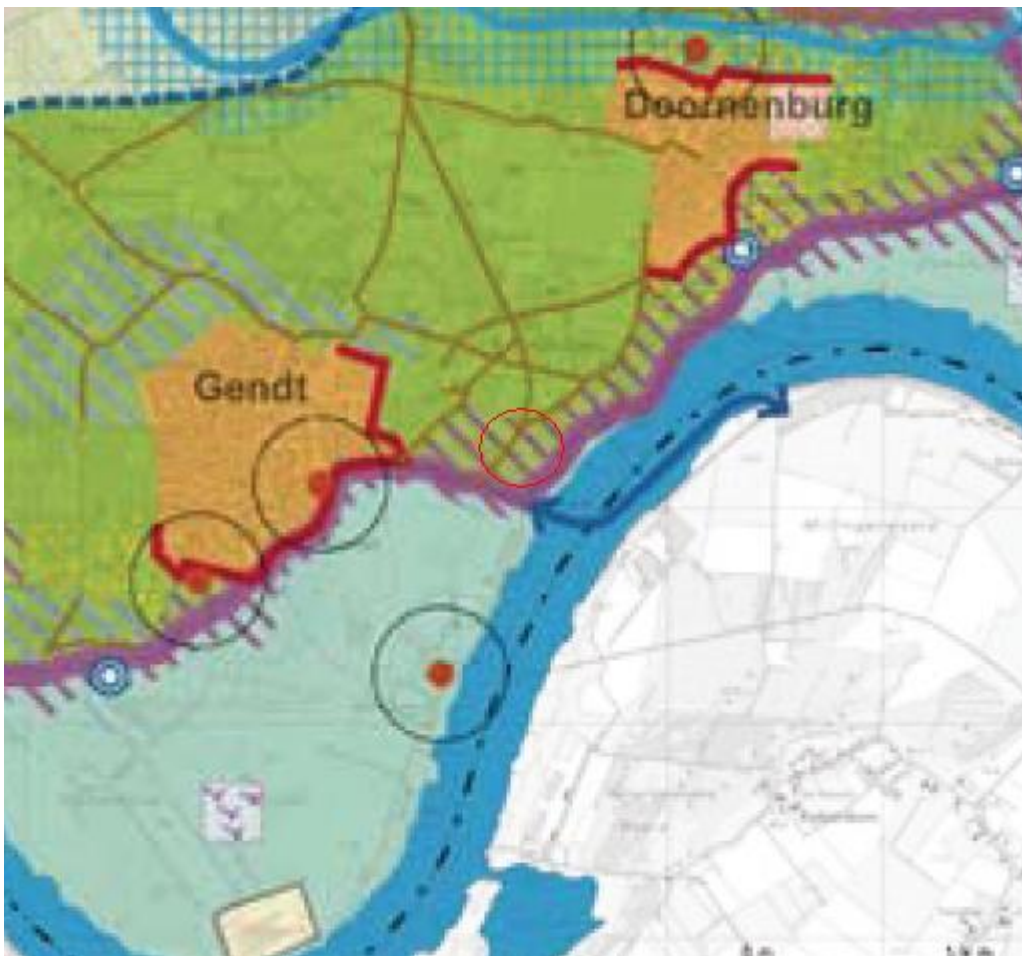
Visiekaart:



- Dorpsvisie Gendt: een goede overgang van de kern naar het landelijk gebied door lage bebouwingsdichtheden met doorzichten naar het achterliggende landschap.
- Landschapsontwikkelingsplan (LOP)

Landschapsontwikkelingsplan (LOP) De Dijk als as van ontwikkeling

Voor het Rivieren landschap en Stedelijk landschap dreigt een tweedeling te ontstaan. Het LOP heeft tot doel deze tweedeling te verzachten en het landschap weer meer divers te maken, gebruik makend van de oorspronkelijke kenmerken. In het geschetste scenario ligt het plangebied op de grens tussen Weidsrivierenlandschap en overgangslandschap met ontwikkelingsruimte.





Behoud openheid en landschappelijke
karakteristiek dijkzone + vergroting
aflaesbaarheid historie

Het plangebied ligt in de dijkzone (zie de afbeelding hierboven). Voor de dijkzone geldt een kwalitatieve ontwikkelingsopgave, vanuit historische grondslag in combinatie met verhoging van de recreatieve kwaliteit.

De opgave

- De in deze zone gelegen elementen, zoals dijken, uiterwaarden dorpen en wielen vormen een landschappelijk geheel. De herkenbaarheid van de dijkzone, de patronen en elementen die getuigen van het roerige verleden moeten worden versterkt.
- De huidige waarde van de dijk voor recreanten is groot. De opgave is gericht op behoud, herstel en grotere beleefbaarheid van elementen, met aandacht voor onderlinge samenhang ervan.

Uitgangspunten

- behoud, herstel en vergroting herkenbaarheid markante dijktrajecten en historische elementen en patronen in de dijkzone (wielen, strangen en rabatten en markering van strangbeloop, kwelkomlandschappen, relictten van verdrongen kernen etc.);
- versterking van ecologische kwaliteiten dijkzone;
- vergroten van de mogelijkheden voor recreatief gebruik en de recreatieve aantrekkelijkheid van de dijk;
- terughoudendheid bouwen in de dijkzone; nieuwe ontwikkelingen zijn alleen onder voorwaarden denkbaar;

Maatregelen

- vergroting van recreatieve mogelijkheden door benutting van de onderhoudsstrook van de dijk voor wandelaars;
- aanleg van paden naar bijzondere elementen als kwelkommen en wielen;

Dijk als as van ontwikkeling

Dit is een notitie over de economische kansen voor het cultuurlandschap in de gemeente Lingewaard uit september 2008. Dit project vloeit voort uit de opstelling van het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) van Lingewaard.

Er worden beginselen aangereikt voor herwaardering van de dijk als as van ontwikkeling. Om een weldoordachte visie op de dijk als bezieler van ruimtelijke en economische vernieuwing te kunnen opstellen, is gekozen voor een stapsgewijs samenstellen van de hiervoor benodigde bouwstenen:

- A. Een voorlopige cultuurhistorische inventarisatie en analyse om een beeld te krijgen van de impact van de dijk op de ruimte en het menselijk leven. Belicht worden daarbij de landschappelijke metamorfose door de komst van de dijk en de structuurdragers van twee verschillende tijden in Lingewaards landschap: de natuurlijke patronen van fossiele rivierlopen van voor de bedijking en de patronen van waterkering en waterlossing sinds de bedijking.
- B. Ontwikkeling van een ruimtelijke visie geïnspireerd op de cultuurhistorie van de dijk. Om nieuwe economische dragers te vinden voor versterking van de kernkwaliteiten van Lingewaards buitengebied. En om het algehele welzijn te bevorderen. In het zoeklicht komen hierbij de buitenkansen op het vlak van toerisme en recreatie.
- C. Een verbeelding en uitwerking van ideeën voor pilotprojecten, waarin de integrale visie op de dijk optimaal uit de verf komt.

Ter hoogte van het plangebied zijn de volgende ontwikkelingen voorzien:

EHS Binnendijks

De Klompenwaard en de Gendtsewaard maken deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur. Bij Hulhuizen scheert de rivier echter langs de dijk. De resterende ruimte tussen de dijk en de rivier wordt ingenomen door de scheepswerf en het recreatiepark. Deze omstandigheden belemmeren de

continuïteit van de EHS. Dit vraagt om een binnendijkse oplossing, realisatie van een binnendijkse groenverbinding. Hierbij kunnen ook de in onbruik geraakte sportvelden een belangrijke ecologische stepping stone zijn. Het plangebied ligt in de verbindende zone tussen de beide waarden.

Dijkzone; park zonder hekken

Vanouds vormt de dijkzone een divers, kleinschalig cultuurlandschap. Kleinschaligheid en biodiversiteit zijn opnieuw doelstelling voor de dijkzone bij de opwaardering van het nationaal landschap van de dijk. Cultuur- en natuurhistorische gegevens spelen hierbij een belangrijke rol. De kweldammen worden historisch verantwoord gerestaureerd. Het overige landschap wordt duurzaam ingericht met hedendaagse functies. Daarbij zijn oude patronen richtinggevend. De nieuwe groenstructuur loopt van Gendt-oost tot aan de Sterrenschans en vormt een aaneengesloten gebied, een park zonder hekken. Grazers kunnen zich hier vrij bewegen. Voor bewoners van Gendt, Hulhuizen en Doornenburg vormt het een uniek uitloopegebied. In en rond het groene raamwerk zijn nieuwe kavels voor woningen gedacht. De nieuwbouw gaat een bijzondere positie innemen in het plangebied vanwege het streven naar een voorbeeldige moderne landelijke architectuur. Deze zal worden vastgelegd in een beeldkwaliteitplan.

Welstandsnota

De gemeentelijke welstandsnota (2004) bevat de criteria die gelden bij de beoordeling van bouwplannen door de welstandscommissie. Het bedoeling van dit beleidsinstrument is om de gemeenteraad én de burger te betrekken bij het welstandsbeleid, zodat dit beleid voor een ieder inzichtelijk wordt. Door de vaststelling van de welstandsnota door de gemeenteraad kan de welstandsbeoordeling alleen nog maar gebaseerd worden op de criteria die in de welstandsnota worden genoemd.

Bouwplannen kunnen pas uitgevoerd worden als daarover een positief welstandsadvies is gegeven. In de welstandsnota is vastgelegd op welke wijze nieuwe gebouwen, bouwwerken en gebouwde objecten dienen te worden ingepast in de bestaande omgeving.

Structuurvisie

De gemeente heeft op 31 mei 2012 een nieuwe structuurvisie vastgesteld.

Onderstaande afbeelding en toelichting zijn overgenomen uit de structuurvisie.

Ontwikkeling natuur en recreatie

Het plangebied is in het landschapsontwikkelingsplan gelegen in de Dijkzone. In deze structuurvisie is ervoor gekozen de dijkzone mee te nemen in de gebiedsaanduiding 'Uiterwaarden'.



Opgave: Uiterwaarden toegankelijk en recreatief aantrekkelijk maken

De uiterwaarden binnen de gemeente dienen een aantal belangrijke doelen. Ze vormen voor veel dieren en planten een beschermde omgeving. Daarnaast zorgen ze ervoor dat bij hoge waterstanden water opgevangen kan worden. Ten derde hebben de uiterwaarden een open en weids natuurlijk karakter dat voor recreanten interessant is. Vooral vanaf de dijken is het open en weidse landschap van de uiterwaarden goed te ervaren. De dijken zijn echter voor het grootste gedeelte toegankelijk voor auto's en motoren waardoor wandelen op de dijken soms tot gevaarlijke situaties leidt.

In de uiterwaarden zelf bevinden zich diverse plekken waar je optimaal van de natuur en weidsheid kunt genieten. De manier waarop je deze plekken kunt bereiken is voor veel recreanten minder aantrekkelijk: er zijn nauwelijks wandelpaden in de uiterwaarden, en de paden die er zijn, zijn vaak slecht toegankelijk of lopen dood. Een belangrijke opgave voor onze eigen inwoners en de inwoners van de regio is dan ook het vooral te voet toegankelijker maken van de natuur en de groene ruimte in de uiterwaarden.

De uiterwaarden in de gemeente behoren tot het Natura 2000 gebied. Ook zijn alle uiterwaarden opgenomen als onderdeel van de ecologische hoofdstructuur. De uiterwaarden langs de Waal zijn aangewezen als EHS- natuur en zijn binnen deze hoofdstructuur het meest beschermd. De mogelijkheden voor ontwikkeling van recreatie in de uiterwaarden langs de Neder-Rijn zijn dan ook groter.

Alle lopende projecten in de uiterwaarden schenken automatisch aandacht aan natuur en waterberging vanwege regelgeving van bovenaf. In de toekomst is het essentieel dat het toegankelijker maken van de uiterwaarden voor langzaam recreatief verkeer vanzelfsprekend ook als uitgangspunt wordt gezien en daarmee een belangrijke rol speelt bij herinrichting.

Conclusie gemeentelijk beleid

Het plan voldoet aan de gestelde kaders in de verschillende beleidsnota's. Het plangebied zal grotendeels worden heringericht ten behoeve van natuurontwikkeling waarbij aansluiting is gezocht bij de kenmerken van het landschap ter plaatse en in de directe omgeving. De inrichting van de 5 ha behorende bij het nieuwe landgoed sluit aan bij de gestelde doelen om het plangebied en de directe omgeving als ecologische verbinding te laten fungeren voor de nabijgelegen EHS. Het ontwerp van de woning met het bijbehorende inrichtingsplan is goedgekeurd door welstand. Daarnaast zal een groot deel van het gebied toegankelijk worden gemaakt voor bezoekers/recreanten. Dit verbetert de waarde van het gebied als recreatief gebied (extensieve dagrecreatie).

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Beschrijving van de ontwikkelingen

Na het beëindigen van de agrarische functie van de bebouwing in het plangebied is het mogelijk om het gebied te herontwikkelen, passend binnen de geldende beleidskaders. Het plan is om na sloop van de bebouwing een woning van allure terug te bouwen. Dit past binnen het beleid van de landgoederenregeling (Ruimtelijke verordening Gelderland). Een voorwaarde om dit te mogen doen is wel dat er minimaal 5 ha aan natuurontwikkeling wordt gerealiseerd en dat de gronden deels openbaar toegankelijk worden. Tevens wordt de bestaande agrarische bebouwing op de locatie deels gesloopt.

Aan deze eisen wordt uitvoer gegeven door het merendeel van de percelen in te richten als extensief beheerde gronden en oorspronkelijke beplanting en structuren terug te brengen. Ten behoeve van dit initiatief is een landschappelijk inrichtingsplan gemaakt. Eén perceel zal in gebruik blijven als agrarische grond. Op alle gronden zullen op kleinschalige, extensieve wijze, dieren worden gehouden.



Aanzicht van de te slopen woning. Het bijgebouw zal deels worden gesloopt en deels worden hergebruikt.

4.2 Landschappelijke inpassing

Ten behoeve van de inrichting van het plangebied is een landschappelijk inrichtingsplan gemaakt. Deze schets is opgesteld op basis van een historische analyse van historisch geografische gegevens. In de paragraaf Archeologie en cultuurhistorie (paragraaf 5.7) wordt de analyse kort toegelicht. Tevens is de Cultuurhistorische analyse met advies opgenomen in de bijlagen bij deze toelichting.

Bestaande situatie

Het plangebied ligt aan de voet van de dijk en wordt doorsneden door de Molenstraat. De percelen zijn in gebruik als grasland. Opvallende cultuurhistorische elementen zijn een kweldam en een fraaie laan van volwassen fruitbomen langs de weg. De vroegere houtsingels en kleinschalige kavels zijn verdwenen.

Op het erf van de voormalige boerderij staat een Hollandse lindeboom, deze boom is door de gemeente als waardevol aangemerkt. De boom is ingepast in het inrichtingsplan.

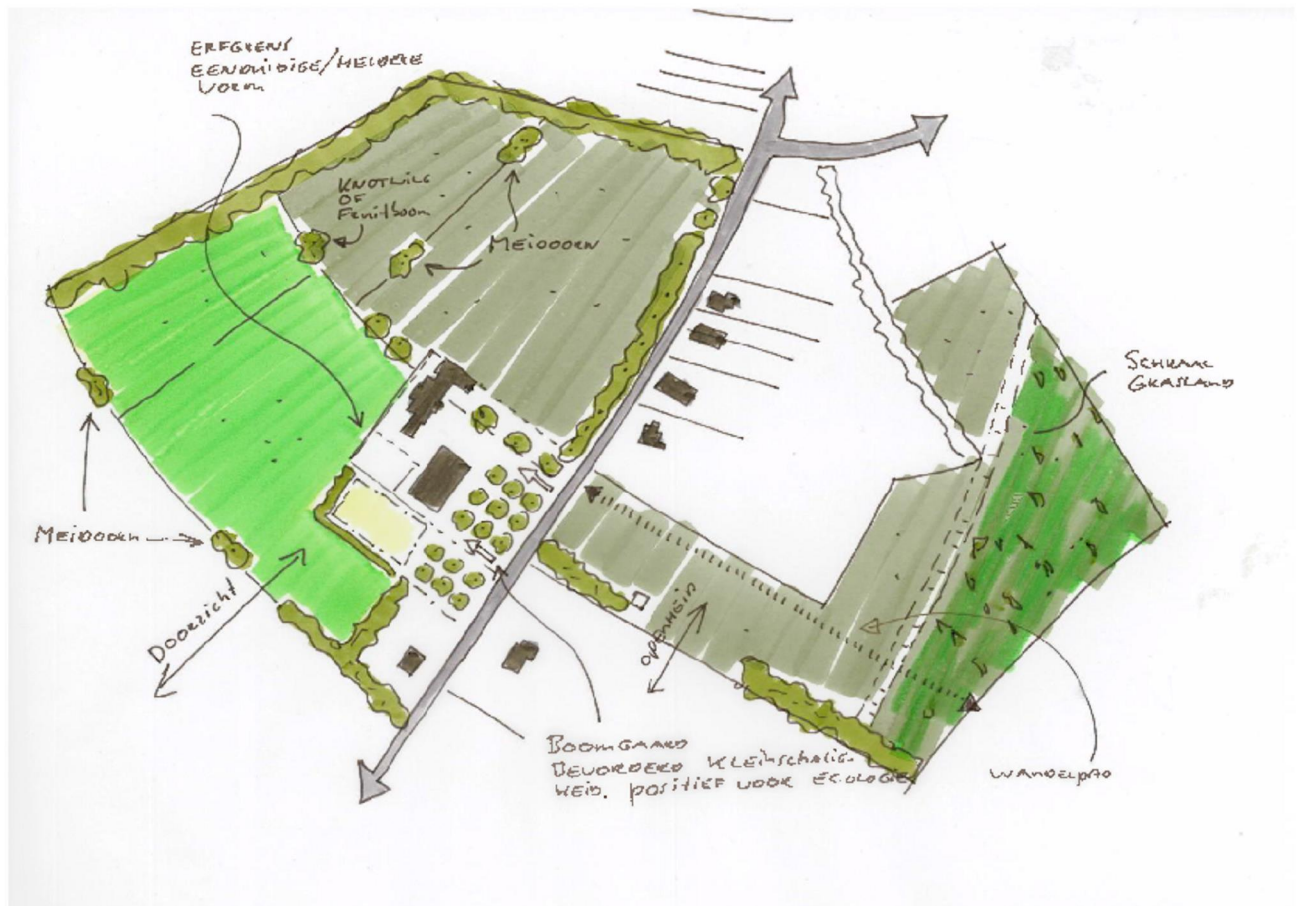
Planopzet

Het plangebied wordt aan de zuidkant begrensd door de dijk. De overige randen worden voorzien van bosschages. Hierdoor ontstaat een schaalverkleining en worden storende elementen uit de omgeving aan het zicht ontnomen. De verdwenen "natte bosschage" die haaks op de kweldam staat maakt hier onderdeel van uit. Belangrijk is dat de groene omkadering aan de westkant wordt onderbroken om de zichtlijnen van de dijk naar het plangebied vrij te laten.

Binnen het gebied wordt de schaalverkleining op een subtiele manier doorgezet in de vorm van sloten en een enkele (fruit)boom.

Naast de landschappelijke inpassing op basis van historische gegevens en aansluiting bij de directe omgeving is het ook van belang om bij de inrichting rekening te houden met ecologische doelstellingen voor het gebied. Zo liggen er ten noorden en zuiden van het plangebied Natura 2000 gebieden; de Gendtsewaard en de Klompenwaard. Deze gebieden zijn eveneens aangewezen als Ecologische Hoofdstructuur. De verbinding tussen deze gebieden is buitendijks moeilijk te realiseren omdat ter hoogte van het plangebied aan de buitendijkse zijde een bottle-neck ligt. Hier is geen ruimte voor natuurontwikkeling. Deze doelstellingen zijn hier dan ook verschoven naar het binnendijkse deel. Het plangebied is met name geschikt voor verschillende soorten weidevogels (zie ook het flora- en fauna onderzoek uit paragraaf 5.3). Deze weidevogels houden van open, extensief beheerde, weides. Dit heeft als uitgangspunt gediend voor de inrichtingsschets.

Het perceel ten noordwesten van de woning blijft in gebruik als agrarisch gebied. De overige gronden worden door een extensief beheer van agrarische grasland omgevormd tot bloemrijk grasland. Het perceel bij het huis wordt intensiever gebruikt voor de paarden en schapen. Het zuidelijk deel van het plangebied deels toegankelijk gemaakt voor wandelaars door de aanleg van een wandelpad.



Gendt, Molenstraat 1a

Inrichtingsschets Molenstraat 1a

4.3 Stedenbouwkundige inpassing

Op basis van de hiervoor genoemde uitgangspunten in eerste instantie een stedenbouwkundige massastudie en schets gemaakt. Dit is besproken met het Gelders Genootschap. Deze stedenbouwkundige schets heeft gediend voor de verdere uitwerking tot een voorlopig ontwerp voor de opstallen en ook voor het inrichtingsplan.

Tevens is een inrichtingsplan opgesteld (zie vorige paragraaf). De cultuurhistorische waarde van het gebied en de belangen op het gebied van flora en fauna hebben hieraan ten grondslag gelegen.

Het voorlopige ontwerp voor de opstallen en het inrichtingsplan zijn gezamenlijk opnieuw besproken met het Gelders Genootschap.

Stedenbouwkundige massastudie en schets

Op het perceel Molenstraat 1a wordt de nieuwe woonkavel ontsloten vanaf de bestaande entree aan de Molenstraat. De bestaande entree aan de zuidwest zijde van het perceel blijft eveneens gehandhaafd, zij het dat deze een duidelijk ondergeschikt karakter krijgt. Deze zal worden gebruikt voor het onderhoud van de landerijen.

De nieuwe woning bestaat uit een hoofdmassa evenwijdig aan de weg en een ondergeschikte massa haaks op de weg. De hoofdmassa heeft een forse omvang en ligt diep op het kavel, ten opzichte van de weg achter de schuur.

De nieuwe woning is voor wat betreft de interne ontsluiting op het voorerf gericht. Voor de landschappelijke beleving zijn het achtererf en de zij erven van groot belang.

De hoofdmassa van de woning is voor een belangrijk deel 1 tot 1,5 bouwlaag hoog, en een middenpartij van 2 bouwlagen, met schilddakpartijen.

De nieuwe woning ligt redelijk solitair en afgescheiden van de omliggende bebouwing. De beoogde inhoud versterkt dit solitaire karakter en de diversiteit aan woningen langs de Molenstraat.

De beoogde bouwmassa past binnen het bebouwingsbeeld ter plaatse van het plangebied en draagt bij aan een kwalitatieve verbetering van het perceel.

4.4 Beeldkwaliteit

De architectuur krijgt een allure welke bij een hedendaags landhuis hoort. De van oudsher overgeleverde landhuizen betrof deze allure veelal een uitstraling van macht. Heden ten dage is dit veel minder gebruikelijk. Een passend beeld in de omliggende omgeving is van groter belang. Dit is ook uitgangspunt voor het ontwerp voor deze locatie.

Daarbij is er specifiek gezocht naar een nieuwe interpretatie van aansluiting tussen het wonen en hobbymatig houden van vee met de omliggende landerijen. Niet als in het verleden bij een boerderij, waarbij het wonen ondergeschikt is aan het bedrijfsmatige, maar wel duidelijk een relatie tussen landbouw en wonen. Dus anders dan het burgerwoonhuis zoals veel in het buitengebied voor komt.

Er is gezocht naar een eigentijdse vormgeving met verwijzingen naar het gebied. Voor het woonhuis zijn de gevels van baksteen. In de nabijheid van het landhuis werden en worden bakstenen geproduceerd. Daken kunnen eigentijds zijn, bijvoorbeeld grotere vlakke, keramische pannen, maar ook is een metaalachtig dak in zink(look) mogelijk. Spannende gevelcomposities en massaopbouw, robuust en plastisch. Spelen met (a)symmetrie. Terrassen visueel integreren in/ met het woonhuis.

Op grond hiervan is een beeld ontwikkeld van landelijke architectuur met allure. Om dit te benadrukken worden forse daken toegepast met grote overstekken. Dit alles met een nadruk van horizontaliteit in de belijning om de verankering met het terrein te versterken.

Bij functies welke ten dienste staan van het wonen, zoals berging van auto's en dergelijke, worden geïntegreerd in het hoofdgebouw.

Het bijgebouw met de hobbymatige agrarische functies is ondergeschikt aan het woongebouw. Enige vorm- en materiaalverwantschap met het hoofdgebouw is gewenst. Wel wordt dit meer sober ontworpen. De kapvorm is eenvoudiger, het materiaalgebruik is minder baksteen en meer hout en de detaillering is meer sober.

4.5 Bebouwing

Na gedeeltelijke sloop van de bestaande bebouwing (woning met stallen en bijgebouwen) zal er een woning en een bijgebouw worden teruggebouwd met inachtneming van de hierboven geschetste beeldkwaliteitseisen. De volgende uitgangspunten worden gehanteerd:

- hoofdmassa hoogste bouwdeel (middenbouwdeel): maximaal 100m^2 met een nokhoogte van maximaal 10m en een goothoogte van maximaal 7m.
- hoofdmassa overige bouwdelen woning: nokhoogte max 9m, goothoogte max 6m.
- bijgebouw: nokhoogte max 7,5m, goothoogte max 4,5 m.
- een woning met een maximale inhoud van 2.000 m^3
- bijgebouwen met een maximaal grondoppervlak van 500 m^2

Voor het bijgebouw wordt gebruik gemaakt van de structuur van het deels te behouden bijgebouw.

Naast het bijgebouw wordt in het plan ook voorzien in de aanleg van een paardenbak ten westen van de schuur. Dit is een permanente paardenbak die wat betreft materiaal en kleurgebruik zal worden ingepast in de omgeving.

Hierna volgen enkele impressiebeelden van de nieuwbouw.



Impressie van de inrichting van het bouwkael.



Impressie van de nieuwbouw gezien vanuit het zuidwesten



Impressie van de nieuwbouw gezien vanuit het zuidoosten

4.6 Welstand

Het landschappelijk inrichtingsplan en het ontwerp van de woning met bijgebouw, zijn op 21 december 2011 getoetst door de welstandscommissie. Het verslag hiervan is opgenomen in de bijlagen bij deze toelichting.

Toetsingskader

Als toetsingskader voor de welstandscommissie fungeert de welstandsnota van de gemeente Lingewaard. De gebiedsgerichte welstandscriteria zijn van toepassing voor het bouwen in het buitengebied, deelgebied Oeverwallen. Er geldt een basis welstandsniveau. De welstandscriteria gaan wat betreft situering van de bouwwerken uit van aansluiting bij de structuurlijnen in het landschap. Bouwmassa's dienen te zijn opgebouwd uit 1 tot 1,5 bouwlaag met een kap. Verder dient het kleur- en materiaalgebruik te zijn afgestemd op de karakteristiek van het landschap.

In een later stadium wordt het ontwerp van de bebouwing nader beoordeeld. De gekozen opzet van landschappelijke inrichting, bouwvolume en positionering van bebouwing, die voor dit bestemmingsplan van belang is, is goedgekeurd door de commissie.

4.7 Groen en natuur

De meeste gronden die behoren bij het landgoed worden omgezet van grasland naar extensief beheerd natuurgebied. Dit past binnen de doelstelling die voor de omgeving van het plangebied is gesteld in de structuurvisie (natuurontwikkeling). Ten behoeve van de inrichting is een landschapsplan opgesteld. In deze visie is aangegeven dat een boomgaard wordt aangelegd en dat ook oorspronkelijk voorkomende structuren en landschapselementen worden teruggebracht. Bij de inrichting is rekening gehouden met het gebruik van het gebied door weidevogels. In totaal zal 5 ha. aan agrarische gronden worden omgezet naar extensief beheerd natuurgebied. Hiermee voldoet het plan aan de eisen die worden gesteld aan het ontwikkelen van een landgoed. Tevens worden de gronden grotendeels opengesteld voor recreanten door het aanleggen van een wandelroute. De inrichting als natuurgebied komt de ecologische verbinding tussen de Gendtsewaard en de Klompenwaard ten goede.

4.8 Verkeer

Ten behoeve van de ontwikkeling van het nieuwe landgoed is geen aanpassing nodig van de verkeerstructuur. De woning wordt gebouwd op het voormalige agrarisch bouwperceel en maakt gebruik van de bestaande op-/inrit. Er zijn geen nieuwe aansluitingen op de Molenstraat noodzakelijk. Parkeren ten behoeve van de woning vindt plaats op eigen terrein.

Ten behoeve van de woning worden parkeerplaatsen aangelegd op eigen terrein. Er is voldoende ruimte om aan de parkeernormen te voldoen. Bij een dergelijke woning (vrijstaand in het buitengebied) ligt de norm (CROW2004) op 2,2 parkeerplaatsen per woning.

4.9 Agrarisch

Een van de percelen behoudt de bestemming 'agrarisch'. De andere percelen krijgen de bestemming 'natuur'. Alle percelen zullen in gebruik blijven, met name voor het extensief houden van vee, zonder een bedrijfsmatig karakter. Het is niet toegestaan binnen de woonbestemming milieuvergunningplichtige activiteiten te ontplooiën en een agrarisch bedrijf te hebben.

Hoofdstuk 5 Randvoorwaarden, onderzoek en verantwoording

5.1 Bodemkwaliteit

Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat de bodemkwaliteit geschikt moet zijn voor de beoogde functie. Een bestemmingsplan dat voorziet in bouw mogelijkheden dient een reëel beeld te geven van de bodemkwaliteit.

In februari 2009 is een verkennend bodemonderzoek en in april 2009 is er nader bodemonderzoek uitgevoerd op de projectlocatie. Deze onderzoeken zijn opgenomen als bijlage van het bestemmingsplan. De onderzoeksresultaten zijn hieronder samengevat.

Verkennend onderzoek

In opdracht van de initiatiefnemer is een verkennend milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd aan de Molenstraat 1a te Gendt. Het complete rapport is opgenomen in de bijlagen bij deze toelichting. Aanleiding voor het bodemonderzoek is de voorgenomen eigendomsoverdracht van deze locatie. Het bodemonderzoek beperkt zich tot de deellocaties die op basis van het historisch vooronderzoek als 'verdacht' aangemerkt zijn. Het doel van het onderzoek is het beoordelen van eventuele verontreiniging van de bodem op deze locaties. Het bodemonderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5740 en de NEN 5707. Uit het bodemonderzoek blijkt het volgende:

voormalige bovengrondse dieseltank A

- De bovengrond ter plaatse van de voormalige bovengrondse dieseltank binnen het schuurtje is plaatselijk sterk verontreinigd met minerale olie.
- In de ondergrond rond het grondwater niveau is geen verhoogd oliegehalte gemeten.
- Het grondwater is licht verontreinigd met minerale olie. De vluchtige aromatische koolwaterstoffen zijn niet in verhoogde gehalten aanwezig.

voormalige bovengrondse dieseltank B

- Bij de voormalige bovengrondse dieseltank naast de garage is zowel in de bovengrond als in de grond rond het grondwater niveau geen verontreiniging met minerale olie geconstateerd.
- In het grondwater is geen verontreiniging met minerale olie of vluchtige aromaten gemeten.

voormalige boomgaard

- De bovengrond van kadastraal perceel B-777 is plaatselijk licht verontreinigd met DDD en DDE. voormalige kuilvoerplaats noordoostzijde
- In de bodem zijn tot circa 0,5 meter beneden maaiveld bijmengingen van puin aangetroffen.
- Bij drie inspectiegaten is een overschrijding van de interventiewaarde voor asbest geconstateerd.

voormalige kuilvoerplaats zuidwestzijde

- In de bodem zijn tot circa 0,3 meter beneden maaiveld bijmengingen van puin aangetroffen. Tevens is afval en ijzer in de bodem waargenomen.
- Bij één inspectiegat overschrijdt de concentratie asbest in de grond de interventiewaarde.

erfverharding beton/asfalt

- In de boringen van het indicatieve onderzoek van de erfverharding, nabij de voormalige kuilplaatsen (52, 53, 58) is eveneens puin aangetroffen. Bij de overige boringen op het erf is geen puinlaag aangetroffen.

De onderzoeksresultaten voor de voormalige boomgaard en tank B geven geen aanleiding tot nader onderzoek of maatregelen.

Er dient conform de Wet Bodembescherming een nader bodemonderzoek uitgevoerd te worden om de mate en de omvang van de aangetroffen olieverontreiniging ter plaatse van de voormalige tank A vast te stellen.

Tevens dient nader onderzoek te worden uitgevoerd teneinde de verontreinigingen met asbest ter plaatse van de voormalige kuilvoer opslagplaatsen in kaart te brengen. Gezien de aangetroffen

bijmengingen (puin, kolen, afval, ijzer) wordt geadviseerd hierbij aanvullend onderzoek te verrichten naar mogelijke chemische verontreiniging.

Nader onderzoek

In opdracht van de initiatiefnemer is een nader milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd aan de Molenstraat 1a te Gendt. Het complete rapport is opgenomen in de bijlagen bij deze toelichting.

Het nader bodemonderzoek is uitgevoerd naar aanleiding van de resultaten van het verkennend onderzoek dat heeft plaatsgevonden in februari 2009. Bij het verkennend onderzoek is ter plaatse van een voormalige bovengrondse dieseltank een sterke olieverontreiniging in de bovengrond gemeten. Tevens is ter plaatse van twee voormalige kuilvoerplaatsen geconstateerd dat in het verleden puin is opgebracht. In deze puinhoudende grond is een verontreiniging met asbest aangetroffen. Het doel van onderhavig onderzoek is het beoordelen van de mate en de omvang van deze verontreinigingen. Het bodemonderzoek is uitgevoerd volgens het Protocol voor Nader Bodemonderzoek cq. de Nederlandse norm voor onderzoek naar asbest in de bodem (NEN 5707).

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt de hoeveelheid met olie verontreinigde grond, in de bovengrond ter plaatse van de voormalige bovengrondse dieseltank binnen de schuur, ingeschat op circa 20 kubieke meter. Slechts een deel hiervan overschrijdt de interventiewaarde. Er is derhalve geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Volgens de Wet Bodembescherming is in het kader van de zorgplicht een sanering van de verontreiniging met minerale olie verplicht indien deze is ontstaan na 1987. Indien de schuur op deze locatie gesloopt zal worden, wordt geadviseerd aansluitend de verontreinigde grond te saneren.

Binnen de noordoostelijke kuilvoerplaats is de bodem tot een halve meter diepte puinmateriaal aanwezig. Op diverse plaatsen wordt de interventiewaarde voor asbest overschreden. In de puinlaag onder de asfaltverharding is geen asbest aangetroffen. Aan de zuid- en noordoostzijde is de verontreiniging met onderhavig onderzoek afgeperkt. Het wordt niet waarschijnlijk geacht dat asbestverontreiniging aanwezig is onder de schuur aan de noordwestzijde. De hoeveelheid puin- en asbesthoudende grond op deze deellocatie wordt ingeschat op circa 150 kubieke meter.

Ter plaatse van de zuidwestelijke voormalige kuilvoerplaats heeft de puinhoudende laag een dikte van 0,3 à 0,5 meter. Aan de zuidoostelijke rand (langs de Molenstraat) is puinmateriaal in de bodem aangetroffen tot een diepte van circa één meter. Plaatselijk is afval in de bodem aangetroffen. De asbestgehalten liggen op deze locatie lager dan bij de noordoostelijke kuilvoerplaats; plaatselijk zijn gehalten rond de interventiewaarde geconstateerd. De hoeveelheid asbest die is aangetroffen in de puinlaag onder de asfaltverharding overschrijdt de interventiewaarde niet. De hoeveelheid puin- en asbesthoudende grond op deze deellocatie wordt ingeschat op circa 200 kubieke meter.

Ten aanzien van de voormalige kuilvoerplaatsen kan gesteld worden dat sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging zoals bedoeld in de Wet Bodembescherming. Dit betekent dat een sanering van de bodem noodzakelijk is. Over het algemeen vindt een bodemsanering plaats op een 'natuurlijk moment' zoals bijvoorbeeld bouwwerkzaamheden of een herinrichting van de locatie. In het kader van eigendomsoverdracht wordt, met het oog op de gebruiksbeperkingen die met deze asbestverontreiniging gemoeid zijn, geadviseerd de bodem te saneren. De verontreiniging en de uitvoering van de bodemsanering dienen gemeld te worden bij het bevoegd gezag (Provincie Gelderland). Na afloop dient een evaluatieverslag opgesteld te worden. De melding en evaluatie kunnen in dit geval plaatsvinden volgens de procedure van het Besluit Uniforme Saneringen.

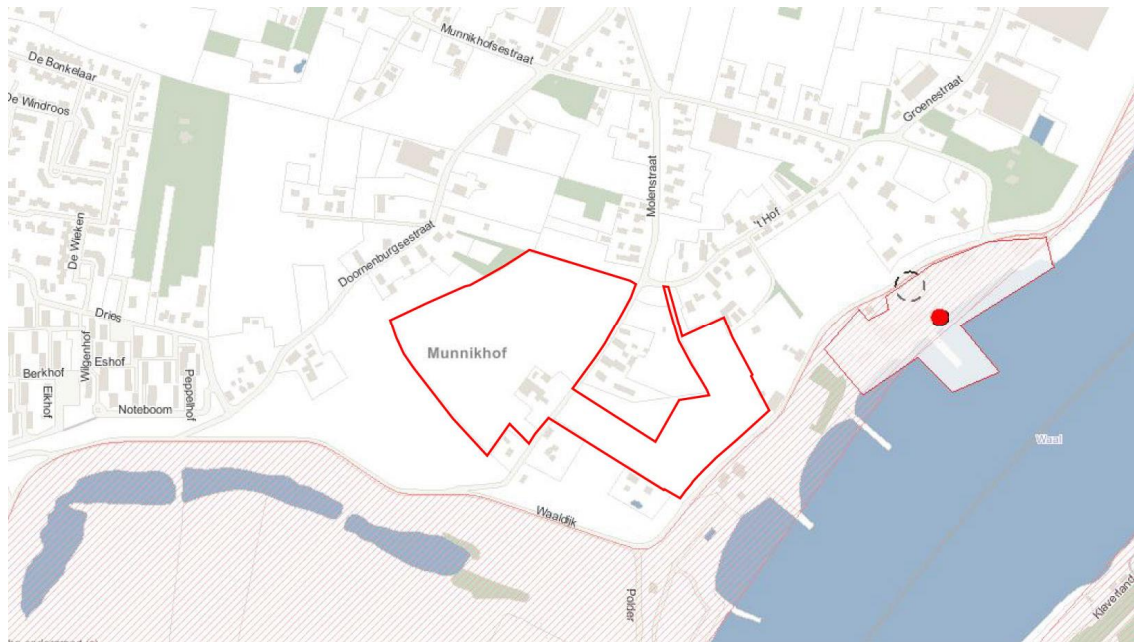
Conclusie

Ten behoeve van de ontwikkeling is het nodig delen van de bodem te saneren conform de uitkomsten van het nader onderzoek. Dit zal gebeuren op een natuurlijk moment in de planontwikkeling en in overleg met de provincie Gelderland.

Na sanering voldoet de bodemkwaliteit aan de eisen die hier van toepassing zijn (bij wonen). De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem veroorzaakt dan geen belemmering meer bij de ontwikkeling.

5.2 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van diegenen die niet betrokken zijn bij risicovolle activiteiten, maar die als gevolg van die activiteiten wel risico lopen. Om deze reden dient er op de projectlocatie rekening gehouden te worden met het aspect externe veiligheid. In het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) is een normering opgenomen voor de externe veiligheid voor bedrijven met gevaarlijke stoffen. Daarnaast bestaan er richtlijnen over het vervoer van gevaarlijke stoffen (via de weg, het spoor of via buisleidingen). Er dient ten behoeve van de veiligheid voldoende afstand in acht genomen te worden tussen risicovolle bedrijven of transportroutes voor gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten.



In de omgeving van de projectlocatie bevindt zich een scheepswerf waar gebruik wordt gemaakt van een propaantank. De zone rondom de propaantank reikt niet tot over het plangebied en veroorzaakt dan ook geen belemmeringen voor de ontwikkeling. De wegen rondom de projectlocatie worden niet gebruikt voor vervoer van gevaarlijke stoffen. Daarnaast bevinden zich in de omgeving geen buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. De nabije ligging van het overstromingsgebied (van de Waal) levert voor het plangebied ook geen belemmeringen op. Het plangebied ligt binnendijs.

Geconcludeerd wordt dat wat betreft de externe veiligheid er geen belemmeringen bestaan voor de realisatie van het project op de projectlocatie. Een nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

5.3 Flora en fauna

Inleiding

De Flora en Faunawet schrijven voor dat bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen beschreven moet worden wat de gevolgen zijn voor flora en fauna. De wet bepaalt dat bij een ruimtelijke ingreep geen schade wordt toegebracht aan beschermde planten- en diersoorten. Duidelijk moet worden gemaakt dat er geen beschermde diersoorten worden verontrust, dat de nesten, hollen of andere verblijfplaatsen niet worden vernield, beschadigd of verstoord en dat planten niet worden verwijderd van hun groeiplaats. In bepaalde gevallen kan ontheffing van de wet worden verleend, vooral wanneer het aantasten van een aantal individuen geen gevolgen heeft voor “de gunstige staat van instandhouding van de soort”.

Beleidskader

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van de ecologische hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in het streekplan is uitgewerkt.

De Natuurbeschermingswet heeft betrekking op de Europees beschermde Natura-2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er mogelijk significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied (of Beschermde Natuurmonument) zijn vergunningplichtig.

De Flora- en faunawet heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek) vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Bij ruimtelijke ontwikkelingen hoeft echter alleen rekening gehouden te worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'tabel 2' en 'tabel 3' van de Flora- en faunawet, en met vogels. Voor deze soorten moet een ontheffing worden aangevraagd wanneer een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot schade aan de soort of verstoring van leefgebied. Voor soorten van 'tabel 3' en vogels geldt hierbij een strenger afwegingskader dan voor soorten van 'tabel 2'. Voor soorten van 'tabel 2' en vogels geldt bovendien dat een ontheffing niet nodig is wanneer gewerkt wordt conform een door LNV goedgekeurde gedragscode. Een gedragscode voor de bouw- en ontwikkelingssector is in ontwikkeling en daardoor nog niet toepasbaar.

De EHS en de provinciale groenstructuur is ruimtelijk vastgelegd in het streekplan. De EHS is een robuust netwerk van natuurgebieden en tussenliggende verbindingzones. Dit netwerk bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuw aan te leggen natuur en verbindingzones tussen de gebieden. Ook de beheersgebieden voor agrarisch natuurbeheer behoren tot de EHS. De feitelijke beleidsmatige gebiedsbescherming vindt plaats middels de uitwerking van het provinciaal beleid in de gemeentelijke bestemmingsplannen. De na te streven natuurdoelen in de EHS zijn vastgelegd in meerdere natuurgebiedplannen en een beheersgebiedplan.

Onderzoek

Een quickscan flora en fauna uitgevoerd aan de Molenstraat 1a te Gendt in de gemeente Lingewaard. Hieronder zijn de onderzoeksresultaten samengevat. Het complete onderzoeksrapport is opgenomen in de bijlagen bij deze toelichting.

Voorgenomen ingreep

De initiatiefnemer is voornemens een nieuw landgoed te ontwikkelen binnen de onderzoekslocatie, waarbij nieuwbouw wordt gerealiseerd in de vorm van een woonhuis, een veeschuur en een veldschuur op het huidige erf. Daartoe worden de bestaande woonboerderij en bijbehorende opstallen gesloopt. De graslandpercelen zullen worden ongevormd naar natuur (schraalgrasland) of natuur gerelateerd op grond van de landgoederenregeling.

Waarnemingen en te verwachten soorten:

De beplanting op de onderzoekslocatie biedt onderkomen aan algemene broedvogels. Voor de weidepercelen geldt dat het niet op voorhand is uitgesloten dat weidevogels als kievit of schollekster daarvan gebruik maken om te broeden. Tijdens het veldbezoek zijn onder de dakpannen van de woonboerderij nestresten waargenomen, naar verwachting van huismus of ringmus. De directe omgeving vormt leefgebied voor steenuil, maar dat op het erf op de onderzoekslocatie is geen vaste rust- en verblijfplaats van de soort aanwezig is. Verblijfsindicaties van andere vogelsoorten waarvan de nesten jaarrond zijn beschermd, zijn niet aangetroffen. In de deel is een tweetal oude nesten van boerenzwaluw aangetroffen die al geruime tijd niet meer in gebruik zijn. In de te slopen stallen kan zwarte roodstaart mogelijk nestgelegenheid vinden. De bebouwing op de onderzoekslocatie is voor een deel geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen, vanwege de aanwezigheid van geschikte openingen die toegang verlenen tot ruimte onder de dakpannen. Gewone dwergvleermuis, laatvlieger en meervleermuis kunnen de bebouwing in principe gebruiken als zomerverblijf, kraamverblijf en paarverblijf. Er zijn geen verblijfsindicaties van steenmarter aangetroffen. Voor de overige soorten uit de verschillende soortgroepen vormt de onderzoekslocatie geen geschikt habitat of zijn deze op grond van bekende verspreidingsgegevens of het ontbreken van verblijfsindicaties niet te verwachten.

Maatregelen ter voorkoming van overtredingen van de Flora- en faunawet:

Indien de beplanting buiten het broedseizoen wordt verwijderd, zullen geen overtredingen van de Flora- en faunawet plaatsvinden met betrekking tot algemene broedvogels. Ten aanzien van huismus zijn mitigerende maatregelen noodzakelijk. Rugstreeppad is een pioniersoort die gebruik maakt van tijdelijke wateren zonder begroeiing. De soort graaft zich in vergraafbare grond, als tijdelijke gronddepots. Om te voorkomen dat er schade aan rugstreeppad ontstaat wordt aanbevolen om de aanwezigheid van tijdelijke gronddepots bij de bouwwerkzaamheden te vermijden.

Conclusie*Algemene zorgplicht*

Voor algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën geldt de algemene zorgplicht, die er ondermeer in voorziet dat al het redelijkerwijs mogelijke dient te worden gedaan om het doden van individuen te voorkomen. Er zijn in het kader van de algemene zorgplicht geen speciale maatregelen nodig.

Gebiedsbescherming

De EHS zal niet worden aangetast door de herbestemming van de onderzoekslocatie. Uit de oriënterende fase blijkt dat er geen negatieve effecten zijn te verwachten. Dit komt onder andere omdat het gebied open wordt gehouden en er geen potentieel versturende schijnwerpers ter hoogte van de paardenbak worden gebruikt. Op basis van deze argumenten betekent dit dat er geen vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 nodig is.

Noodzaak tot nader onderzoek

Om te bepalen welke maatregelen noodzakelijk zijn om overtredingen van de Flora- en faunawet te voorkomen, is aanvullend onderzoek benodigd naar gewone dwergvleermuis, laatvlieger en meervleermuis. Om inzichtelijk te krijgen of huismus van de locatie gebruik maakt als nestplaats, is aanvullend onderzoek noodzakelijk binnen het broedseizoen. Hierbij is het aantal huismussen dat mogelijk op de locatie broedt, ook van belang. Aan de hand van de uitkomsten van het onderzoek kan worden beoordeeld of en welke maatregelen getroffen kunnen worden om overtredingen van de Flora- en Faunawet te voorkomen.

Tijdens het aanvullend onderzoek naar huismus kan op vrij eenvoudige wijze worden onderzocht of zwarte roodstaart van het erf gebruik maakt.

Noodzaak aanvraag ontheffing Flora- en faunawet artikel 75c

Indien uit aanvullend onderzoek blijkt dat zich op de onderzoekslocatie een vaste rust- of verblijfplaats van vleermuizen bevindt, of een nestplaats van een broedvogels waarvan het nest jaarrond is beschermd, treden er door de voorgenomen sloop mogelijk overtredingen op ten aanzien van de Flora en faunawet. Ontheffingen van verbodsbepalingen ten aanzien van vleermuizen en broedvogels worden alleen nog verleend op basis van een wettelijk belang uit de Habitatrichtlijn of Vogelrichtlijn.

Ruimtelijke ontwikkeling valt niet onder een dergelijk belang. Door het treffen van maatregelen zal de functionaliteit van een rust- of verblijfplaats behouden moeten blijven. De maatregelen, vastgelegd in een activiteitenplan kunnen vooraf bij Dienst Regelingen ter goedkeuring worden voorgelegd, middels een ontheffingsaanvraag.

Onderstaande tabel geeft een samenvatting van de te verwachten verstoring en de te nemen vervolgstappen.

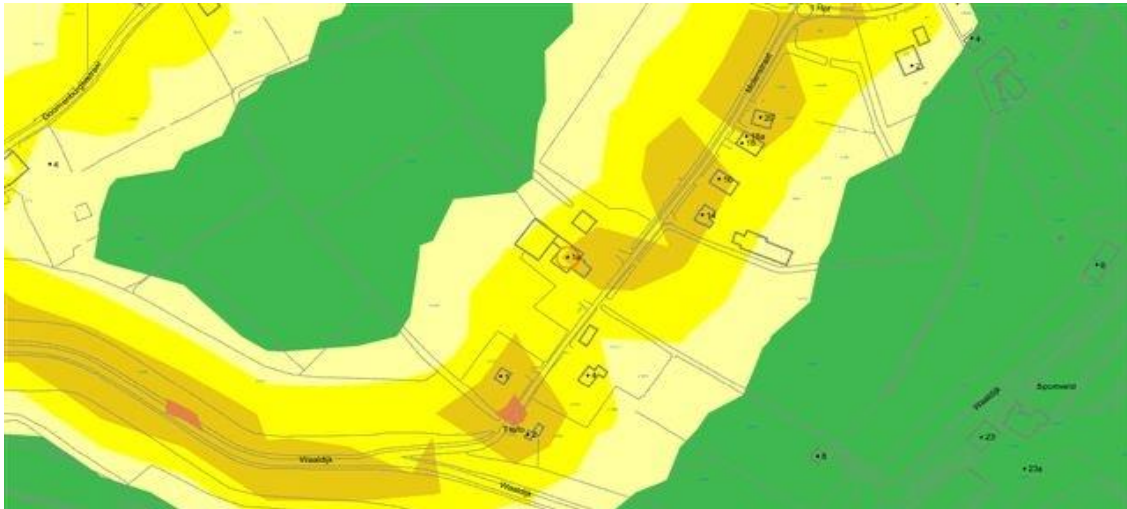
Soortgroep		Ingrep verstoring	Nader onderzoek	Ontheffingsaan- vraag (*)	Bijzonderheden / opmerkingen
Broedvogels	algemeen	ja	nee	nee	het verwijderen van nestgelegenheden buiten het broedseizoen uitvoeren
	jaarrond beschermd	mogelijk	ja	mogelijk	aanvullend onderzoek huismus en eventueel zwarte roodstaart.
Vleermuizen	verblijfplaatsen	mogelijk	ja	mogelijk	aanvullend onderzoek gewone dwergvleermuis, laatvlieger en meervleermuis.
	foerageergebied	nee	nee	nee	-
	vliegroutes	nee	nee	nee	-
Grondgebonden zoogdieren		nee	nee	nee	-
Amfibieën		mogelijk	nee	nee	vermijden gronddepots rugstreeppad
Reptielen		nee	nee	nee	-
Vissen		nee	nee	nee	-
Libellen en dagvlinders		nee	nee	nee	-
Vaatplanten		nee	nee	nee	-

** Ontheffingen van verbodsbepalingen ten aanzien van vleermuizen of broedvogels worden alleen nog verleend op basis van een wettelijk belang uit de Habitatrichtlijn of Vogelrichtlijn.*

5.4 Geluid wegverkeer

Ingevolge de Wet Geluidshinder (Wgh) dient bij ruimtelijke plannen ter waarborging van een goed woon- en leefklimaat rekening gehouden te worden met het aspect wegverkeerlawaaï. Volgens de Wgh bevinden zich langs alle wegen wettelijke geluidzones, met uitzondering van woonerven, 30 km/uur-gebieden en wegen waarvan op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde geluidsniveaukaart blijkt dat de geluidsbelasting op 10 meter uit de meest nabij gelegen wegas 48 dB of minder bedraagt.

De woning ligt in een gebied waar een snelheidsbeperking geldt van maximaal 80 km/uur. De gemeente heeft voor de wegen een geluidsniveaukaart laten maken. De geluidsniveaukaart voor de Molenstraat is hieronder weergegeven.



Geluidsniveaukaart (gemeente Lingewaard)

De locatie waar de woning gebouwd wordt is gelegen in de geluidszone 43-48 dB of lager (donkergeel en lichtgeel op bovenstaande kaart). Omdat bij de inrichting van het gebied rekening is gehouden met de geluidzones, hoeft er verder geen akoestisch onderzoek wegverkeer te worden uitgevoerd.

De woning is gelegen in het gebied waar de geluidbelasting lager is dan 48 dB. Wegverkeerlawaaï veroorzaakt dan ook geen belemmering voor het realiseren van dit initiatief.

5.5 Luchtkwaliteit

Vooraf in gebieden waar personen een lange periode achter elkaar of een groot deel van de dag verblijven, is een goede luchtkwaliteit van belang. In de Wet Luchtkwaliteit en de daarop gebaseerde regelingen – Besluit NIBM (Dit is een afkorting van de term 'Niet in betekende mate') en Regeling NIBM (luchtkwaliteitseisen) – is vastgelegd in welke omstandigheden bepaalde projecten 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging.

Sinds de vaststelling van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) draagt volgens het Besluit NIBM (VROM, 31-10-2007) een project niet in betekende mate bij, zolang de toename van de concentratie fijn stof of stikstofdioxide maximaal 3% bedraagt. Volgens de Regeling NIBM (VROM, 31-10-2007) geldt dat de toename pas bereikt wordt bij de realisatie van 1500 woningen. Het project bestaat uit de bouw van één extra woning en draagt daardoor niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Nadere toetsing is volgens het Besluit NIBM niet noodzakelijk. Het aspect luchtkwaliteit zorgt om die reden niet voor een belemmering voor de realisatie van het project.

5.6 Milieuhinder

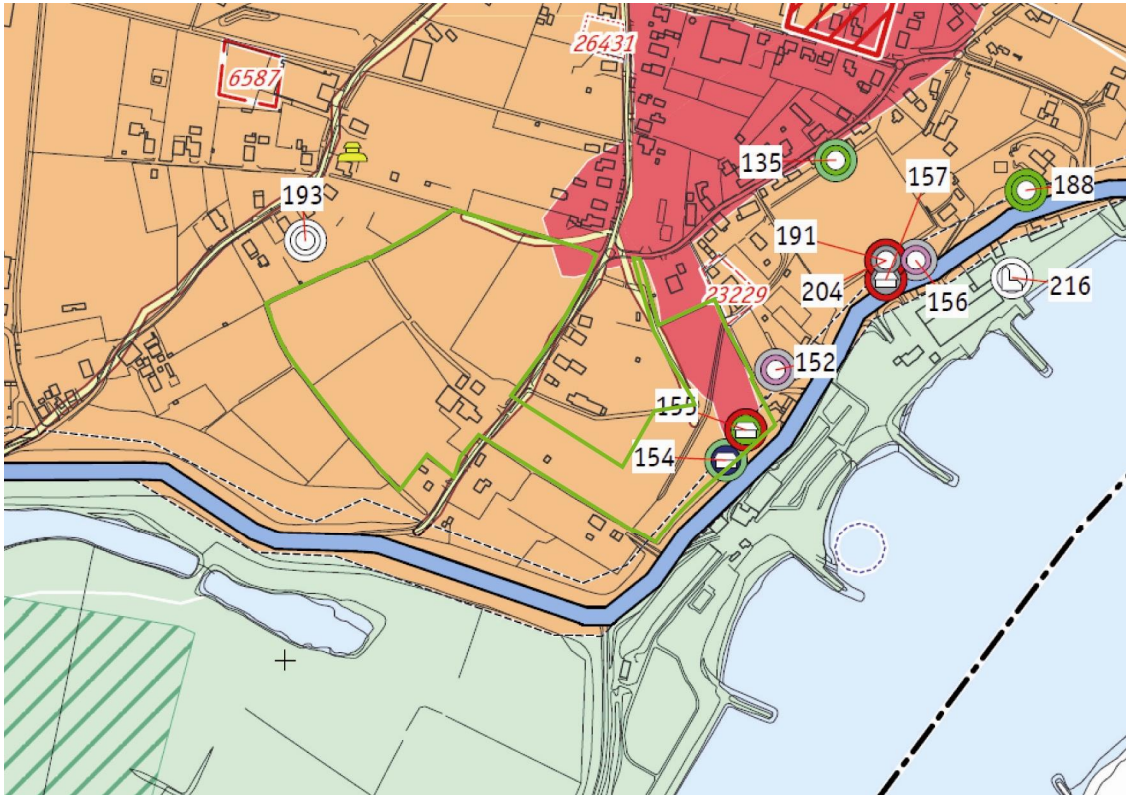
In de omgeving van de nieuwe woning ligt een scheepswerf aan de Waal. De afstand tot de nieuwe woning is ongeveer 400 meter. Verder liggen er geen bedrijven in de omgeving die hinder kunnen veroorzaken voor de nieuwe woning.

Met betrekking tot de scheepswerf kan er van worden uitgegaan dat deze werf voldoende geluidswerende maatregelen heeft genomen om hinder voor omliggende woningen te voorkomen. Er liggen immers meerdere woningen op kortere afstand (minder dan 150 meter) tot de scheepswerf dan de nieuwe woning aan de Molenstraat. De toe te voegen woning is dan ook niet maatgevend voor de milieuvergunning van de werf. Omgekeerd veroorzaakt de nieuwe woning aan de Molenstraat 1a geen extra belemmeringen veroorzaakt voor de scheepswerf.

5.7 Archeologische en cultuurhistorische waarden

Archeologie

De archeologische waarden dienen bij ruimtelijke planvorming te worden betrokken, vooral bij plannen waarbij bodemwerkzaamheden uitgevoerd worden. Het gaat hierbij om het bekende en nog niet bekende bodemarchief. Uitgangspunt hierbij is dat de archeologische waarden zoveel mogelijk behouden blijven en niet aangetast worden.



Archeologische beleidskaart gemeente Lingewaard (2009). Plangebied met groene lijn begrensd.

Volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente Lingewaard ligt het plangebied in een zone met een hoge archeologische verwachtingswaarde en deels in een zone met een zeer hoge verwachtingswaarde. Daar waar de bouwwerkzaamheden plaatsvinden geldt een hoge verwachtingswaarde. Aan de oostzijde van het plangebied liggen diverse archeologische vindplaatsen. Er vinden in het plangebied geen ontwikkelingen plaats die deze waarden kunnen verstoren.

Archeologisch onderzoek is nodig indien een gebouw of bouwwerk een groter oppervlak heeft dan 100 m² én dieper gegraven wordt dan 30 cm-mv.

Onderzoek

Ten behoeve van de bouwwerkzaamheden is archeologisch onderzoek uitgevoerd. Hieronder worden de resultaten kort toegelicht. Het onderzoeksrapport is opgenomen in de bijlagen bij dit bestemmingsplan.

In het plangebied zullen de bestaande woonboerderij en bijbehorende opstallen worden gesloopt, waarna op het huidige erf de nieuwbouw in de vorm van een woonhuis, een veeschuur en een veldschuur zal worden gerealiseerd. Het archeologisch onderzoek is noodzakelijk om te bepalen wat de verwachtingswaarde is voor de aanwezigheid van archeologische waarden binnen het plangebied en of deze door de voorgenomen bodemingrepen kunnen worden aangetast. Daarom is het binnen het kader van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg uit 2007 (WAMZ), voortvloeiend uit het Verdrag van Malta uit 1992, verplicht voorafgaand archeologisch onderzoek uit te voeren.

Doel van het bureauonderzoek is het verwerven van informatie, aan de hand van bestaande bronnen, over bekende en verwachte archeologische waarden, om daarmee een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied op te stellen.

Het inventariserend veldonderzoek, (IVO-overig, verkennende fase direct gecombineerd met de karterende fase) heeft tot doel de in het bureauonderzoek opgestelde gespecificeerde archeologische verwachting aan te vullen en te toetsen. Het IVO dient inzicht te verschaffen in de geologische en bodemkundige opbouw binnen het plangebied. Daarnaast is het gericht op het opsporen van eventueel aanwezige archeologische vondsten en/of sporen en het verkrijgen van een eerste indruk van de kwaliteit (gaafheid en conservering), aard, datering, omvang en diepteligging hiervan.

Met de resultaten van het archeologisch onderzoek kan worden vastgesteld of binnen het plangebied archeologische waarden aanwezig (kunnen) zijn en of vervolgonderzoek en/of planaanpassing noodzakelijk is.

Gespecificeerde archeologische verwachting

In het plangebied kunnen archeologische resten worden aangetroffen in principe daterend vanaf de Midden-Bronstijd. Vooral voor de perioden Late-IJzertijd t/m Late-Middeleeuwen wordt de kans hoog geacht. De archeologische laag voor de perioden Midden-Bronstijd t/m Midden-IJzertijd wordt verwacht in de top van de oeverwal- op beddingafzettingen van de Zandvoort stroomgordel. De archeologische laag voor de perioden vanaf de Late-IJzertijd wordt verwacht in de top van de bovenop gelegen oeverwalafzettingen van de Waal meandergordel. Het complextype en de omvang kunnen niet nader worden gespecificeerd anders dan dat er het complextype “nederzetting, onbepaald” kan worden verwacht.

Resultaten inventariserend veldonderzoek

Uit de resultaten van het inventariserend veldonderzoek (IVO, verkennende fase direct gecombineerd met de karterende fase) blijkt dat de aangetroffen bodemopbouw bestaat uit oeverwalafzettingen op kronkelwaard-/beddingafzettingen. De kronkelwaard-/beddingafzettingen behoren tot de Zandvoort Stroomgordel. Gezien de perioden van activiteit van de Zandvoort en Waal stroomgordels, waarbij de Waal stroomgordel eigenlijk de Zandvoort stroomgordel opvolgt, zal de opbouw van de sterk zandige oeverwalafzettingen binnen het plangebied hebben gecontinueerd. Daar waar de bodemopbouw grotendeels intact is (siertuin rondom de woonboerderij) betreft het aangetroffen bodemprofiel een kalkhoudende ooivaaggrond.

Alleen in de huidige bouwvoor en in de verstoorde bodemlagen binnen het boeren-/woonerf is antropogeen (“bodenvreemd”) materiaal aangetroffen, wat echter alleen recent materiaal betreft in de vorm van voornamelijk puin en baksteen. De in de verstoorde bodemlagen aangetroffen aardewerkfragmenten, binnen het huidige boeren-/woonerf, zijn van zeer recente ouderdom (20ste eeuw). Archeologisch relevante indicatoren zijn niet aangetroffen. Er zijn daarmee geen duidelijke aanwijzingen om de aanwezigheid van een archeologische vindplaats in het plangebied te vermoeden, waardoor geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen nieuwbouw geen bedreiging vormt voor het archeologisch erfgoed.

Conclusie

Er zijn daarmee geen duidelijke aanwijzingen om de aanwezigheid van een archeologische vindplaats in het plangebied te vermoeden, waardoor geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen nieuwbouw geen bedreiging vormt voor het archeologisch erfgoed.

De gespecificeerde archeologische verwachting, zoals die is weergegeven tijdens het bureauonderzoek, wordt wat betreft landschappelijke ligging en bodemopbouw door het booronderzoek bevestigd, echter niet wat betreft archeologie.

Selectieadvies

Op grond van het ontbreken van aanwijzingen voor de aanwezigheid van archeologische waarden/de verstoorde bodemopbouw, adviseert Econsultancy om, ten aanzien van de geplande bodemingrepen, in het kader van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ), geen vervolgonderzoek te laten plaatsvinden.

Wel dient te allen tijde bij het afgeven van een omgevingsvergunning de wettelijke meldingsplicht (ex artikel 53 Monumentenwet 1988) kenbaar te worden gemaakt om het documenteren van toevalsvondsten te garanderen: Degene die anders dan bij het doen van opgravingen een zaak vindt waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een monument is (in roerende of onroerende zin), meldt die zaak zo spoedig mogelijk bij Onze minister. Deze aangifte dient te gebeuren bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed in Amersfoort. Het verdient aanbeveling ook de verantwoordelijk ambtenaar van de gemeente Lingewaard hiervan per direct in kennis te stellen.

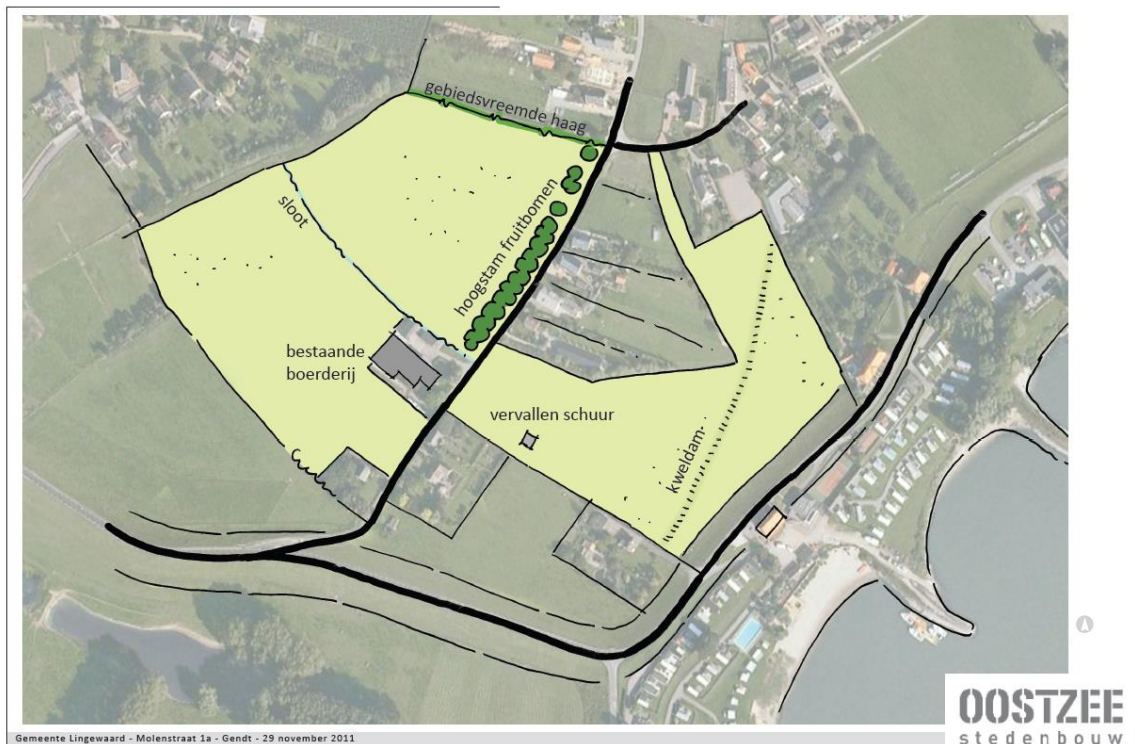
Cultuurhistorische analyse

De modernisering van de monumentenzorg (MOMO) heeft erin geresulteerd dat per 1 januari 2012 het Besluit ruimtelijke ordening is aangepast. Met deze aanpassing is cultureel erfgoed ingebed in de ruimtelijke ordening. Het is verplicht om in bestemmingsplannen aandacht te geven aan cultuurhistorie en de effecten van het initiatief op cultuurhistorische waarden die in het plangebied voorkomen. Daar waar nodig dient de bescherming van deze waarden ook te worden vastgelegd in de regels en verbeelding bij het bestemmingsplan.

De cultuurhistorische analyse (opgenomen in de bijlagen bij deze toelichting) van het plangebied is opgesteld om waardevolle historische elementen in het gebied te duiden en vervolgens in de opgave voor de nieuwe ontwikkeling te implementeren. De analyse bestaat uit een set historische kaarten op basis waarvan de historische elementen zijn benoemd en een drietal kaarten waarop de huidige situatie, de historische geografische situatie en de opgaven (visie en uitgangspunten) voor het inrichtingsplan zijn weergegeven. Deze analyse heeft geresulteerd in het inrichtingsplan dat is beschreven in hoofdstuk 4 van dit bestemmingsplan. Door het uitwerken van dit inrichtingsplan op basis van de waardevolle cultuurhistorische elementen blijven deze elementen ook in de toekomstige situatie behouden. Daar waar mogelijk worden onderdelen die in het verleden verloren zijn gegaan ook weer terug gebracht.

Uitwerking van de analyse in een visie op het gebied en uitgangspunten voor de erfinrichting

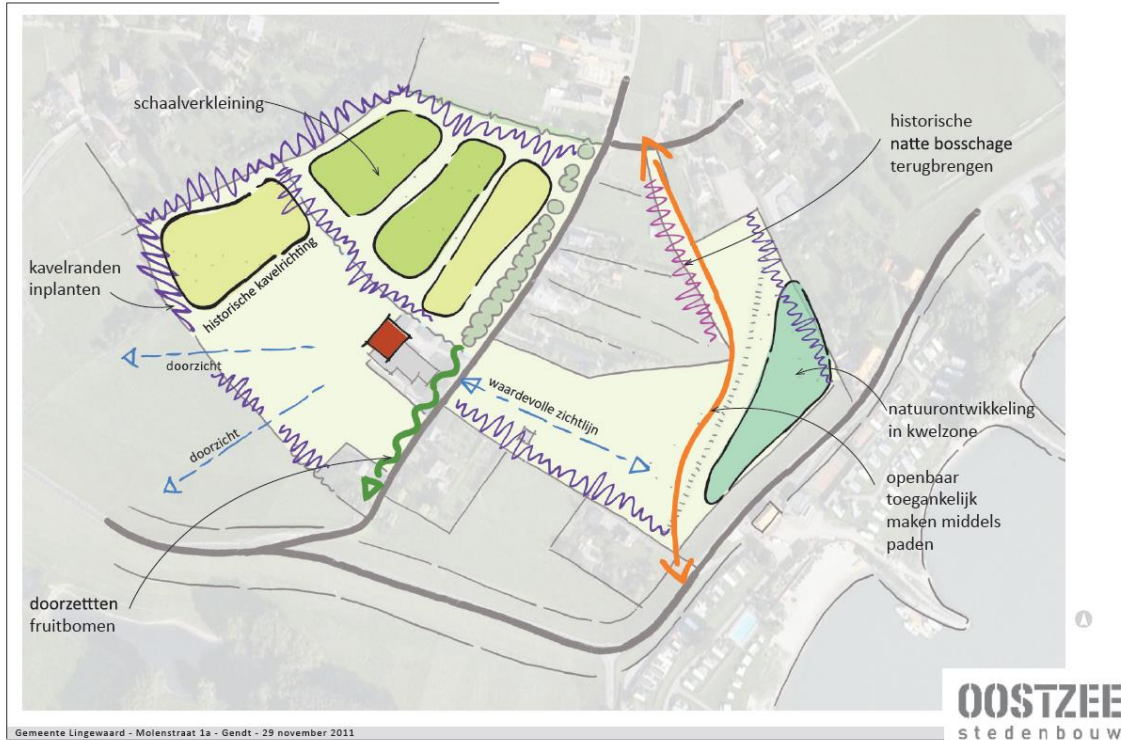
Huidige situatie



Historische geografie



Visie en uitgangspunten

**Conclusie**

De cultuurhistorisch waardevolle elementen zijn verwerkt in het inrichtingsplan voor het gebied. Er zijn geen elementen aangetroffen die in de regels en op de verbeelding moeten worden opgenomen ter bescherming. Cultuurhistorische waarden zijn voldoende verwerkt in het inrichtingsplan. Dit inrichtingsplan is wel als voorwaarde opgenomen in de regels bij dit bestemmingsplan. Daarmee voldoet dit plan aan de gestelde eisen.

5.8 Verkeer en parkeren

Ten behoeve van de woning zullen 2-3 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd (norm voor dure woningen in niet stedelijk gebied is 2,2 parkeerplaatsen per woning. Bron: CROW 2004). Ten behoeve van de bereikbaarheid van de woning zal gebruik worden gemaakt van de bestaande in- en uitrit. Deze werd voorheen door het agrarische bedrijf gebruikt.

Het plan veroorzaakt geen extra verkeerdruk op de Molenstraat, de druk zal eerder afnemen doordat het agrarische bedrijfsvoering wordt beëindigd. Ook wat betreft parkeren veroorzaakt het plan geen ruimtelijke druk op de omgeving doordat er op eigen terrein wordt geparkeerd.

5.9 Watertoets**Inleiding**

Een watertoets is een essentieel onderdeel van ieder ruimtelijk plan en is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. De waterparagraaf is de schriftelijke motivering waarbij wordt omschreven hoe bij de planvorming rekening wordt gehouden met de relevante wateraspecten.

Korte planbeschrijving

Het plan betreft het realiseren van een woning op een nu nog onverhard terrein, achter het huidige verharde erfdeel. Een groot deel van de bestaande opstallen wordt geamoveerd en een deel van de erfverharding wordt verwijderd.

In deze waterparagraaf wordt uitgegaan van de realisatie van een woonhuis, met bijbehorende erfverhardingen en bijgebouw. Dit plan zal naar schatting een verhardingsafname van ca. 200 tot 300m² met zich meebrengen.

Er liggen rondom het plangebied enkele watergangen. Achter het woonhuis liggen enkele C-watergangen. De watergang langs de Molenstraat en de watergang aan de overzijde van de weg (langs het schapenweiland) zijn A-watergangen. Deze watergangen zijn in beheer van het waterschap.

Het perceel aan de overzijde van de Molenstraat loopt door tot gedeeltelijk op het dijklichaam langs de Waal. Dit deel ligt deels in de binnendijkse beschermingszone.

De kweldam in het perceel heeft – vooralsnog – geen beschermde status wat betreft het waterbeheer.



Kaart van het waterschap inzake de waterkeringen en watergangen

Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het 'Waterplan Gelderland 2010-2015', het 'Waterbeheersplan 2010-2015' van Waterschap Rivierenland, het 'Nationaal Waterplan', WB21, het 'Nationaal Bestuursakkoord Water' en de 'Europese Kaderrichtlijn Water'. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het (stads-)landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

De achterliggende gedachte hierbij is dat afwenteling zoveel mogelijk moet worden voorkomen en dat de problemen zoveel mogelijk aan de bron moeten worden aangepakt. Daarnaast is de 'Beleidsbrief regenwater en riolering' relevant. Hierin staat hoe het beste omgegaan kan worden met het (afkoppelen van) hemelwater. Ook hier gelden de drietrapsstrategieën.

Het Waterschap Rivierenland heeft, naast het Integraal Waterbeheersplan 2010-2015, de nota 'Nota Rioleringsbeleid 2005' opgesteld. Hierin staan normen en ambities opgenomen voor de waterkwantiteit en waterkwaliteit.

Het Waterschap maakt onderscheid naar het schaalniveau van de plannen. In de brochure 'Partners in

Water' staat het proces van de watertoets beschreven, zoals Waterschap Rivierenland daarmee omgaat. De watertoets en de uitgangspunten daarvoor zijn gebaseerd op landelijk gemaakte afspraken en landelijke documenten, zoals de 'Nota Anders Omgaan met Water', het 'Nationaal Bestuursakkoord Water' en de 'Landelijke Handreiking Watertoets'. De watertoets is ook verankerd in de 'Strategienota Water' van het Waterschap Rivierenland.

Ruimtelijke uitbreidingsplannen met een toename van verharding kleiner dan 500 m² hebben geen compensatie voor verlies aan waterberging nodig. Voor herstructureringen geldt de nota 'Rioleringsbeleid 2005' en de daarin opgenomen hemelwaterbeslisboom. Dit plan betreft een herinvulling van een locatie in het landelijk gebied.

Uitgangspunten Waterschap Rivierenland

Voor ruimtelijke plannen zijn de gebruikelijke uitgangspunten voor ruimtelijke plannen van toepassing (Brochure 'Partners in Water' en het Achtergronddocument 'Watertoets'). Daarnaast is voor het plangebied de hemelwaterbeslisboom van het Waterschap Rivierenland relevant.

De gemeente Lingewaard heeft samen met Waterschap Rivierenland een waterplan opgesteld, deze is vastgesteld in 2008.

Uitgangspunten gemeente Lingewaard

Bij het opstellen van deze waterparagraaf zijn geen specifieke uitgangspunten met betrekking tot riolering benoemd.

Huidige waterhuishoudkundige situatie

Het maaiveld ter plaatse van de onderzoekslocatie bevindt zich circa 9,5 meter +NAP. Gebaseerd op de Grondwaterkaart van Nederland (TNO) kan een deklaag worden verwacht van circa 10 meter dik, afkomstig uit de Betuwe formatie, bestaande uit klei en slibhoudend zand.

Het eerste watervoerende pakket heeft een dikte van circa 15 meter en bestaat uit matig grof tot uiterst grof, grindhoudend zand, afkomstig uit de Formatie van Kreyftenheye. Hieronder is een scheidende laag aanwezig van circa 20 meter, bestaande uit grof zand met kleiige afzettingen. De stromingsrichting van het grondwater is in deze regio globaal zuidwestelijk.

Algemeen

De planlocatie is in de huidige situatie een bijna geheel onverhard en onbebouwd terrein. Alleen het agrarisch bouwperceel is nu bebouwd met een woning, stallen en bijgebouwen. Ten behoeve van de ontwikkeling zal de bebouwing op het huidige bouwperceel deels worden gesloopt en wordt er een woning met bijgebouw teruggebouwd. De nu onbebouwde delen blijven onbebouwd. Het totaal oppervlak aan verharding zal afnemen.

Bodem en grondwater

De bodem op de planlocatie en directe omgeving bestaat uit rivierkleigronden. Door het plangebied lopen twee zandbanen. Een baan van beddingzand ligt op een diepte van 1.0 m-mv de andere baan van pleistoceen zand ligt op een diepte van 3-4 m-mv. De grondwaterstanden ter plaatse zijn volgens de provinciale Wateratlas van Gelderland redelijk diep gelegen. De grondwaterstanden variëren het jaarrond als volgt:

- Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand 40-80 cm-mv
- Gemiddelde Voorjaarsgrondwaterstand 120 cm-mv
- Gemiddelde Laagste Grondwaterstand 120-160 cm-mv

Dergelijke grondwaterstanden vormen geen belemmering voor het bouwen van een woonhuis. De ontwateringsdiepte (afstand maaiveld tot grondwaterspiegel) is voldoende groot. Dit veroorzaakt dan ook geen belemmering voor vervangende nieuwbouw van de woning.

Het plangebied is niet gelegen in een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Het plangebied ligt deels in een gebied wat gevoelig is voor kwel, met name het gebied aan de oostzijde van de Molenstraat, in dit perceel weiland ligt een kweldam.

Oppervlaktewater

Op de planlocatie en directe omgeving daarvan is geen oppervlaktewater aanwezig. Het plangebied wordt aan de oostzijde begrensd door de Waal. Aan de oostzijde van de Molenstraat ligt een A-watgang, deze ligt buiten, direct aansluitend aan het plangebied.

Rioleringsaspecten

In de huidige situatie zijn de opstallen op het perceel Molenstraat 1a aangesloten op de gemengde riolering van de gemeente Lingewaard. Het perceel waar de nieuwe woning zal worden gerealiseerd is georiënteerd op de Molenstraat. De bestaande woningen aan deze straat zijn aangesloten op gemengde riolering. Dit betekent dat afvalwater en hemelwater via dezelfde riolering wordt afgevoerd.

Water in relatie tot de gewenste ontwikkeling

Toename verhard oppervlak

Het plan voorziet in een bestemmingsplan dat de bouw van een woonhuis mogelijk maakt. Het perceel zal een grootte krijgen van circa 700 tot 1000 m². Omdat sprake is van een afname van het verhard oppervlak is geen compensatie vereist vanuit het Waterschap.

Omgaan met afvalwater

Ten behoeve van de nieuwe woning zal aangesloten worden op de bestaande rioolaansluiting voor de afvoer van afvalwater.

Omgaan met hemelwater

Bij de omgang met hemelwater is de hemelwaterbeslisboom van het Waterschap Rivierenland richtinggevend. Deze hemelwaterbeslisboom is een bijlage bij de Nota rioleringsbeleid. De beslisboom is een uitwerking van de volgende voorkeursvolgorde. Deze voorkeursvolgorde is niet dwingend.

1. Opvangen en gebruik van hemelwater voor nuttige doeleinden,
2. Opvangen en gebruik van hemelwater voor nuttige doeleinden,
3. Hemelwater opvangen op een vegetatiedak (= voorkómen afvoer),
4. Infiltratie van hemelwater zonder overloop,
5. Infiltratie van hemelwater met overloop naar oppervlaktewater,
6. Hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater,
7. Hemelwater afvoeren naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

De hemelwaterbeslisboom invullend, blijkt dat het (her)gebruik van hemelwater en de toepassing van infiltratiekratten of een wadi mogelijk is. Dergelijke keuzen zijn (zeker op bestemmingsplanniveau) niet afdwingbaar. Infiltratie van hemelwater is, gezien de bodemgesteldheid, mogelijk evenals de afvoer naar oppervlaktewater (afwateringssloten).

Op dit moment wordt een afvoer van hemelwater naar de RWZI aangehouden. Hergebruik en toepassing van infiltratiekratten of een wadi kunnen de hoeveelheid af te voeren hemelwater beperken. Dergelijke duurzame maatregelen worden aanbevolen, maar kunnen niet worden afgedwongen. Vooralsnog kan daarom worden uitgegaan van de volgende wijze van hemelwaterafvoer: Hemelwater wordt op de perceelsgrens gescheiden aangeleverd. Een gescheiden aanvoer zal in de toekomst namelijk een aansluiting op een geschieden rioleringsstelsel vereenvoudigen. Het gaat hierbij om een uitvoeringsaspect dat niet relevant is voor het bestemmingsplanprocedure.

Elke inspanning om hemelwater op het terrein zelf te verwerken wordt daarbij toegejuicht aangezien dat de hoeveelheid af te voeren hemelwater beperkt.

Met het oog op een goede grond- en oppervlaktewaterkwaliteit dient te worden opgemerkt dat oppervlakken die in contact komen met hemelwater niet mogen worden vervaardigd van uitlopende bouwmaterialen (zoals zink).

Vergunningen

Aanvullend aan de waterparagraaf is het nodig om voor sommige plannen een watervergunning aan te vragen. Voor onderhavig initiatief is de aanvraag van een watervergunning niet nodig.

Conclusie en aanbeveling

Het plan is dermate klein van omvang dat compenserende waterberging niet noodzakelijk is (er is sprake van een afname van verharding). Met het plan worden geen bestaande waterhuishoudkundige en waterstaatkundige belangen geschaad.

Afvoerbeperkende maatregelen als (her)gebruik van hemelwater en toepassing van een wadi of infiltratiekratten wordt aanbevolen, maar kunnen niet dwingend worden voorgeschreven. Dergelijke duurzame maatregelen strekken wel tot de aanbeveling.

Hoofdstuk 6 Juridisch opzet

In dit hoofdstuk wordt aangegeven hoe het beleid en de planuitgangspunten zijn verwoord in de planvoorschriften. Zo wordt een toelichting gegeven op het juridische systeem en op alle afzonderlijke bestemmingen.

6.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan is opgesteld overeenkomstig de RO Standaarden - versie 1.1 zoals opgenomen in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008. Het plan voldoet aan het Informatiemodel ruimtelijke ordening 2008 (IMRO2008), de Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008), de Standaard toegankelijkheid ruimtelijke instrumenten 2008 (STRi2008) en de Praktijkrichtlijn bestemmingsplannen 2008 (PRBP2008).

6.2 Planmethodiek

Het juridisch bindend deel van het bestemmingsplan bestaat uit de regels en de verbeelding tezamen. Uitgangspunt voor de regels is het handboek van de gemeente Lingewaard, welke gebaseerd is op de SVBP2008. De basis voor de verbeelding is de Grootchalige basiskaart Nederland (GBKN) en de Kadastrale kaart.

6.3 Toelichting op de digitale verbeelding

Bij dit plan hoort één verbeelding. De verbeelding is eenvoudig van opzet. Dit bevordert de inzichtelijkheid, handhaafbaarheid en de rechtszekerheid bij de beoordeling van bouwplannen. De onderscheiden bestemmingen zijn 'Agrarisch', 'Natuur', 'Wonen', een viertal dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie -1' tot en met 'Waarde - Archeologie -3' en 'Waterstaat - Waterkering'.

6.4 Toelichting op de regels

De regels bestaan uit de volgende onderdelen:

hoofdstuk 1: inleidende regels;

hoofdstuk 2: bestemmingsregels;

hoofdstuk 3: algemene regels;

hoofdstuk 4: overgangs- en slotregels.

Inleidende regels

De inleidende regels omvatten de gebruikte begripsomschrijvingen en afkortingen (art. 1) en de wijze van meten (art. 2).

Bestemmingsregels

In de bestemmingsregels zijn de regels voor de verschillende bestemmingen omschreven. Elk bestemmingsartikel is, overeenkomstig de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (uitgave 2008), in beginsel opgebouwd uit:

- a. een bestemmingsomschrijving; een omschrijving van de doeleinden waarvoor de gronden zijn bestemd en de toegelaten bijbehorende bebouwing;
- b. bouwregels; deze regels bevatten de voorgeschreven maatvoering van de bouwwerken;
- c. nadere eisen;
- d. afwijken van de bouwregels (indien van toepassing);
- e. specifieke gebruiksregels (indien van toepassing);
- f. afwijken van de gebruiksregels (indien van toepassing);

De bestemming 'Agrarisch'

De gronden aan de westzijde van het plangebied behouden hun agrarische functie. Gebouwen zijn echter niet toegelaten. Binnen deze bestemming is een beperkte bebouwingsregeling opgenomen voor kleinere bouwwerken en de aanleg van een paardenbak.

De bestemming 'Natuur'

De gronden zijn bestemd voor het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van natuurwaarden en/of ecologische en/of cultuurhistorische waarden. Tevens zijn kleine gebouwen en andere bouwwerken toegestaan.

De bestemming 'Wonen'

Het bestemmingsvlak valt samen met het bouwvlak en heeft de bestemming 'Wonen'. Er mag één hoofdgebouw worden gebouwd. Verder is bepaald dat het hoofdgebouw tevens benut mag worden voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep, mits dat beperkt blijft tot maximaal 45 m².

De maximale bouw- en goothoogten van het hoofdgebouw en de bijgebouwen zijn in de regels opgenomen. Voor het hoofdgebouw is een maximale inhoudsmaat van 2000 m³ opgenomen in de regels. De gezamenlijke oppervlakte voor bijgebouwen mag niet meer zijn dan 500 m². Tevens is een paardenbak toegestaan.

Bijgebouwen en overkappingen moeten op een afstand van meer dan 10 meter uit de rand van de weg worden gebouwd.

Voorts is in de regels bepaald dat de geluidsbelasting op de gevel van het geplande hoofdgebouw tengevolge van het wegverkeer moet voldoen aan de voorkeursgrenswaarden (of verleende hogere waarden) van de Wet geluidhinder.

Voor bestemmingen 'Agrarisch', 'Natuur' en 'Wonen' geldt ook dat bij de inrichting van de gronden rekening moet worden gehouden met het inrichtingsplan.

De dubbelbestemmingen voor archeologie hebben betrekking op de bescherming van het bodemarchief.

Algemene regels

In de Algemene regels van het plan zijn de volgende algemene regels opgenomen.

Anti-dubbeltelregel

In de Anti-dubbeltelregel wordt geregeld dat grond die reeds eerder bij een verleende bouwvergunning of een mededeling op een meldingsplichtig bouwwerk is meegenomen niet nog eens bij de verlening van een nieuwe bouwvergunning of het doen van een mededeling mag worden meegenomen. Deze regel is rechtstreeks overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening.

Vrijwaringszone

De bestemming 'Vrijwaringszone – Dijk' beoogt de veiligheid te waarborgen van bewoners en opstallen tegen hoogwater en eventuele overstromingen.

Algemene bouwregels

In de Algemene bouwregels gaat het om regels met betrekking tot ondergronds bouwen en de afwijkmogelijkheid voor het college om hiervan in geringe mate af te wijken.

Overige regels

Onder dit artikel is de werking van de bouwverordening uitgesloten indien het bestemmingsplan in een

uitputtende regeling voorziet.

Overgangs- en slotregels

In het plan zijn de volgende Overgangs- en slotregels opgenomen.

Overgangsrecht

In het Overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bestaande zaken en rechten die niet in overeenstemming zijn met de overige regelingen in dit bestemmingsplan. De regels voor het overgangsrecht zijn overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening, waarin standaard overgangsrecht voor bestemmingsplannen is opgenomen.

Slotregel

De Slotregel bevat de titel van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 7 Economische haalbaarheid en planexploitatie

In dit hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond.

Ten behoeve van de ontwikkeling van het nieuwe landgoed is tussen de gemeente en de initiatiefnemer een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten. Hierin is vastgelegd op welke wijze de kosten voor dit project zijn gedekt. Deze overeenkomst is opgenomen in de bijlagen bij dit bestemmingsplan.

De economische haalbaarheid van dit plan is daarmee voldoende aangetoond.

Hoofdstuk 8 Inspraak en vooroverleg

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden.

Daarna wordt het ontwerp plan ter visie gelegd

8.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Op grond van artikel 3.1.1 lid 2 Bro kan worden afgezien van overleg in door de provincie en het Rijk aangegeven gevallen. Gelet op de brief van het ministerie van Infrastructuur en Milieu heeft geen vooroverleg plaatsgevonden, aangezien de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) geen adviserende en coördinerende rol meer heeft met betrekking tot de advisering over een voorontwerp betreffende gemeentelijke ruimtelijke plannen. Nu er sprake is van een gemeentelijk ruimtelijk plan, waarbij er geen nationale rijksbelangen aan de orde zijn en de betrokken rijksdiensten niet als direct belanghebbende zijn aan te merken, behoeft het onderhavige plan niet voor vooroverleg naar de ILT opgestuurd te worden.

Gelet op de brieven van de provincie Gelderland van 5 juni 2008 en 22 oktober 2009 heeft geen vooroverleg met de provincie plaatsgevonden, aangezien er geen sprake is van provinciale verantwoordelijkheid.

Daarnaast is het wel noodzakelijk overleg te voeren met het Waterschap Rivierenland.

In het kader hiervan wordt het bestemmingsplan voor overleg aan onderstaande instantie toegezonden:

- Waterschap Rivierenland.

Belangen van omliggende gemeenten zijn bij dit plan niet in het geding.

Het waterschap heeft een reactie ingediend tijdens de periode van de ter visie legging. In de bijlage bij dit bestemmingsplan is de reactie van het waterschap opgenomen.

8.2 Ter visie legging en zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 20 juni 2013 gedurende een periode van 6 weken ter visie gelegen.

Gedurende deze periode heeft een ieder de mogelijkheid gehad om een zienswijze naar voren te brengen. Tijdens deze periode is een (1) reactie ingediend, te weten door het Waterschap Rivierenland, zie ook de nota van zienswijzen. Deze reactie heeft geleid tot een beperkte aanpassing van de toelichting, de regels en de verbeelding.

Van de toelichting is paragraaf 5.9 Watertoets aangepast, van de regels is het artikel aangaande de beschermingszone voor de dijk aangepast en in de verbeelding is de A-watergang met bijbehorende beschermingszone uit het plangebied gehaald

Bijlagen

Bijlage 1 Welstandsadvies

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3 Nader onderzoek bodem

Bijlage 4 Ecologisch onderzoek

Bijlage 5 Archeologisch onderzoek

Bijlage 6 Cultuurhistorische analyse en advies

Bijlage 7 Waterschap Rivierenland
reactie van het waterschap op het ontwerp bestemmingsplan

