Bestemmingsplan "Buitengebied Lingewaard, Leutsestraat 27 Angeren"

Rombou

Bezoekadres : Jufferenwal 30, 8011 LE Zwolle
Postadres : Postbus 432, 8000 AK Zwolle

Datum : 9 maart 2023

Status : vastgesteld
Projectleider : G. Festen / E.W. Lamberts
Telefoon : 08 8236 8236
E-mail : info@rombou.nl

Inhoudsopgave Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding 6

1.1 Aanleiding 6

1.2 Plangebied 6

1.3 Planologische regeling 7

1.4 Leeswijzer 8

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie en toekomstige situatie 9

2.1 Bestaande situatie 9

2.2 Toekomstige situatie 10

2.3 Landschappelijke inpassing 12

2.4 Beeldkwaliteit 14

Hoofdstuk 3 Beleidskader 17

3.1 Inleiding 17

3.2 Rijksbeleid 17

3.3 Provinciaal beleid 19

3.4 Gemeentelijk beleid 23

3.5 Conclusie 27

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten 28

4.1 Bedrijven en milieuzonering 28

4.2 Geur 31

4.3 Bodemkwaliteit 32

4.4 Geluid 34

4.5 Ecologie 35

4.6 Waterparagraaf 40
4.7 Externe veiligheid 42
4.8 Luchtkwaliteit 46
4.9 Cultuurhistorie en archeologie 48
4.10 Explosieven 51
4.11 Verkeer en parkeren 52
4.12 Gezondheid 53

Hoofdstuk 5 Juridische vormgeving 57
5.1 Algemeen 57
5.2 Juridische vormgeving 57

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid 60
6.1 Inleiding 60
6.2 Economische uitvoerbaarheid 60
6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 60

Bijlage 1 Bestaande situatie
Bijlage 2 Gewenste situatie
Bijlage 3 Bodemonderzoek
Bijlage 4 Geluidsonderzoek
Bijlage 5 QuickscanFlora & Fauna
Bijlage 6 Stikstofberekening (voortoets)
Bijlage 7 Advies VGGM
Bijlage 8 Archeologischonderzoek
Bijlage 9 Watertoets

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

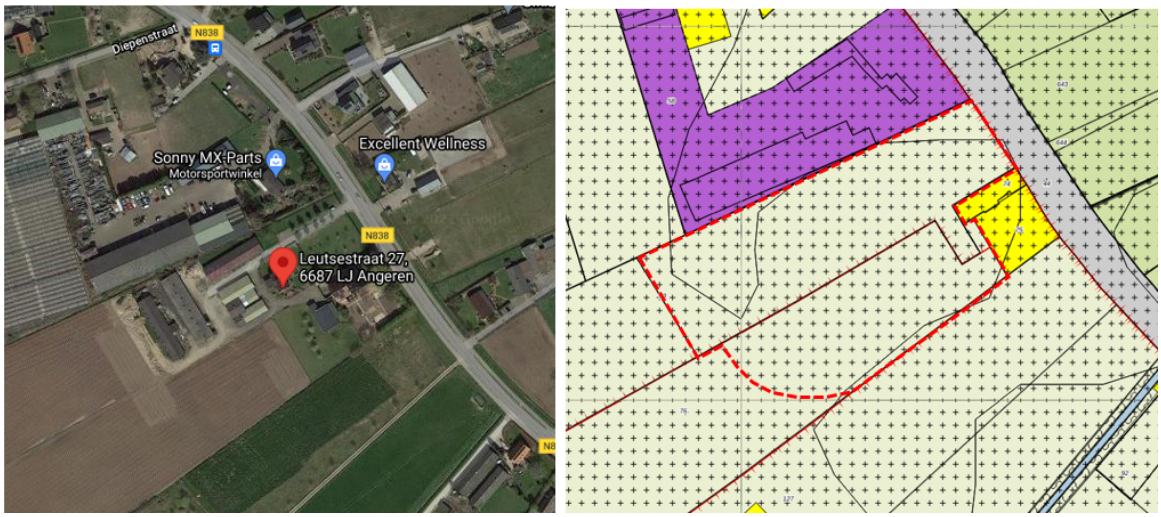
Initiatiefnemer heeft aan de Leutsestraat 27 te Angeren een voormalig intensief veehouderijbedrijf. De agrarische activiteiten op de planlocatie zijn volledig beëindigd en daarnaast is de bebouwing dusdanig verouderd dat verdere voortzetting een te grote investering zou betekenen. Initiatiefnemer heeft bij de gemeente het verzoek ingediend om de bestemming van zijn bedrijfslocatie om te zetten in een woonbestemming. Daarnaast is verzocht om in ruil voor de sloop van 2.179 m^2 aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen twee compensatiekavels te realiseren met toepassing van de regeling 'toepassing functieverandering in het buitengebied'. De te realiseren woningen zullen stedenbouwkundig en landschappelijk worden ingepast op het perceel.

In de brief van 25 juni 2019 geeft het college van de gemeente Lingewaard aan, met in achtneming van het functieveranderingsbeleid, in principe instemmen met het plan.

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt de voorgenomen ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

1.2 Plangebied

De planlocatie is gelegen in het dorp Angeren, onderdeel van de gemeente Lingewaard. De planlocatie ligt op circa 800 meter ten noordoosten van het dorp Angeren. Ten noorden van de planlocatie is de stad Arnhem gelegen en ten oosten het dorp Elst. De ligging van het plangebied is in afbeelding 1 weergegeven, waarbij op de rechter plaatje de indicatieve begrenzing van het plangebied met een rode stippellijn is aangegeven.



Afbeelding 1: ligging plangebied

Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de bij dit bestemmingsplan horende verbeelding.

1.3 Planologische regeling

Het voormalige agrarische bedrijf ligt in het buitengebied van de gemeente Lingewaard. Voor het plangebied is het bestemmingsplan “Buitengebied Lingewaard” (vastgesteld 31 oktober 2013) het geldende bestemmingsplan. De op de verbeelding aangewezen gronden zijn bestemd voor ‘Agrarisch- Glastuinbouw’. De locatie bestaat uit twee bouwvlakken waarbij één bouwvlak is voorzien van een functie aanduiding ‘intensieve veehouderij’. Voor dit bouwvlak is tevens de gebiedsaanduiding wro-zone- wijzigingsgebied intensiveringsgebied kassen opgenomen. Beide bouwvlakken zijn voorzien van een gebiedsaanduiding wro-zone – wijzigingsgebied intensiveringsgebied.

Op basis van het geldende bestemmingsplan is functieverandering naar wonen niet mogelijk. Om functieverandering en de bouw van twee extra woningen mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

1.4 Leeswijzer

De ruimtelijke onderbouwing is opgebouwd uit de volgende onderdelen. In hoofdstuk 2 worden de bestaande situatie en de toekomstige situatie van het plangebied beschreven. In hoofdstuk 3 wordt aandacht besteed aan de binnen het plangebied vigerende regelingen op rijks-, regionaal, provinciaal en gemeente niveau. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de verschillende milieu- en omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 wordt de juridische vormgeving van het bestemmingsplan uiteengezet en tot slot in hoofdstuk 6 de maatschappelijke en economische haalbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie en toekomstige situatie

In dit hoofdstuk worden de bestaande situatie en de toekomstige situatie beschreven.

2.1 Bestaande situatie

Initiatiefnemer exploiteerde aan de Leutsestraat 27 te Angeren een gemengd agrarisch bedrijf met glastuinbouw, fok- en vleesvarkens, vleeskuikens en akkerbouw. Ten behoeve van de bedrijfsvoering had het bedrijf de beschikking over een drietal stallen, een tuinbouwkas, een opslaglood en een bedrijfswoning met garage/berging. De tuinbouwkas met een oppervlakte van circa 5000 m^2 en is reeds gesloopt. Het dak van de garage/berging is voorzien van zonnepanelen.



Afbeelding 2: overzicht gebouwen Leutsestraat 27 te Angeren

In de huidige situatie wordt een deel van de bebouwing gebruikt voor de opslag van materialen en machines en een gedeelte staat leeg. Het bedrijf beschikt over een milieu,- en natuurvergunning voor het houden van vleeskuikens. De bij het bedrijf behorende gronden worden gebruikt voor akkerbouwdoeleinden.

In de onderstaande tabel is het gebruiksoppervlak van de bedrijfsgebouwen weergegeven

Nr	Gebouw	Gebruik	Afmetingen	Oppervlak
1	Voormalige varkensstal	Opslagruimte met zonnepanelen	41* 11	451
2	Vleeskuikenstal	Vleeskuikenstal	50*12	600
3	Varkensstal	Leegstaand	47*10	480
4	Loods	Opslagruimte	27* 24	648
5	Garage	Privé		
6	Woning	Privé		
7	Voormalige kas	Reeds verwijderd		
Totaal te amoveren				**2.179**

Afbeelding 3: tabel oppervlak te slopen agrarische bebouwing

Zie Bijlage 1 voor de volledige bestaande situatie.

2.2 Toekomstige situatie

Er worden drie (voormalige) stallen en een loods gesloopt met een gezamenlijke oppervlakte van 2.179 m^2. Dit betreffen de gebouwen 1 t/m 4 aangegeven in afbeelding 2. De bedrijfswoning en de garage/berging (5 en 6) blijven behouden.

Op grond van de regeling 'toepassing functieverandering in het buitengebied' ontstaat door de sloop van deze oppervlakte het recht op het bouwen van 2 compensatiewoningen.

Voor gebieden waarvoor de regeling ‘functieverandering met toevoeging van woningen’ kan worden toegepast, geldt de scoringskansenkaart. Om medewerking te kunnen verlenen moeten er op grond van de scoringskaart minimaal 5 punten worden behaald. Er wordt voldaan aan de voorwaarden van het functieveranderingsbeleid. Dit is in het principeverzoek vastgesteld. De gemeente heeft dit bevestigd middels een brief d.d. 3 mei 2019 door medewerking te verlenen aan het voornemen.

Zie onderstaande afbeelding voor de gewenste nieuwe inrichting:



Afbeelding 4: gewenste nieuwe inrichting

Gekozen is voor een knoop-erf met een gezamenlijke toegangsweg vanaf de Leutsestraat. In dit ontwerp is het achterliggende perceel bereikbaar vanaf de Leutsestraat. De bestaande boomgaard aan de voorzijde zorgt voor een natuurlijke inpassing. De erfverharding achter bestaande woning aan de Leutsestraat 27 wordt naar achter verplaatst om een functionele tuin met privacy te realiseren. De te handhaven garage/berging blijft via deze route ontsloten. De boomgaard aan de noordwestzijde van de garage/berging blijft behouden. De groenstrook inclusief haag en toegangsweg vormen een natuurlijke bufferzone ten opzichte van de naastgelegen bedrijfsbestemming.

De bestaande woning en de twee compensatiewoningen met de bijbehorende tuinen worden bestemd als 'Wonen'. De geldt ook voor de inrit/uitrit naar de woningen en de landerijen, waarbij de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - uitrit' aan de woonbestemming is toegevoegd.

De groenelementen, de boomgaarden en het bouwvlak ten westen van de compensatiewoning worden bestemd als 'Agrarisch met waarden - Overwallen'. Deze bestemming wordt ook gegeven aan de garage/berging omdat deze mede dienst doel als berging voor machines die nodig zijn voor het onderhoud en

bewerking van de eigen landbouwgrond. De ontsluitingswegen liggen of worden aangelegd binnen de bestemming 'Wonen'.

In de beoogde situatie is de indeling van het knoop-erf met compensatiewoningen gebaseerd op de indeling van het boerderij-erf. In paragraaf 2.3 is de landschappelijke inpassing nader beschreven.

2.3 Landschappelijke inpassing

Om het geheel landschappelijk zorgvuldig in te passen is door Hofstra|Heersche landschapsarchitecten een inpassingsplan opgesteld. Het inpassingsplan 'Erf Buitenzorg' is als Bijlage 2 toegevoegd aan de regels. In deze paragraaf is een samenvatting gegeven van de landschappelijke inpassing. Het aan te planten sortiment is op pagina 28 van het landschapsplan overzichtelijk weergegeven.

Uitgangspunt bij het uitwerken van het inpassingsplan is onder ander geweest dat de bestaande oprit met sierperen aan weerszijden behouden blijven. Dit geldt ook voor de walnoot die nu voor de varkensschuur staat. Landschappelijk gezien is dit ook wenselijk. De bomen staan er al enige tijd en hebben al een behoorlijke maat. En juist deze beplanting maakt dat het erf zich hecht aan het landschap en daar een min of meer natuurlijke plaats in heeft.

In de uitwerking is het behouden van de bestaande beplanting dan ook een uitgangspunt.

De te handhaven garage/berging (no. 5 in afbeelding 4) is naast de bestaande bedrijfswoning het enige gebouw van het oorspronkelijke erf dat behouden blijft. De garage/berging heeft geen eigen ontsluiting via de voorzijde/Leutsestraat. Daarom wordt de ontsluiting achter de bestaande woning gerealiseerd. Op deze manier worden tevens de nieuw te realiseren woningen ontsloten.

De ontsluiting naar de nieuwe woningen en de garage/berging is bewust op 10 meter afstand van de huidige woning van initiatiefnemer gelegd. Het zorgt voor 'lucht' rondom de voormalige bedrijfswoning.

Woningen en erven rondom Angeren kenmerken zich over het algemeen door één of enkele grote, soms ook bijzondere bomen op het voorerf. Waar in andere delen van Nederland het gehele erf soms beplant is, zijn de meeste achtererven in deze omgeving terughoudend beplant.

Van oudsher lag hier vaak een boomgaard met moestuin. In een enkel geval zijn hier

nog relicten van te vinden. Voor initiatiefnemers geldt dat ze in het verleden al twee nieuwe hoogstamboomgaarden hebben aangeplant. In de toekomstige situatie dragen deze boomgaarden in belangrijke mate bij aan de landschappelijke inpassing. Voorstel is om de boomgaard achter de te handhaven garage/berging uit te breiden met een vijftal hoogstam peren- of pruimenbomen. Vanaf de Leutsestraat is deze boomgaard zo in de toekomst iets nadrukkelijker aanwezig, waarbij het bovendien lijkt of de boomgaarden bij de achterliggende nieuwe woningen horen.

Wat betreft de overige beplanting is aansluiting gezocht bij de omgeving en bij de nabijheid van Villa Buitenzorg. Hoewel deze Villa, voor zover bekend, nooit een tuinaanleg heeft gekend geeft de architectuur van het gebouw en de aanwezigheid van een tuinmanswoning wel aanleiding om met betrekking tot beplanting enkele accenten aan te brengen. Zoals gebruikelijk in de omgeving wordt het nieuwe 'erf' niet al te dicht beplant maar wordt er gekozen voor enkele bomen van formaat die de ruimte krijgen om vrij uit te groeien.

De hoek van het kavelpad met de ontsluitingsweg naar het te handhaven bijgebouw en woningen wordt gemarkeerd door een groep van drie rode esdoorns (Acer platanoïdes 'Crimson King', F). Deze drie bomen kunnen dicht bij elkaar worden geplant, waardoor ze een fraai 'bomenboeket' zullen zorgen. De sierwaarde van deze boom zit voornamelijk in het blad. Maar voor dat dit in het voorjaar tot ontwikkeling komt bloeit de boom al met geelgroene bloemtuilen.

Op het denkbeeldige middelpunt tussen de bestaande en de nieuwe woningen worden, aan weerszijden van de ontsluitingsweg, twee tulpenbomen (Liriodendron tulipifea, G) aangeplant. Het einde van het kavelpad, tenslotte, wordt gemarkeerd door een solitaire notenboom.

Tussen de bedrijven ten noorden van het erf en de nieuwe woonkavels wordt een afstand van 16,5 meter aangehouden. In deze ruimte wordt enerzijds het kavelpad gerealiseerd, maar er ontstaat ook ruimte om eventueel nog wat schapen te weiden en om een struweelrand (J) van vijf meter breed te realiseren die het zicht op de gebouwen weg neemt. De struweelrand bestaat uit inheemse, bij dit landschap passende soorten.

Deze struweelrand zet zich voort in een 'vogelbosje en struweelrand van eveneens vijf meter die de nieuwe kavels aan de westzijde en zuidzijde omsluiten. Deze beplantingsstructuur vangst tevens de spuitzone van het omliggende landbouwkavel op.

Aan de noordzijde van de nieuwe noordelijke kavel wordt een zogenaamde 'boerenhaag' aangeplant. De hoogte van de haag is minimaal 1,5 meter en maximaal 2 meter.

In de regels (artikel 5.2.4) is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarmee de uitvoering en instandhouding van de landschappelijke inpassing van het perceel juridisch is geborgd.

2.4 Beeldkwaliteit

Erven zijn van oudsher op een bepaalde manier ontstaan en gegroeid. Daardoor zijn het duidelijke herkenbare eenheden met een logische plek in het landschap. Erven en boerderijen passen zich aan bij de maatschappelijke en economische veranderingen. Zo is de bedrijfsvoering in de landbouw sterk veranderd. Grotere stallen en schuren worden opgericht op het achtererf.

Een andere ontwikkeling is het stoppen van het agrarisch bedrijf. Er vindt dan functieverandering plaats. Het is belangrijk bij deze transformaties het agrarische karakter, streekeigen identiteit en de samenhang met het landschap van erf en gebouwen te behouden.

Bij transformaties van boerderijen en erven is het, voor het behoud van de identiteit van Lingewaard, belangrijk om uit te gaan van versterking van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit en behoud van het agrarisch karakter.

Ten aanzien van de beeldkwaliteit van de twee nieuwe woningen dient aansluiting gezocht te worden bij de uitgangspunten zoals verwoord in de gids 'Ruimtelijke kwaliteit' en de actualisatie 'Toepassing functieverandering in het buitengebied' van de gemeente Lingewaard.

In paragraaf 2.3 is de landschappelijke inpassing van de twee nieuwe kavels, op basis van de in het gemeentelijk beleid geformuleerde uitgangspunten, uitgewerkt. Hierna worden de uitgangspunten geformuleerd aangaande de positionering van de bebouwing op de kavel en de verschijningsvorm van de bebouwing. Deze uitgangspunten zijn leidend bij de invulling van de kavels.

Kavel

- bebouwing wordt haaks op de weg gesitueerd ter vergroting van de openheid;
- compact en samenhangend erf;
- éénduidige landelijke bouwmassa, type schuurwoning, één laag met kap;

- bebouwing één lijn haaks op het erf/toegangsweg vanuit erfopzet in samenhang met bestaande woning;
- in de basis één inrit per perceel;
- gebouwen moeten verwant zijn aan elkaar, hetgeen blijkt uit de zowel de plaatsing als de vormgeving;
- opvallende terreinafscheidingen moeten worden voorkomen, geen muren.

Gebouwen

- heldere enkelvoudige hoofdvorm; een rechthoekig grondvlak en een eenduidige zadelkap;
- mag doelmatig zijn gematerialiseerd (geprofileerde beplanting) mits het bouwplan geen industrieel uiterlijk heeft en toch passend is in de omgeving;
- sobere detaillering en donkere gedekte kleuren die afgestemd zijn op de landelijke omgeving;
- woning binnen het bouwvlak met nok haaks op de weg;
- losstaand bijgebouw ondergeschikt aan de woning in een compacte erfopzet;
- Woningen achter op (achter)erf sluiten wat betreft bouwhoogte aan bij de (voormalige) agrarische bijgebouwen. Dit betekent één bouwlaag met kap.

Voorbeelden van een passend woning op het (voormalig) agrarisch erf is het type schuurwoning. Zie de volgende referentiebeelden.



Afbeelding 5: richtinggevende sfeerbeelden

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van het voor het plangebied relevante vigerende beleidskader. Paragraaf 3.2 besteedt aandacht aan het Rijksbeleid. Paragraaf 3.3 besteedt aandacht aan het provinciaal beleid. Hierbij wordt ingegaan op de provinciale structuurvisie en de Verordening Ruimte. Paragraaf 3.4 gaat in op het gemeentelijk beleid. Paragraaf 3.5 omvat de conclusies ten aanzien van het ruimtelijk beleidskader voor het plangebied. Het in dit hoofdstuk samengevatte ruimtelijk beleidskader is niet uitputtend.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die nu gepland staat voor 1 juli 2022, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Op die manier wordt invulling gegeven aan de verplichting tot het opstellen van zo'n visie zoals die is vastgelegd in art. 3.1 lid 3 Ow. Tot de invoering van de Omgevingswet heeft dit document de status van structuurvisie in de zin van art. 2.3 Wro.

Inhoudelijk gezien bevat de NOVI een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI, valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;

2. duurzaam economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen. Hierdoor kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt.

Ten aanzien van het toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied is het uitgangspunt dat ontwikkelingen in het landelijk gebied niet ten koste gaan van de landschappelijke kwaliteiten. Door een zorgvuldige landschappelijke inpassing en de groeninvesteringen draagt het plan juist bij aan de landschappelijke kwaliteiten.

Het onderhavige plan omvat geen ontwikkelingen die in strijd zijn met de nationale belangen en waar de NOVI op van invloed is.

3.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond.

Toets

Bij toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking wordt getoetst of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Op basis van jurisprudentie wordt gesteld dat de ontwikkeling van twee woningen niet wordt gezien als een stedelijke ontwikkeling (Uitspraak RvS 201405237/1/R2). Op basis hiervan is een verdere toetsing aan de ladder niet noodzakelijk.

3.2.3 Barro (2011)

De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is tot nu toe gedeeltelijk vertaald in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen.

Toets

De beoogde ontwikkeling valt niet onder één van de nationale belangen en kan daarmee vanuit dit oogpunt uitvoerbaar worden geacht.

3.2.4 Conclusie Rijksbeleid

De toets aan de structuurvisie, de ladder en het besluit laat zien dat het initiatief in overeenstemming is met het relevante Rijksbeleid.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Gelderland (december 2018)

De provincie kiest er in de Omgevingsvisie voor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan een toekomstbestendig Gelderland. Deze zijn:

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

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

Wonen en werken in het 'buitengebied'

De provincie en haar partners streven samen naar een vitaal buitengebied:

- met behoud van levendigheid;
- met een verbetering van de kwaliteit van wonen, werken en vrijetijdsbesteding;
- rekening houdend met grote verschuivingen door schaalvergroting in de landbouw, energietransitie en urbanisatie de komende jaren.

De provincie stelt bij initiatieven voor functieverandering dat deze de aanwezige en te ontwikkelen economie en gebiedskwaliteiten versterken. Dit kunnen initiatieven zij voor wonen en werken. Bijvoorbeeld functieverandering en landgoederen.

Een kwaliteitsverbetering wil zeggen dat er sprake is van sloop en / of hergebruik van vrijkomende bebouwing (functieverandering) of ontwikkeling van nieuwe natuur. De rood-rood en rood-groenverhouding van de nieuwe situatie ten opzichte van de oude situatie bepalen de aanvaardbaarheid.

Toets

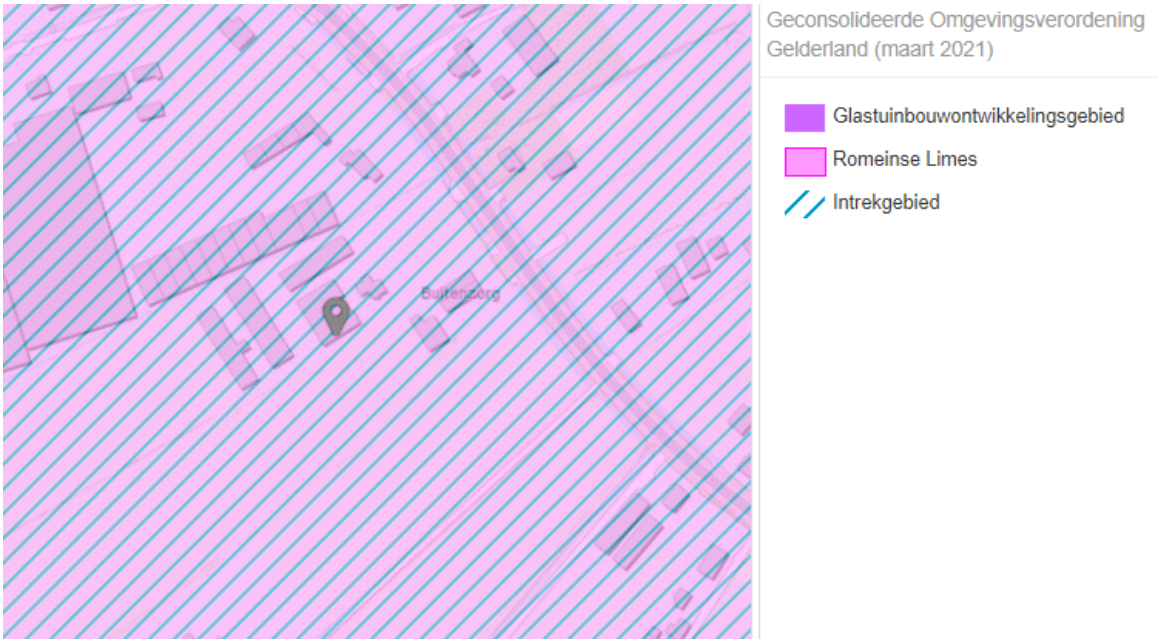
Het initiatief betreft functieverandering en de realisatie van twee compensatiewoningen na sloop van beeldverstorende agrarische bebouwing. De locaties worden landschappelijk ingepast waardoor er op beide punten een kwaliteitsverbetering ontstaat.

3.3.2 Omgevingsverordening Gelderland

De omgevingsverordening vormt de juridische doorwerking van het beleid uit de Omgevingsvisie in regels. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen. De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en bodem. Voor de niet-grondgebonden landbouw stuurt de verordening op een 'plussenbeleid' (bovenwettelijke maatregelen) bij uitbreidingen. Eén en ander volgens door de gemeenten/regio's nader uit te werken beleidskaders.

Met de verordening stellen Provinciale Staten regels over de inhoud, toelichting of

onderbouwing van bestemmingsplannen. Deze regels kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen of gebiedsgerichte thema's. Gemeenten moeten binnen een bepaalde termijn hun bestemmingsplan afstemmen op de in de verordening opgenomen regels.



Afbeelding 6: uitsnede kaart Omgevingsverordening Provincie Gelderland

Het plangebied aan de Leutsestraat 27 is aangeven als Glastuinbouwontwikkellingsgebied, Romeinse Limes en Intrekgebied.

Glastuinbouwontwikkellingsgebied

In artikel 2.17 van de verordening is bepaald dat een bestemmingsplan aan een vrijgekomen perceel, dat in een Glastuinbouwontwikkelingsgebied ligt, geen bestemming wordt gegeven die de ontwikkeling van glastuinbouw binnen dat gebied kan belemmeren.

De vigerende verordening van de provincie Gelderland levert een belemmering op voor het plan omdat het toevoegen van nieuwe woningen in dit gebied niet mogelijk is.

De provincie heeft haar verordening echter geactualiseerd waarbij o.a. het perceel Leutsestraat 27 is uitgesloten van glastuinbouwintensiveringsgebied. In de toelichting op het actualisatieplan 8 Ongevingsverordening (ontwerp) staat dat voor een voormalig landbouwbedrijf de provincie de VAB-regeling toepast. Om de woningbouw mogelijk te maken wordt het plangebied uit de aanduiding van

glastuinbouwontwikkelingsgebied gehaald. Het ontwerp van de geactualiseerde verordening is inmiddels vastgesteld, waardoor het voorliggende plan in overeenstemming is met de geactualiseerde verordening.

Romeinse Limes

Het plangebied is gelegen binnen de Romeinse Limes. De Romeinse Limes zijn de overblijfselen van de oude grens en verdedigingszone van het Romeinse Rijk, die stamt uit de periode 40 na Chr. - circa 250 na Chr. Deze oude verdedigingszone strekt zich langs de toenmalige loop van de Rijn en bestaat uit een verscheidenheid van archeologische overblijfselen:

- Forten, burgerlijke nederzettingen en grafvelden;
- Militaire infrastructuur (wegen, waterwerken en wachttorens);
- Scheepswrakken.

In de Omgevingsverordening is opgenomen dat een bestemmingsplan voor gronden gelegen binnen de Romeinse Limes geen activiteiten mogelijk zijn die de kernkwaliteiten van de Romeinse Limes aantasten, zoals beschreven in artikel 2.59 van de Omgevingsverordening.

Het plan voor de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en de bouw van twee compensatiewoningen tast de kernkwaliteiten van de Romeinse limes niet aan.

Intrekgebied

Het plangebied maakt ook onderdeel uit van een intrekgebied ten behoeve van de nabij gelegen drinkwaterwinning. Binnen een intrekgebied is de winning van fossiele energie niet toegestaan. Dit wordt met het planvoornemen ook niet mogelijk gemaakt.

Conclusie

De voorgenomen initiatieven voldoen aan het provinciaal beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Lingewaard 2012-2022

In de structuurvisie van de gemeente Lingewaard zijn de ambities opgenomen met een tijdshorizon tot 2020 en een doorkijk naar 2030. Centraal hierin staat de rol van de gemeente tussen de twee steden Nijmegen en Arnhem in. Dit biedt kansen voor ontwikkeling voor bijvoorbeeld mobiliteit. Een belangrijke ambitie van de gemeente Lingewaard is een duurzame en toekomstbestendige gemeente te zijn.

In de structuurvisie Lingewaard zijn de ingrediënten opgenomen hoe Lingewaard zich op ruimtelijk vlak in de toekomst wil ontwikkelen. Die toekomst wordt mede bepaald door hoe met ruimte wordt omgegaan; welke bestaande kwaliteiten worden versterkt en welke nieuwe functies willen we op vrijkomende terreinen? Uitgangspunt is het landschap met haar historische kwaliteiten waarin gewoond, gewerkt en gerecreëerd wordt. Dit aangevuld met de ambities die de gemeente heeft.

In 2004 zijn er binnen de Stadsregio afspraken gemaakt over woningbouwcontouren waarbinnen gebouwd mag worden. Dezelfde contouren zijn in de nieuwe verstedelijkingsvisie van de regio (geldend tot 2020) ongewijzigd overgenomen. Uitbreidingen buiten deze contouren zijn onder voorwaarden op enkele plaatsen toegestaan. Naast de bouwopgaven gebonden aan de contouren, wordt er heel beperkt gebouwd in het landelijk gebied. Dit laatste komt voort uit de functieverandering van glastuinbouw en andere agrarische bedrijven naar landelijke woonvormen.

De gemeente heeft een regeling om de sloop van voormalige agrarische bebouwing in het buitengebied te stimuleren: de functieveranderingsregeling. Doel is de landschappelijke kwaliteit van het buitengebied te verbeteren. De regeling is er op gericht om agrarische ondernemers te compenseren voor het beëindigen van de agrarische activiteit op hun bedrijfsperceel en het afbreken van de aanwezige bedrijfsbebouwing. Op basis van de regeling kunnen (stoppende) agrarische bedrijven compensatie krijgen in de vorm van woningbouwmogelijkheden. Hiermee probeert de gemeente leegstand en verrommeling van oude bebouwing te vermijden.

Toets

Onderhavig initiatief vloeit voort uit de functieveranderingsregel. De agrarische bedrijfsvoering op het perceel Leutsestraat 27 is gestaakt. De bestaande agrarische bedrijfsbebouwing worden gesloopt, om leegstand en verrommeling op het perceel te voorkomen. Door de landschappelijke inpassing wordt de landschappelijke kwaliteit verbeterd. Zie hiervoor ook het in Bijlage 2 van de regels opgenomen landschappelijk inpassingsplan.

In het woningmarktonderzoek (actualisering) van februari 2019 is aangegeven dat voor Lingewaard een netto uitbreidingsbehoefte bestaat van circa 1.600 woningen. Het streven is om 70% van de uitbreidingsbehoefte in de periode tot 2021 te realiseren. De bouw van de nieuwe woningen is onder andere nodig om opgelopen tekorten weg te werken.

In Angeren is de behoefte aan extra woningen op basis van de demografische ontwikkelingen ongeveer 85 woningen in de periode tot 2033, waarvan ruim de helft in de eerste vijf jaar. Daarbij speelt dat de afgelopen periode naar verhouding veel huishoudens uit Angeren verhuisden naar de hoofdkern Huissen of naar andere gemeenten, deels ook vanwege gebrek aan aanbod in Angeren zelf.

In Angeren ligt het accent in de vraag op tweekappers en vrijstaande woningen in de koopsector. Dit is voornamelijk een vraag van gezinnen die een stap in hun wooncarrière willen maken. Er komt maar beperkt aantrekkelijk woningaanbod vrij.

Het plan voor het toevoegen van twee vrijstaande koopwoningen past binnen de woningbouwopgave.

3.4.2 Actualisatie toepassing functiewijziging in het buitengebied

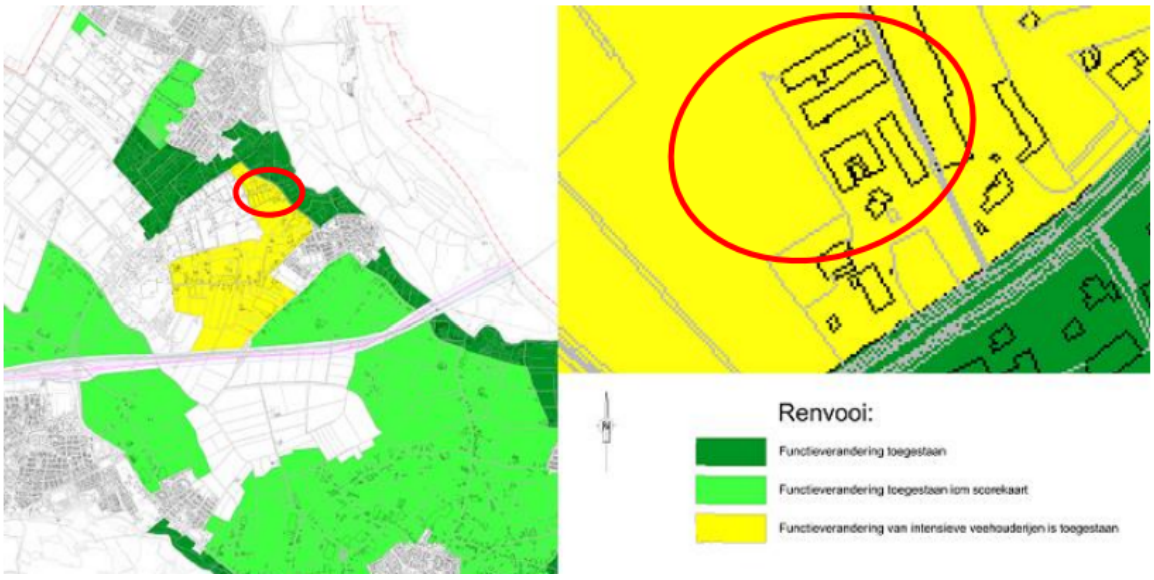
Begin 2019 heeft de gemeente Lingewaard het functieveranderingsbeleid voor het buitengebied geactualiseerd. Op grond van het nieuwe beleid kunnen intensieve veehouderijen gelegen in de wro-zone wijzigingsgebied-intensiveringsgebied aanspraak maken op deze regeling.

Het beleid onderscheid een 4-tal zones. Functieverandering zonder toevoeging van woningen is in het gehele buitengebied toegestaan. De locatie van de initiatiefnemer ligt in de zone waarin functieverandering van intensieve veehouderijen is toegestaan (zie afbeelding 7: aanduiding kleur geel). Uitgangspunt is dat nieuw te bouwen woning(en) geen belemmering vormen voor de toekomstige glastuinbouw ontwikkeling.

Een deel van het bouwvlak aan de westzijde en de zuidzijde worden wegbestemd omdat er bij functieverandering sprake moet zijn van volledige bedrijfsbeëindiging. Daarnaast is een deel van de nieuwe woningen geprojecteerd op het zuidelijk gelegen bouwvlak. De planologische mogelijkheden voor glastuinbouw worden dus wel enigszins beperkt door het wegbestemmen van het bouwvlak. Het westelijk deel van het voormalige bouwvlak wordt daarom bestemd voor 'Agrarisch met Waarden -Oeverwallen'. In dit opzicht wordt er afgeweken van het gemeentelijk beleid. Omdat het plan voorziet in de beëindiging van een intensieve veehouderij is besloten om deze positieve ontwikkeling te laten prevaleren boven de beperking die het plan heeft van de glastuinbouw. Bovendien heeft de provincie speciaal voor dit plan besloten om de aanduiding van het glastuinbouwontwikkelingsgebied te schrappen voor de locatie van initiatiefnemer.

Verder is er sprake van ruimtelijke kwaliteitswinst door het saneren van de oude varkensstallen en milieuwinst als gevolg van het feit dat er geen varkens meer gehouden vworden op de locatie. Bovendien zijn de gronden in eigendom van initiatiefnemer. Functieverandering op de locatie is derhalve wenselijk.

Verder is vastgesteld dat het plan voldoet aan de minimale score van de ‘scoringskaart’ en dat derhalve voldoende ruimtelijke kwaliteitswinst genereert. Voor de gemeente is dit een belangrijke voorwaarde om in te stemmen met het plan.



Afbeelding 7: uitsnede zoneringskaart functieveranderingsgebieden

3.4.3 Nota Wonen 2020-2025

De Nota Wonen beschrijft het door de gemeente Lingewaard te voeren woonbeleid in de periode 2020 - 2025. De nota vormt het kader om samen met bewoners, zorginstellingen, ontwikkelaars, corporaties, huurdersorganisaties en andere overheden er voor zorg te dragen dat inwoners, de juiste woning op de juiste plek en op het juiste moment beschikbaar hebben. De gemeente wil haar huidige en nieuwe inwoners de kans geven binnen de gemeente een wooncarrière te doorlopen. De gemeente ziet het als haar taak om naar vermogen alle inwoners passend en goed te huisvesten in een aantrekkelijk woonmilieu. Passend huisvesten houdt in dat het woningaanbod is afgestemd op de financiële mogelijkheden die mensen hebben. Goede huisvesting betekent dat ook in het betaalbare segment sprake is van een goede kwaliteit en toekomstwaarde van de woningen. De focus ligt op versneld bouwen, een flexibel nieuwbouwprogramma, actiever regisseren, de primaire doelgroepen senioren en starters, ook kleinere woningen en meer (particuliere) woningen mogelijk maken.

De belangrijkste thema's in de nota zijn:

- Nieuwbouw: versneld en verantwoord;
- Aanpak bestaande woningvoorraad;
- Beschikbaarheid (sociale) huursector;
- Specifieke doelgroepen: starters/jongeren, ouderen, wonen met zorg, overige doelgroepen.

Voor het plangebied is vooral het thema nieuwbouw van belang. De woningbouwopgave Angeren tot en met 2025 is begroot op 50 woningen.

Aangegeven is dat de gemeente meer ruimte wil bieden voor woningsplitsing en individuele verzoeken van particulieren.

Het beleid voor vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) is vastgelegd in het functieveranderingsbeleid.

Het plan van initiatiefnemer is een particulier initiatief dat aansluit op het functieveranderingsbeleid. De gemeente Lingewaard heeft een stevige woningbouwopgave. Door middel van het plan van initiatiefnemer wordt hier een bijdrage aan geleverd. Het plan is in overeenstemming met de Nota Wonen 2020 - 2025.

3.5 Conclusie

Het plan van initiatiefnemer is in overeenstemming met het beleid van de gemeente om te komen tot de sloop van voormalige agrarische bebouwing in het buitengebied op grond van de functieveranderingsregeling. Ook staat vast dat het toevoegen van de twee woningen passend is binnen het woningbouwbeleid.

Er wordt niet voldaan aan het uitgangspunt dat het plan de glastuinbouwontwikkeling in het gebied niet mag belemmeren. Hier is wél sprake van omdat de glastuinbouwbestemming van een een deel van het bouwvlak wordt omgezet in de bestemming 'Agrarisch met Waarden -Oeverwallen'. Echter vanwege de grote landschappelijke kwaliteitswinst en het gegeven dat een intensieve veehouderij wordt beëindigd heeft de gemeente besloten om medewerking aan het plan te verlenen.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk zal worden ingegaan op de relevante milieu- en omgevingsaspecten. Per paragraaf wordt ingegaan op het geldende beleid voor de verschillende aspecten en op de wijze waarop dit van invloed is op het voorliggende plan. Ten aanzien van de ecologieparagraaf, de paragraaf over de archeologie en de bodem is informatie uit de onderzoeken van de deskundigen gebruikt.

4.1 Bedrijven en milieuzonering

Ten behoeve van een passende afstand rond bedrijven, opslagen en installaties, ten opzichte van gevoelige functies is door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) het systeem 'Bedrijven en milieuzonering' (2012) ontwikkeld. In de vorm van een bedrijvenlijst, zijn de bedrijven en instellingen gecategoriseerd op hun milieueffecten.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Vergelijkbaar met de rustige woonwijk zijn rustig buitengebied, stiltegebied en natuurgebied. Daarvoor gelden dan ook dezelfde richtafstanden.

Een ander omgevingstype is het gemengd gebied. Een gemengd gebied is een gebied met een variatie aan functies; direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren tot het omgevingstype gemengd gebied. Het gemengd gebied kent door de aanwezige variatie aan functies en situering al een hogere milieubelasting. Dit kan aanleiding zijn om gemotiveerd voor één of meer milieuaspecten een kleinere afstand aan te houden dan wordt geadviseerd voor een rustige woonwijk. Een geadviseerde afstand van 30 meter kan dan bijvoorbeeld worden gecorrigeerd tot 10 meter en een geadviseerde afstand van 100 meter tot 50 meter. Uitzondering op het verlagen van de richtafstanden vormt het aspect gevaar: de richtafstand voor dat milieuaspect wordt niet verlaagd.

De tabel geeft de relatie tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype weer.

milieucategorie	richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Onderzoek

In de omgeving van het plan liggen de bestemmingen 'Wonen', 'Agrarisch' (functieaanduiding glastuinbouw), 'Agrarisch-glastuinbouw' en 'Bedrijf'. Gezien deze bestemmingen kan worden gemotiveerd dat er sprake is van een gemengd gebied. In dergelijke situaties mag gemotiveerd worden dat de richtstanden met een afstandsstap worden verlaagd.

In de volgende tabel zijn de betreffende bedrijfsactiviteiten, richtafstanden en feitelijke afstanden weergegeven van de aanwezige bedrijven in de omgeving.

Activiteit	*Adres*	*SBI code en omschrijving*	*Categorie*	*Richtafstanden*	*Richtafstanden bij gemengd gebied*	*Werkelijke afstand*
Bestemming: bedrijf, functieaanduiding specifieke vorm van bedrijf – 39: bedrijfsverzamelge-bouw	Leutsestraat 29	divers	2	30 m geluid	10 meter geluid	Ca. 20 meter
Bestemming agrarisch-glastuinbouw. Op luchtfoto is er geen glastuinbouwbedrijf. Ook niet bekend in ons milieusysteem	Perceel met nr. 76, achter woning Leutsestraat 23 en 25	011, 012, 013, glas-tuinbouw	2	10 m geur 10 m stof 30 m geluid 10 m gevaar	0 m geur 0 m stof 10 m geluid 0 m gevaar	0 meter
Bestemming agrarisch-glastuin-bouw, er is een glastuinbouwbedrijf	Diepenstraat 9, perceel 59	011, 012, 013, glas-tuinbouw	2	10 m geur 10 m stof 30 m geluid 10 m gevaar	0 m geur 0 m stof 10 m geluid 0 m gevaar	Meer dan 50 meter

Er is een bedrijf gevestigd direct naast het plangebied van initiatiefnemer. Het gaat om Leutsestraat 29 te Angeren. Het bedrijf staat in het bestemmingsplan omschreven als een bedrijfsverzamelgebouw. Er zijn hier dus meerdere bedrijven aanwezig. Deze bedrijven moeten in milieucategorie 1 of 2 vallen. Hiervoor geldt een richtafstand van 10 meter in het type gemengd gebied. De werkelijk afstand is circa 20 meter.

Het dichtstbijzijnde glastuinbouwbedrijf ligt aan de Diepenstraat 9 in Angeren. De afstand tussen het bestemmingsvlak van het glastuinbouwbedrijf en het dichtstbijzijnde bestemmingsvlak voor de nieuwe woning is 50 meter. Voor glastuinbouwbedrijven in een gemengd gebied geldt op basis van de VNG-brochure een richtafstand van 10 meter. De spuitzone van een glastuinbouwbedrijf is 50 meter. Om aan de genoemde afstand van 50 meter te kunnen voldoen is op de verbeelding van de noordelijke ruimte voor ruimte-kavel aan de noordwestzijde een 'hapje' uit de woonbestemming gehaald. Dit hapje wordt landschappelijk ingevuld met een vogelbosje (zie de landschappelijke inpassing).

De gronden achter de woningen aan de Leutsestraat 23 en 25, bestemd als agrarisch-glastuinbouw, zijn in de huidige situatie niet in gebruik voor

glastuinbouwdoeleinden. Deze gronden zijn in eigendom van initiatiefnemer. Bij een eventuele ontwikkeling van deze gronden in de toekomst voor tuinbouwdoeleinden zal rekening gehouden moeten worden met de spuitzone van 50 meter, gerekend vanaf de nieuwe woonbestemming. Op de verbeelding is de spuitzone aangegeven. Binnen deze spuitzone is het op basis van de regels van het bestemmingsplan niet toegestaan om gewasbeschermingsmiddelen toe te passen. De spuitzone ligt geheel op de eigen gronden van initiatiefnemer.

Verder is geconstateerd dat het glastuinbouwbedrijf aan de Diepenstraat 9 op meer dan 50 meter afstand ligt waardoor er sprake is van voldoende ruimtelijke scheiding en eventuele drift vanuit het glastuinbouwcomplex geen belemmeringen oplevert. Bovendien is aan deze zijde ook een haag aanwezig. Deze haag vormt een natuurlijke barrière waardoor drift van bestrijdingsmiddelen in de richting de woningen verder wordt beperkt dan wel voorkomen.

Omdat voldaan wordt aan de richtafstanden uit de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' en het toepassen van bestrijdingsmiddelen op korte afstand uit de woningen verboden is kan worden gesteld dat ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

4.2 Geur

Geurhinder kan optreden bij het houden van dieren in dierenverblijven (stallen, inclusief een vaste uitloop) en het opslaan en bewerken van agrarisch bedrijfsstoffen (mest, kuilvoer, krachtvoer). Hierna wordt het risico van geurhinder voor deze activiteiten getoetst aan de wettelijke criteria.

Dierenverblijven

Voor de beoordeling van geurhinder vanwege het houden van dieren in dierenverblijven is de Wet geurhinder en veehouderij het exclusieve toetsingskader.

Onderzoek

Het plan van initiatiefnemer heeft tot gevolg dat het intensieve veehouderijbedrijf op de locatie verdwijnt. Door deze ontwikkeling wordt een belangrijke geurbron in

het gebied opgeheven. Dit levert een verbetering op voor het woon- en leefklimaat van de omliggende woningen.

In de direct omgeving van de planlocatie, waar twee woonfuncties gecreëerd worden, zijn op korte afstand geen veehouderijen aanwezig die geuroverlast kunnen veroorzaken.

Wél is voor de Leutsestraat 15 op 27 juli 2018 een melding voor een wormenkwekerij ingediend. Deze is nog niet gerealiseerd. De Leutsestraat 15 ligt op een afstand van circa 120 meter van het plan. Deze afstand is ruim voldoende om, als de wormenkwekerij wél wordt gerealiseerd, ook geen geuroverlats ter plaatse van het plangebied te veroorzaken.

Conclusie

Voor het aspect geur wordt het initiatief uitvoerbaar geacht.

4.3 Bodemkwaliteit

Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid in het plangebied.

De provincie hanteert de richtlijn dat bij de beoordeling van ruimtelijke plannen ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, moet worden verricht. Indien uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging, dan dient het volledig verkennend bodemonderzoek te worden verricht. De locatie betreft een functieverandering van agrarisch naar wonen.

Bij nieuwe ontwikkelingen dient onderzocht te worden of de bodemkwaliteit een belemmering op kan leveren voor de realisatie hiervan. Bij een wijziging van de bestemming of van de functie wordt een bodemonderzoek alleen noodzakelijk geacht wanneer deze wijziging tevens een gevoeligere bodemgebruiksvorm inhoudt (bijvoorbeeld van bedrijvigheid naar wonen).

Onderzoek

Door De Klinker milieu is een verkennend bodemonderzoek en asbestonderzoek volgens NEN 5740 en NEN 5707 uitgevoerd voor het plangebied. De resultaten van het bodemonderzoek zijn als Bijlage 3 aan deze toelichting toegevoegd. In deze

paragraaf worden de getrokken conclusies besproken.

Ten tijde van het veldonderzoek heeft een visuele beoordeling van asbest op de bodem plaatsgevonden (maaiveld inspectie). Op het maaiveld is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. De grond uit de gegraven gaten is geïnspecteerd op de aanwezigheid van asbest. In de grond uit de gaten is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen.

Grond

Uit de analyseresultaten is gebleken dat de licht baksteenhoudende bovengrond licht verontreinigd is met nikkel en lood. De zintuiglijk schone bovengrond is niet verontreinigd. In de ondergrond zijn licht verhoogde gehalten nikkel en plaatselijk licht verhoogde gehalten kobalt aangetroffen. De overig geanalyseerde parameters zijn niet verhoogd aangetroffen

Grondwater

In het grondwater is een licht verhoogde concentratie barium aangetroffen. De overig geanalyseerde parameters zijn niet verhoogd aangetroffen.

Asbest

In de toplaag ter plaatse van de druppelzone is een gehalte asbest aangetroffen van 7,9 mg/kg. Dit is ruim beneden de interventiewaarde (100 mg/kg) en ruim beneden de waarde voor nader onderzoek (50 mg/kg).

Uit de resultaten kan het volgende geconcludeerd worden:

- de bodem op de locatie bevat in de bovengrond plaatselijk sporen baksteen;
- de baksteenhoudende bovengrond is licht verontreinigd met nikkel en lood;
- in de zintuiglijk schone bovengrond zijn geen verhoogde concentraties aangetroffen;
- in de ondergrond zijn licht verhoogde concentraties nikkel en kobalt aangetroffen;
- het grondwater is licht verontreinigd met barium;
- de grond ter plaatse van de druppelzone is wel asbesthoudend, echter het lage gehalte vormt geen belemmeringen voor het toekomstige gebruik.

De gemeten lichte verontreinigingen in de bodem met nikkel, lood en kobalt en de lichte verontreiniging van het grondwater met barium overschrijden de achtergrond-/streefwaarde. Echter liggen de gemeten gehalten onder de tussenwaarde.

Conclusie

Het terrein is op basis van de milieuhygiënische kwaliteit geschikt voor het voorgenomen gebruik. De gemeten lichte verontreinigingen overschrijden de tussenwaarde geen van allen. Het aspect bodemkwaliteit staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

4.4 Geluid

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, door spoorwegverkeer, en/of door inrichtingen (industrielawaai) het milieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. De wet stelt dat in principe de geluidsbelasting op de gevel van gevoelige objecten niet hoger mag zijn dan de maximaal toelaatbare geluidsbelasting, dan wel een, door het college vast te stellen, nader bepaalde waarde (hogere waarde). Voor het vaststellen van een nader bepaalde waarde zijn plafondwaarden vastgelegd in de Wet geluidhinder.

Gevoelige objecten

Woningen worden door de Wet geluidhinder aangemerkt als gevoelige objecten. De begrippen woning, woning in aanbouw en geprojecteerde woning zoals bedoelt in de Wgh worden beschreven in artikel 1 van de Wgh. Het begrip woning is als volgt: gebouw dat voor bewoning gebruikt wordt of daartoe bestemd is. Indien op het tijdstip van de vaststelling van een bestemmingsplan een weg reeds aanwezig of in aanleg is, gelden de bepalingen ten aanzien van voorkeursgrenswaarden niet met betrekking tot de daarbij in het plan of in de zone van de betreffende weg opgenomen woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen, die op dat tijdstip reeds aanwezig of in aanbouw zijn.

Langs alle wegen - met uitzondering van 30 km/h-wegen en woonerven - bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones waarbinnen de geluidshinder vanwege de weg getoetst moet worden. De breedte van de geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van binnen- of buitenstedelijke ligging. Voor wegen met één of twee rijstroken binnen de bebouwde kom is de geluidzone 200 meter breed. Voor dergelijke wegen buiten de bebouwde kom is de breedte van de geluidszone 250 meter.

Onderzoek

Er is een geluidsonderzoek uitgevoerd door onderzoeksbureau Sain. De twee

woningen worden gebouwd binnen de geluidszone van de Leustestraat (N838) en de Diepenstraat. Er is getoetst of de woningen kunnen voldoen aan de wettelijke eisen.

De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai zal ter plaatse van de nieuwe woonbestemmingen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder. Er zijn geen verdere procedures in het kader van de Wet geluidhinder nodig. Het volledige rapport is als Bijlage 4 aan deze toelichting toegevoegd.

Conclusie

Ter plaatse van de twee nieuwe woningen wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Het aspect geluid staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

4.5 Ecologie

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de (mogelijke) natuurwaarden. Daartoe wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming van Natura 2000-gebieden. Daarnaast is het Natuurnetwerk Nederland (NNN), voorheen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), in het kader van de gebiedsbescherming van belang. Op basis van de Wet ammoniak en veehouderij (Wav) zijn zeer kwetsbare gebieden aangewezen. Deze gebieden kunnen nadelige invloed ondervinden als de uitstoot van ammoniak op de gebieden toeneemt. Ter bescherming van deze gebieden is een zone van 250 meter rondom de gebieden aangewezen als buffer, om ontwikkelingen die schadelijk zijn voor deze gebieden te beperken.

Soortenbescherming

Sinds 1 januari 2017 regelt Wet natuurbescherming de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. Bekeken moet worden of er beschermde soorten aanwezig zijn in of nabij het plangebied, in hoeverre het plan negatieve gevolgen kan hebben op die beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen moeten worden genomen.

Onderzoek

Er zijn concrete plannen voor het bouwen van twee extra woningen op een (voormalig) agrarisch erf op het adres Leutsestraat 27 te Angeren. Deze extra woningen mogen gebouwd worden in het kader van het zogenaamde Rood-voor-rood-beleid van de gemeente Lingewaard. Ter compensatie voor de bouw van de woningen, wordt overtollige bebouwing op het erf gesloopt en erfverharding verwijderd. Omdat overtreding van de Wet natuurbescherming, door uitvoering van de voorgenomen activiteiten, niet op voorhand uitgesloten kan worden, is Natuurbank Overijssel gevraagd om de wettelijke consequenties van de voorgenomen activiteiten in het kader van soort- en gebiedsbescherming in beeld te brengen. In voorliggend rapport worden de bevindingen van het uitgevoerde onderzoek gepresenteerd. Naast een beschrijving van het onderzoeksgebied, de onderzoeksopzet en de resultaten van het onderzoek, worden de wettelijke consequenties van de voorgenomen activiteiten weergegeven.

Het plangebied is op 25 februari 2020 door Natuurbank Overijssel onderzocht op de (potentiële) aanwezigheid van beschermde planten, dieren en beschermde nesten, holen, vaste rust- en voortplantingslocaties en andere beschermde functies, zoals foerageergebied en vliegroute van vleermuizen. Ook is onderzocht of de voorgenomen activiteiten een negatief effect hebben op beschermd (natuur)gebied, zoals Natura2000 en het Gelders Natuurnetwerk. Het complete rapport is opgenomen als Bijlage 5 bij deze toelichting.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt buiten de begrenzing van het Gelders Natuurnetwerk en Natura2000. Omdat de bescherming van het Gelders Natuurnetwerk geen externe werking kent, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties. Het is niet aannemelijk dat de ontwikkel- of gebruiksfase zal leiden tot een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige Habitattypen, maar een negatief effect kan op voorhand niet uitgesloten worden. Geadviseerd wordt een stikstofberekening uit te voeren om zo volledig inzicht te krijgen in de wettelijke consequenties.

Stikstof

Bestaande situatie

Op 18 april 2018 is voor het bedrijf een vergunning voor de Wet natuurbescherming verleend voor 11.000 vleeskuikens (RAV code E 5.14). De bijbehorende stikstofemissie van deze vleeskuikens bedraagt 385 kilogram. De hoogste

stikstofdepositie op het Natura 2000 gebied Rijntakken is 11,89 mol.

Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie komt de stikstofemissie als gevolg van het houden van de vleeskuikens te vervallen alsmede de aan de bedrijfsvoering gerelateerde NOx uitstoot (door bijvoorbeeld het wegvallen van transportbewegingen).

Naast een afname van de ammoniakemissie veroorzaakt het plan een beperkte uitstoot van stikstofoxiden (NOx). In de sloop- en bouwfase komt NOx vrij bij het verkeer van en naar de bouwplaats en machines met een verbrandingsmotor. In de gebruiksfase komt NOx vrij bij het verkeer van en naar de woning. De woning wordt gasloos gebouwd zodat verwarming lokaal niet leidt tot extra emissies.

Voortoets

Sinds 1 juli 2021 is de Wet stikstofreductie en natuurverbetering (Wsn) van kracht. Eén van de onderdelen van deze nieuwe wet is een (partiële) vrijstelling van de natuurvergunningplicht voor het aspect stikstofdepositie voor tijdelijke (bouw)werkzaamheden.

Deze partiële vrijstelling houdt in dat de tijdelijke gevolgen van de door de sloop en bouw veroorzaakte stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden buiten beschouwing gelaten kunnen worden. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is er voor gekozen om naast de gebruiksfase ook de bouwfase inzichtelijk te maken.

Tijdens de bouwfase zijn andere bronnen van stikstof aanwezig dan in de gebruiksfase van de betreffende stal. Dit kan mogelijk andere effecten hebben op relevante hexagonen op gebieden die in de huidige vergunning zijn opgenomen, maar de sloop- en bouwfase kan ook mogelijk op andere niet vergunde Natura 2000-gebieden effecten hebben. Om er zeker van te zijn dat hier geen sprake van is, is een Aerius verschil berekening uitgevoerd. Als referentiesituatie is de vergunde stikstofemissie van de vleeskuikens ingevoerd. Voor de toekomstige situatie is de sloop- en bouwfase ingevoerd. Op grond van deze berekening kan worden bepaald of de depositie vanuit de sloop- en bouwfase op alle hexagonen inderdaad minder is dan de gebruiksfase van de stal met de dieren waarvoor de vergunning is verleend. Als dat het geval is kunnen significante gevolgen worden uitgesloten voor de sloop- en bouwfase en is een wijziging van de vergunning niet nodig. De fase met de meeste depositie is immers bepalend en daarvoor geldt al een vergunning.

In de bijgevoegde stikstofberekening (zie Bijlage 6) zijn de uitgangspunten van de

verschillende Aerius berekening uiteengezet en zijn de Aerius berekeningen bijgevoegd.

In eerste instantie telt de sloop- en bouwfase niet mee voor de beoordeling van de stikstofemissie. Echter, als deze fase worst case wordt meegenomen in de stikstofberekening, dan wordt een stikstofdepositie berekend van maximaal 0,05 mol op het N2000-gebied Rijntakken. Uit de verschilberekening blijkt dan dat deze fase op geen enkel hexagoon een toename van de stikstofdepositie oplevert afgezet tegen de depositie in de vergunde situatie (referentie).

Het plan van initiatiefnemers draagt daarom in positieve zin bij aan het verbeteren van de instandhoudingsdoelen van het betreffende Natura 2000 gebied. Er is geen sprake van een vergunningplicht in de sloop- en de bouwfase omdat significante gevolgen zijn uitgesloten.

De verkeersbewegingen in de gebruiksfase leveren geen stikstofdepositie op hoger dan 0,00 mol / ha / jaar.

In de verschilberekening zijn voor de referentiesituatie de verkeersbewegingen niet meegenomen. Gesteld kan daarom worden dat de verschilberekening 'worst case' is uitgevoerd.

Soortenbescherming

De inrichting en het gevoerde beheer, maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot functioneel leefgebied van verschillende vleermuis-, vogel-, amfibieën- en grondgebonden zoogdiersoorten. Deze soorten benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar vermoedelijk nestelen er ieder voortplantingsseizoen vogels in het plangebied en bezetten verschillende grondgebonden zoogdier- en amfibieënsoorten er een vaste verblijf- en/of voortplantingsplaats. Vleermuizen bezetten geen rust- of verblijfplaats in het plangebied.

Als gevolg van de voorgenomen activiteiten, kan niet op voorhand uitgesloten worden dat beschermde dieren gedood worden en vaste verblijf- en/of voortplantingsplaatsen beschadigd of vernield worden. Voor de beschermde amfibieën en grondgebonden zoogdieren, die een vaste verblijf- en/of voortplantingsplaats in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepaling ‘beschadigen/vernielen van vaste verblijf- en/of voortplantingsplaatsen’. Omdat beschermde dieren niet gedood mogen worden, dient een ontheffing aangevraagd te worden, of dient gewerkt te worden volgens

een door de Minister goedgekeurde en toepasbare Gedragscode. Werken volgens de Gedragscode houdt onder andere in, dat de werkzaamheden uitgevoerd worden buiten de kwetsbare periode.

In het plangebied nestelen alleen vogelsoorten waarvan uitsluitend het bezette nest beschermd is, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten. Werkzaamheden die leiden tot het beschadigen of vernielen van vogelnesten dienen buiten de voortplantingsperiode uitgevoerd te worden. Indien de werkzaamheden uitgevoerd dienen te worden tijdens de voortplantingsperiode, is een broedvogelscan vereist om vast te stellen of er wel of geen bezette vogelnesten aanwezig zijn.

Conclusie

Het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten leidt tot wettelijke consequenties in het kader van soortbescherming. Bezette vogelnesten mogen niet verstoord worden en hiervoor kan geen ontheffing verkregen worden. Beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën mogen niet gedood worden, wel mogen ze weggevangen worden om te voorkomen dat ze gedood worden. Indien niet voorkomen kan worden dat ze gedood worden, dient een ontheffing aangevraagd te worden of dient (aantoonbaar) gewerkt te worden volgens een Gedragscode.

De Wet natuurbescherming vormt geen belemmering voor uitvoering van de voorgenomen activiteiten. In het kader van de zorgplicht (Art. 1.11 Wnb) dient wel rekening gehouden te worden met aanwezige beschermde soorten.

Uit de Aeriusberekeningen volgt dat in de sloop- en bouwfase de stikstofdepositie op het N2000 gebied Rijntakken maximaal 0,05 mol bedraagt. Ten opzichte van de stikstofdepositie in de referentiesituatie van 11,89 mol is dit een aanzienlijke afname van de stikstofdepositie. Dit komt de instandhoudingsdoelstellingen van de betreffende Natura 2000-gebieden ten goede. Op grond van de Wet stikstofreductie en natuurverbetering geldt voor de depositie van 0,05 mol in de sloop- en bouwfase geen vergunningplicht voor de Wet natuurbescherming. In de gebruiksfase is een stikstofdepositie berekend van 0,00 mol. De gebruiksfase van de woningen verorzaken geen significant negatieve effecten op enig Natura 2000-gebied.

4.6 Waterparagraaf

De laatste jaren is het inzicht gegroeid dat, mede gezien de klimaatveranderingen, op een duurzame wijze met het waterbeheer dient te worden omgegaan. De speerpunten voor een duurzaam waterbeheer zijn het minimaliseren van wateroverlast, het realiseren van voldoende waterberging, het afkoppelen van verhard oppervlak en het voorkomen van diffuse verontreinigingen door toepassing van duurzame bouwmaterialen.

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

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

Indien in het buitengebied verhard oppervlak toeneemt met meer dan 1500 m^2 dient compensatie in het kader van waterberging plaats te vinden. Hiertoe is de watertoets op www.dewatertoets.nl doorlopen. De toetsresultaten hiervan zijn is als Bijlage 8 opgenomen.

Watertoets

Algemeen

Op basis vat deze toets volgt u de normale watertoetsprocedure. Dit betekent dat er nader overleg plaats moet vinden met het Waterschap. Als start voor dit overleg is de uitgangspuntennotitie ontvangen. De notitie bevat kan worden gebruikt bij het ruimtelijke laten meewegen van het waterbelang en bij het opstellen van een waterhuishoudkundige onderbouwing van het plan.

Beleid waterschap Rivierenland

Met ingang van 27 november 2015 is het Waterbeheerprogramma 2016-2021 Koers houden, kansen benutten bepalend voor het waterbeleid. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit, wegen en waterketen.

Daarnaast beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking

hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

Het plan heeft tot gevolg dat er een aanzienlijke afname optreedt van het verharde oppervlak. Dit heeft een gunstig effect op de waterkwantiteit omdat het regenwater meer kans heeft op inzijging in de bodem. Hiermee wordt een versnelde afvoer van regenwater op het oppervlaktewater voorkomen. Vanwege de afname aan oppervlakteverharding is watercompensatie niet aan de orde.

Veiligheid

In het plangebied is geen kern en beschermingszine van een waterkering gelegen.

Grondwater (algemeen)

Het plangebied wordt gekenmerkt door een bepaalde grondwaterstand. De drooglegging van het gebied is hiervoor medebepalend. Drooglegging is de maat waarop het maaiveld, het straatniveau of het bouwpeil boven het oppervlaktewaterpeil ligt. Doorgaans geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,70 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter.

Voldoende drooglegging is nodig om grondwateroverlast te voorkomen. In gebieden waar grondwateroverlast bekend is of gebieden met hoge grondwaterstanden adviseert het waterschap om hier nader onderzoek naar te doen.

Bij hoge rivierwaterstanden kunnen gebieden gelegen nabij de rivieren overlast ondervinden van kwel. Eventuele maatregelen zijn het ophogen van het maaiveld of kruipruimteloos bouwen.

Waterberging
Voor dit plan is de toename van het verhard oppervlak kleiner dan 1500 m^2 in het landelijk gebied.

Binnen het plangebied wordt 2.179 m^2 aan bebouwing gesloopt. De toename aan verharding door de bouw van de twee woningen met bijgebouwen is hier slechts een fractie van. Per saldo treedt er daarom een sterke afname op van de oppervlakteverharding. Er is derhalve geen extra waterberging nodig voor de realisatie van het initiatief.

Watergangen

Binnen het plangebied ligt geen A-watergang of een beschermingszone van een A-watergang. Ook ligt binnen het plangebied geen B-watergang of een beschermingszone van een B-watergang.

Waterkwaniteit

Bij nieuwbouw is het uitgangspunt dat hemelwater van het verhard oppervlak voor 100% gescheiden wordt afgevoerd. Het waterschap gaat bij nieuwbouw van woningen uit van een (duurzaam) gescheiden rioleringsstelsel. Hemelwater van terreinverhardingen stroomt bij voorkeur niet direct af op het oppervlaktewater, maar wordt eerst voorgezuiverd door een berm wadi of bodempassage.

Het afvalwater voor de twee nieuw te realiseren woningen wordt afgevoerd op het riool. Het schoonhemelwater kan worden opgevangen in de omliggende kavelsloten en het oppervlaktewater.

Conclusie

De realisatie van dit plan heeft geen (negatieve) waterconsequenties. Het aspect water vormt daarom geen belemmering voor de realisatie van dit project. De normale waterprocedure wordt doorlopen.

4.7 Externe veiligheid

Inleiding

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de veiligheidsrisico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze externe veiligheidsrisico's dienen te worden beoordeeld voor twee risiconormen, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Voor beide risiconormen geldt dat hoe groter de afstand tussen planontwikkeling en risicobron, des te kleiner zal de impact van het plan zijn op de hoogte van het risico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico heeft tot doel om hetzelfde minimale

beschermingsniveau te bieden voor iedere burger in Nederland. Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico is een afwegingsinstrument dat tot doel heeft een bewuste afweging te stimuleren over het risico op een ongeval met een groot aantal slachtoffers. Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken.

Samen met de hoogte van groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) deveiligheidsregio.

Onderzoek

Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie 2 woningen waarbij de huidige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt wordt. Op basis van de risicokaart van de provincie Gelderland is een inventarisatie gemaakt van de risicobronnen in en rondom het plangebied, die een extern veiligheidsrisico kunnen veroorzaken. In afbeelding 8 is een uitsnede opgenomen van de provinciale risicokaart.



Afbeelding 8: Uitsnede provinciale risicokaart (geraadpleegd op 14 september 2020) met het plangebied in de zwarte cirkel

De informatie van de provinciale risicokaart levert de volgende inzichten op. Het plangebied ligt op ca. 1.830 meter ten noorden van de toekomstige snelweg A15 en op ca. 1.780 meter ten noorden van de Betuweroute. Over beide transportroutes worden of gaan gevaarlijke stoffen vervoerd worden. Voor de snelweg A15 is op 8 maart 2017 het Tracébesluit is gepubliceerd. Het invloedsgebied van beide risicobronnen ligt over het plangebied.

Plaatsgebonden risico

De ontwikkeling vindt plaats buiten de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van de Betuweroute en toekomstige A15.

Groepsrisico

Het plan is gelegen in het invloedsgebied van de Betuweroute en toekomstige A15. Daarmee hebben wijzigingen in het invloedsgebied mogelijk invloed op de hoogte van het groepsrisico van beide risicobronnen. Het aantal personen in het invloedsgebied neemt maximaal met 4,8 personen toe. Gelet hierop heeft deze ontwikkeling geen gevolgen voor de hoogte van het van groepsrisico. Voor beide risicobronnen kan worden volstaan met een beperkte verantwoording groepsrisico, omdat het plan op meer dan 200 meter van beide risicobronnen is gelegen.

Verantwoording groepsrisico

Het plan ligt in het invloedsgebied groepsrisico van een externe veiligheidsrisicobron. Conform vigerende wetgeving moet de gemeente hierdoor het groepsrisico verantwoorden. Meer specifiek gaat om de wettelijke verplichting op grond van Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) artikel 7 en 9 vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Betuweroute en toekomstige snelweg A15. De gemeente heeft bij het invullen van de verantwoordingsplicht een grote mate van beoordelingsvrijheid. Ten aanzien van de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid heeft de Veiligheidsregio adviesrecht. Hierop heeft de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden (VGGM) op 15 oktober 2020 (kenmerk: 201015-0038) het volgende geadviseerd: 'Het plangebied ligt binnen de effectafstanden van het relevante scenario toxische wolk. Het plan leidt tot een beperkte toename in het aantal aanwezigen. Het ligt in de verwachting dat de aanwezige personen zichzelf in veiligheid kunnen brengen, mits geïnformeerd en tijdig gewaarschuwd. In het kader van de verantwoording groepsrisico's zie ik geen aanleiding om u aanvullend te adviseren over de rampenbestrijding en zelfredzaamheid'. Onderstaand een beschouwing van deze aspecten.

Bestrijdbaarheid

Bij een calamiteit zal de brandweer zich inzetten om de effecten ten gevolge van het incident te beperken. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden dicht bij de bron. De mate van bestrijdbaarheid wordt vooral bepaald door de veiligheidsvoorzieningen en het aantal aanwezigen dicht bij de risicobron. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

Zelfredzaamheid

Bij een calamiteit is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij een incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS palen) en NL-Alert. Bij een scenario waarin toxische stoffen vrijkomen is het advies om te schuilen in een gebouw, waarvan ramen, deuren en ventilatie gesloten kunnen worden. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid zijn voldoende.

Het advies van de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden Bijlage 7 aan deze toelichtin toegevoegd.

Conclusie

Het plan ligt buiten de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van de transportroute met een externe veiligheidsrisico. De plaatsgebonden risicocontour van beide risicobronnen vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Ten aanzien van het groepsrisico ligt het plangebied in het invloedsgebied van de Betuweroute en de toekomstige snelweg A15. Op basis van de verantwoording groepsrisico (zie hierboven) kan worden geconcludeerd dat het ruimtelijke initiatief niet tot een toename van het groepsrisico leidt en geen significant effect heeft op de mogelijkheden voor rampenbestrijding en zelfredzaamheid. Daarmee is het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de realisatie van het plan. De VGGM zag eveneens geen aanleiding aanvullend te adviseren.

Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering voor het voorliggende bestemmingsplan.

4.8 Luchtkwaliteit

Wet- en regelgeving

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vanaf 15 november 2007 vastgelegd in hoofdstuk 5, Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Luchtkwaliteitseisen). In de wet zijn onder andere regels en grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet. Voor zowel Stikstofdioxide (NO2) en Fijn- stof (PM10) geldt vanaf juni 2011 een grenswaarde van 40 µg/m^3 (Jaargemiddelde concentratie). De grenswaarde voor de 24-uurgemiddelde concentratie bedraagt vanaf 11 juni 2011 (maximaal 35 keer per jaar) meer dan 50 µg/m^3.

De Wet luchtkwaliteit (artikel 5.16, eerste lid, Wm) stelt dat ruimtelijke plannen doorgang kunnen vinden indien aan één van de onderstaande voorwaarden is voldaan:

a. De plannen niet leiden tot het overschrijden van een grenswaarde;
b. De luchtkwaliteit ten gevolge van de plannen (per saldo) verbetert of tenminste gelijk blijft;
c. De plannen niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de concentratie van NO2 en PM10 in de buitenlucht. Vanaf het in werking treden van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit op 1 augustus 2009, wordt onder een

NIBM-bijdrage, een bijdrage van minder dan 3% van de grenswaarde verstaan;

d. Het project is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Verder is er met deze wijziging een wettelijke basis voor een Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit opgesteld.

AMvB en Regeling niet in betekenende mate (NIBM)

De Wet luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel niet in betekenende mate) leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een toename van de NO2 en /of PM10 jaarconcentratie met maximaal 3% van de grenswaarden (of wel een toename van maximaal 1,2 µg/m^3 NO2 en/of PM10). NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Grotere projecten daarentegen kunnen worden opgenomen in het NSL-programma, mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door maatregelen.

De AMvB en Regeling "niet in betekenende mate" bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als "in betekenende mate" moet worden beschouwd. Het betreft onder andere de onderstaande gevallen, waarbij een project als NIBM wordt beschouwd:

- Woningbouw: <1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en <3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.
- Kantoorlocaties: <100.000 m2 bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en < 200.000 m2 bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.
- Woningbouw en kantoorlocaties: 0,0008*aantal woningen+ 0,000012*bruto vloeroppervlak kantoren in m^2 < 1,2 bij één ontsluitingsweg en 0,0004*aantal woningen+ 0,000006*bruto vloeroppervlak kantoren in m^2 < 1,2 bij één ontsluitingsweg.

Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Tevens is in artikel 5 van het Besluit NIBM een anticumulatie bepaling opgenomen, die zegt dat de effecten van beoogde ontwikkelingen in de omgeving van het

plangebied moeten worden meegenomen in de beoordeling van het betreffende plan. Hiermee wordt voorkomen dat verschillende NIBM-projecten samen toch in betekenende mate bijdragen aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

Onderzoek

Project is NIBM

Op het perceel aan de Leutstestraat 27 in Angeren worden twee nieuwbouwwoningen gerealiseerd. Door de geringe omvang van dit project is dit een project niet in betekenende mate, omdat sprake is van een woningbouwlocatie, die netto niet meer dan 1.500 woningen omvat. Er behoeft dus niet getoetst te worden aan de grenswaarden.

Door de beëindiging van het intensieve veehouderijbedrijf zal er per saldo een verbetering van de luchtkwaliteit optreden in de omgeving van het plangebied.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmeringen voor het voornemen.

4.9 Cultuurhistorie en archeologie

De Monumentenwet 1988 is op 1 juli 2016 overgegaan in de Erfgoedwet. De Erfgoedwet vormt samen met de Omgevingswet het wettelijke fundament voor de cultuurhistorie en archeologie in Nederland. In de Erfgoedwet is vastgelegd hoe met ons erfgoed wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarbij heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Het beschermingsniveau zoals die in de oude wetten en regelingen golden blijven gehandhaafd. Onderdelen van de huidige Erfgoedwet die de fysieke leefomgeving betreffen worden over enige tijd overgeheveld naar de Omgevingswet. Voorbeelden daarvan zijn de verplichting om rekening te houden met archeologie bij het opstellen van bestemmingsplannen (straks omgevingsplannen).

Toets

Cultuurhistorie

De boerderij van initiatiefnemer heeft geen cultuurhistoriche waarden. Op het perceel Leutsestraat nr 25/23 is wél sprake van een beeldbepalend gebouw. Dit is de oorspronkelijke bedrijfswoning en staat bekend onder de naam 'Villa Buitenzorg'.

De sloop van de oude detonerende agrarische bedrijfsgebouwen op het perceel van

initiatiefnemer en de landschappelijke inpassing zal in positieve zin bijdragen aan de beleving van Villa Buitenzorg als karakteristiek pand in het buitengebied van Angeren.

Verder is geconstateerd dat het plangebied buiten de dijkzone valt.

Archeologie

Door KSP archeologie is een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek -verkennende fase- uitgevoerd. Het onderzoek is uitgevoerd conform de beoordelingsrichtlijn SIKB 4000 (versie 4.1) met bijbehorende protocollen (KNA 4.1) 4002 (bureauonderzoek bij landbodems) en 4003 (inventariserend veldonderzoek, overig) (www.sikb.nl) en de gemeentelijke eisen (Habraken 2017). Het rapport van het archeologisch onderzoek is als Bijlage 8 aan deze toelichting toegevoegd.

In deze paragraaf is een samenvatting gegeven van de belangrijkste bevindingen van het onderzoek.

Bureauonderzoek

Op basis van de landschappelijke ligging op de stroomgordel van Malburgen, afgedekt door kom- en/of oeverafzettingen van de Nederrijn, die weer zijn afgedekt door een overslaggrond t.g.v. één of meerdere dijkdoorbraken is aan het plangebied een hoge verwachting toegekend voor nederzettingsresten uit de Late Ijzertijd tot en met de Volle Middeleeuwen (tot in de 13e eeuw) en een lage verwachting voor de perioden Late Middeleeuwen (vanaf de 13e eeuw) tot en met de Nieuwe Tijd.

Het plangebied bestaat uit een met beton verhard erf waarbinnen meerdere stallen en een woonhuis staan. Daarnaast zijn er twee percelen aanwezig die in gebruik zijn als weiland. Eventueel aan het oppervlak aanwezige archeologische indicatoren zijn daarom niet of nauwelijks door middel van een oppervlaktekartering waar te nemen zijn. Aangezien eventueel aanwezige vindplaatsen zich op verschillende niveaus onder het maaiveld kunnen bevinden wordt er een verkennend booronderzoek aanbevolen. De boringen zullen worden geplaatst op de locaties waar ingrepen zijn gepland, waarbij ook enkele boringen op de niet te verstoren locaties worden geplaatst om een goed overzicht te krijgen van de opbouw van de bodem in het plangebied. De boringen zullen tot maximaal 20 cm in het beddingzand van de Malburgen stroomgordel worden uitgevoerd.

De bovenbeschreven zoekmethode is verwerkt in een Plan van Aanpak dat voor dit project is opgesteld en aangemeld in Archis bij de RCE (Schorn 2020).

Inventariserend Veldonderzoek, verkennende fase

Uit het booronderzoek is gebleken dat de natuurlijke ondergrond, zoals verwacht, bestond uit een overslag grond ontstaan t.g.v. van een dijkdoorbraak, daaronder waren voornamelijk komafzettingen aanwezig, die via een dunne laag oeverafzettingen overgingen in het beddingzand van de Malburgen stroomgordel. In twee boringen zijn tevens crevasseafzettingen aangetroffen al dan niet door een komkleilaag gescheiden van de overslaggronden. Alleen in de overslaggronden is een Aphorizont aangetroffen, zoals op grond van het bureauonderzoek werd verwacht. In de andere afzettingen zijn geen bodemhorizonten behalve dan de C-horizont aangetroffen waaruit zou kunnen blijken dat het plangebied een periode heeft gekend zonder sedimentatie, waardoor het geschikt was voor bewoning. Daarom is de hoge verwachting uit het bureauonderzoek om archeologische resten uit de perioden Late Ijzertijd tot en met de Volle Middeleeuwen (tot in de 13e eeuw) aan te treffen voor het plangebied naar laag bijgesteld. De resultaten van het booronderzoek geven geen aanleiding om de lage verwachting voor resten uit de Late Middeleeuwen (vanaf de 13e eeuw) tot en met de Nieuwe tijd bij te stellen.

De resultaten van het booronderzoek komen grotendeels overeen met het bureauonderzoek. Uitzondering hierop vormen de aangetroffen crevasseafzettingen (waren niet verwacht), de diepte waarop het beddingzand van de Malburgen stroomgordel is aangetroffen (dieper dan gedacht) en het ontbreken van bodemvorming in de voor bewoning relevante afzettingen, zijnde de crevasseafzettingen en de oever- en beddingafzettingen van de Malburgen stroomgordel.

Tijdens een booronderzoek kan geen archeologische vindplaats worden aangetroffen, ten hoogste archeologische indicatoren die wijzen op de aanwezigheid van een archeologische vindplaats. Een waardestelling conform protocol 4003, VS06 is dan ook niet van toepassing.

Selectieadvies

In de voor bewoning interessante afzettingen zijn geen bodemhorizonten aangetroffen waaruit zou kunnen blijken dat het plangebied een periode heeft gekend zonder sedimentatie, waardoor het geschikt was voor bewoning. De kans dat er binnen het plangebied een archeologische vindplaats aanwezig is wordt laag ingeschat. Daarom adviseert KSP Archeologie geen archeologisch vervolgonderzoek.

Conclusie

Op basis van het archeologisch inventariserend veldonderzoek adviseert KSP archeologie af te zien van verder archeologisch vervolgonderzoek. De gemeente dient hierover nog een selectiebesluit te nemen.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek mag worden aangenomen dat de aspecten cultuurhistorie en archeologie geen belemmering vormen voor de uitvoering van het planvoornemen.

4.10 Explosieven

In de Tweede Wereldoorlog is de gemeente Lingewaard getroffen door explosieven. Geschat wordt dat circa 10% van deze explosieven niet tot ontploffing is gekomen. Een deel hiervan is tijdens en na de Tweede Wereldoorlog al geruimd. Echter is er een kans op niet gesprongen explosieven in de grond.

Aan de hand van informatie uit de Tweede Wereldoorlog en gegevens van ruimingen daarna heeft de gemeente Lingewaard een kanskaart explosieven opgesteld. Hierop zijn rode en groene vlakken zichtbaar. Rood houdt in dat er een kans is op explosieven, groen houdt in dat deze gebieden niet langer als risicovol gezien worden.

Toets

De planlocatie is zichtbaar op de kanskaart explosieven, zie onderstaande afbeelding, de planlocatie is omringd:



Afbeelding 9: kanskaart explosieven

Zoals zichtbaar op de kaart ligt het plangebied in het groene gedeelte. Dit houdt in dat de planlocatie niet aangemerkt voor kans op explosieven.

Bovendien mag op locaties, waar bodemroerende werkzaamheden zijn uitgevoerd, worden aangenomen dat eventuele aanwezige niet-gesprongen explosieven reeds opgemerkt en verwijderd zijn.

Conclusie

Het aspect explosieven vorm geen beklemming voor het voornemen.

4.11 Verkeer en parkeren

Algemeen

Nieuwe ontwikkelingen mogen niet leiden tot problemen met de verkeersafwikkeling in de omgeving. Tevens mogen ze de parkeerdruk in de directe omgeving niet significant toenemen.

Verkeer

De geplande woningen worden gerealiseerd aan de Leutsestraat en op deze straat

ontsloten. De verkeersaantrekkende werking in het gebied zal afnemen vanwege de beëindiging van het agrarisch bedrijf. Het plan leidt niet tot een significante verkeersgeneratie.

Parkeren

Op het eigen erf bij de woningen is meer dan voldoende ruimte om te voorzien, conform de parkeereis uit de parkeernota Lingewaard 2020, in de eigen parkeerbehoefte. Nader onderzoek voor het aspect verkeer is derhalve niet noodzakelijk.

4.12 Gezondheid

In het kader van het programma Veehouderijen en Gezondheid Omwonenden (hierna VGO) zijn onderzoeken uitgevoerd naar de gezondheid van mensen die in de nabijheid van veehouderijen wonen.

Naar aanleiding van deze VGO-onderzoeken zijn er consistente aanwijzingen dat er een grotere kans is op longontsteking binnen zone rondom geitenhouderijen. Het verband wordt verondersteld causaal te zijn. Er wordt nog volgonderzoek uitgevoerd (VGO-III). De resultaten hiervan worden in 2024 verwacht.

De RIVM heeft in het rapport GGD-richtlijn medische milieukunde 2020 handvatten opgenomen voor de GGD's, zodat op een uniforme wijze kan worden geadviseerd bij uitbreiding van veehouderijen en bij gebiedsontwikkelingen nabij veehouderijen.

De GGD hanteert twee uitgangspunten bij zijn adviezen. De eerste is voorzorg: wees terughoudend met het realiseren van gevoelige bestemmingen en veehouderijen binnen 250 meter van elkaar (bij geitenhouderijen binnen 2 kilometer). Gevoelige bestemmingen zijn bijvoorbeeld woningen, scholen, en ziekenhuizen. Het tweede uitgangspunt is het streven om de uitstoot van geur, stof, endotoxinen (kleine stukjes bacteriën) en ammoniak van veehouderijen te verminderen.

Het uitgangspunt 'voorzorg' heeft invloed op ruimtelijke ontwikkelingen in de nabijheid van veehouderijen. Dit geldt gezien de geadviseerde afstandsnorm, met name als er ontwikkelingen in de nabijheid van geitenhouderijen worden voorzien.

In de richtlijn is het volgende opgenomen.

Uitgangspunten GGD-advisering

De GGD hanteert in de advisering twee belangrijke uitgangspunten:

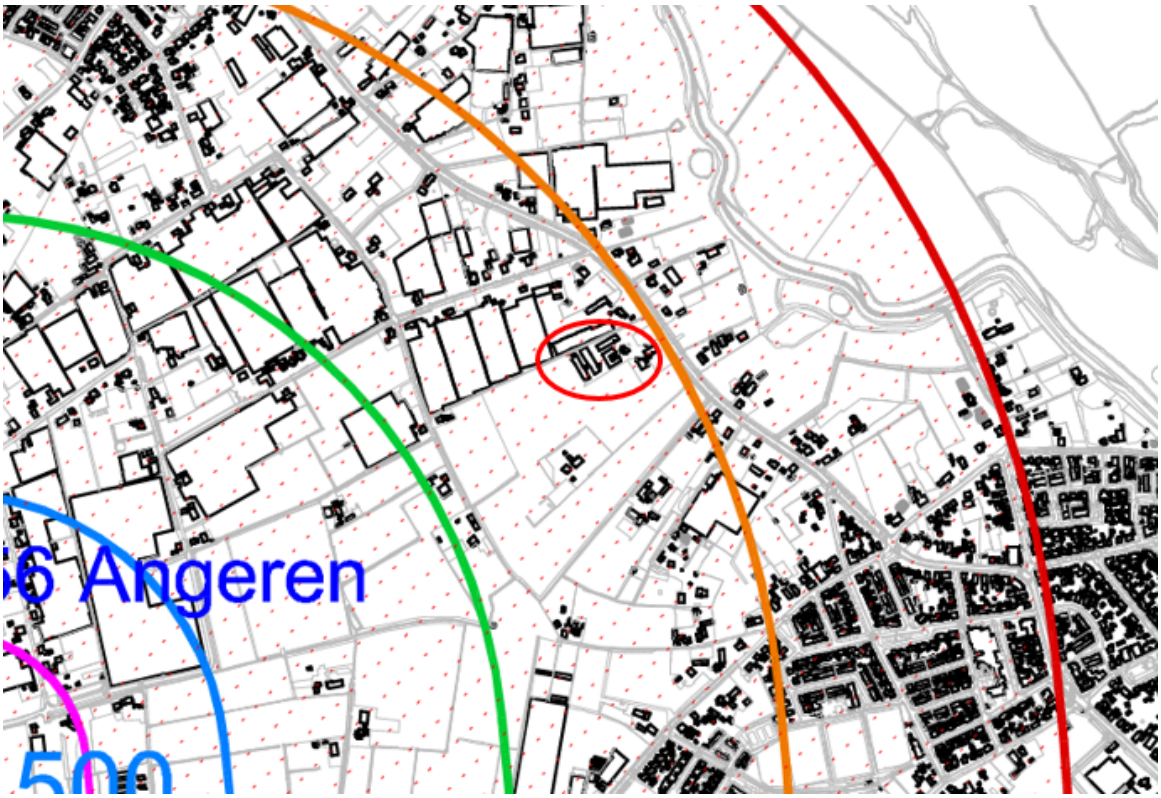
1. Voorzorg. De gezondheid dient meegewogen te worden bij nieuwe ontwikkelingen in de veehouderij. Vanwege aanwijzingen dat omwonenden gezondheidseffecten kunnen ondervinden van veehouderijen, hanteert de GGD een afstandscriterium (zie verder bij advies op maat).

2. Emissiereductie. De GGD vindt dat vanuit het oogpunt van gezondheid veehouderijen moeten streven naar vermindering van de emissie van geur, stof, endotoxinen en ammoniak. Blootstelling aan deze agentia kan leiden tot gezondheidsproblemen. De GGD adviseert gemeenten om samen met ondernemers na te gaan of alle mogelijke moeite is gedaan om emissies zo laag mogelijk te houden.

Bron: GGD-richtlijn medische milieukunde Veehouderij en Gezondheid, RIVM-rapport 2020-0092

Plangebied

Het plangebied bevindt zich op circa 1.500 meter van één geitenhouderijbedrijf. Zie ook het navolgende kaartje van de gemeente met de geitenhouderijen.



Afbeelding 10: kaartje geitenhouderijen (met zone 500-1000-2000)

De GGD adviseert binnen een straal van 2 kilometer rond geitenhouderijen terughoudend te zijn met woningbouw. De reden hiervoor is dat de uitstoot van fijnstof en endotoxinen door deze bedrijven negatieve effecten kunnen hebben op de gezondheid van omwonenden. Endotoxine is voor luchtwegklachten een relevante component in de (fijn)stof emissie uit veehouderijen.

Het voorliggende plan betreft het toevoegen van twee woningen op relatief grote afstand van een geitenhouderij, maar binnen de 2 kilometer. Daartegen over staat de beëindiging van het intensieve veehouderijbedrijf binnen het plangebied. Hierdoor wordt belangrijke milieu- en gezondheidswinst behaald voor de omwonenden.

Juist de pluimveehouderij draagt voor een groot deel bij aan de fijnstofemissie. Het bedrijf van initiatiefnemer heeft een vergunning voor het houden van 11.000 vleeskuikens (RAV 5.14). Deze vleeskuikens veroorzaken een fijnstofemissie van 22 gram/dier/jaar. In totaal levert dat een emissie van 242 kilogram fijnstof per jaar op. Deze emissie komt geheel te vervallen bij de beëindiging van het bedrijf.

Er bestaat een grote behoefte aan de bouw van nieuwe woningen. Hier wordt veel gewicht aan toegekend. Dit gecombineerd met het gegeven dat het plangebied op

vrij ruime afstand van slechts één geitenhouderij ligt en door de beëindiging van het intensieve veehouderijbedrijf ook milieu- en gezondheidswinst wordt behaald, maakt dat het plan aanvaardbaar is.

Hoofdstuk 5 Juridische vormgeving

5.1 Algemeen

De Wro bepaalt dat ruimtelijke plannen digitaal en analoog beschikbaar moeten zijn. Dit brengt met zich mee dat bestemmingsplannen digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze moeten worden gepresenteerd. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan digitale en analoge plannen moeten voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi. Op de verbeelding zijn alle functies zodanig bestemd dat het mogelijk is om met behulp van het renvooi direct te zien welke bestemmingen aan de gronden binnen het plangebied zijn gegeven en welke regels daarbij horen. Uitgangspunt daarbij is dat de verbeelding zoveel mogelijk informatie geeft over de in acht te nemen maten en volumes. De regels geven duidelijkheid over de bestemmingsomschrijving, de bouwregels en de specifieke gebruiksregels. In de regels zijn eventuele aanlegregels, uitwerkingsregels, nadere eisen, ontheffing- en wijzigingsbevoegdheden opgenomen.

5.2 Juridische vormgeving

In deze paragraaf wordt de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet. De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor de systematiek is aangesloten op de SVBP2012. Voor de inhoudelijke systematiek is aangesloten op het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Lingewaard.

Hieronder wordt de opbouw en dergelijke kort toegelicht.

5.2.1 Inleidende regels

Conform SVBP bevatten de inleidende regels artikelen met de begripsbepalingen en de wijze van meten.

5.2.2 Bestemmingsregels

In het hoofdstuk bestemmingsregels zijn in de planregels alle bestemmingen opgenomen met de daarbij behorende bestemmingsomschrijving. Hieronder worden de gehanteerde bestemmingen kort toegelicht.

Artikel 3 Agrarisch - Glastuinbouw

De gronden bestemd voor 'Agrarisch - Glastuinbouw' zijn primair aangewezen voor de uitoefening van glastuinbouwbedrijven. Ook is onder andere agrarisch grondgebruik toegestaan en nevenactiviteiten.

De gronden met de bestemming Agrarisch - Glastuinbouw, die binnen een afstand van 50 meter uit de woonbestemming liggen, hebben de gebiedsaanduiding 'milieuzone - spuitzone' gekregen. Binnen deze zone is het toepassen van gewasbeschermingsmiddelen niet toegestaan.

Artikel 4 Agrarisch met waarden - Oeverwallen

De gronden bestemd voor 'Agrarisch met waarden - Oeverwallen' zijn aangewezen voor agrarisch grondgebruik en het behoud en bescherming van landschappelijke waarden. Ook ter plaatse van de groenelementen en de boomgaarden zijn de gronden als zodanig bestemd. Ter plaatse van de garage/berging is de aanduiding 'bijgebouw' opgenomen.

De gronden met de bestemming Agrisch met waarden - Oeverwallen, die binnen een afstand van 50 meter uit de woonbestemming liggen, hebben de gebiedsaanduiding 'milieuzone - spuitzone' gekregen. Binnen deze zone is het toepassen van gewasbeschermingsmiddelen niet toegestaan.

Artikel 5 Wonen

Binnen de bestemming 'Wonen' zijn de bouwvlakken opgenomen waarbinnen één woning is toegestaan. Door middel van het opnemen van een bouwvlak is de situering van de woningen bepaald. Het perceel heeft een maximale omvang van 1.500 m^2.

De toerit naar de woningen is bestemd voor 'Wonen' met de functie aanduiding 'specifieke vorm van wonen - uitrit'. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van Wonen - uitrit' is het realiseren van gebouwen uitgesloten.

5.2.3 Algemene regels

Bij de bestemming zijn aanvullende regels opgenomen met betrekking tot bouwen. Daarnaast bevat dit hoofdstuk algemene gebruiks-, afwijkings-, en wijzigingsregels.

5.2.4 Overgangsrecht en slotregels

In artikel 3.2.1 Bro zijn standaardregels opgenomen met betrekking tot het overgangsrecht voor bouwwerken en gebruik. Deze maken onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Inleiding

Bij de uitvoering van een plan kan in zijn algemeenheid onderscheid worden gemaakt tussen de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid. Bij de eerste gaat het om de kosten en andere economische aspecten die met de verwezenlijking van het plan samenhangen. Bij het tweede gaat het er om hoe de verwezenlijking door de maatschappij (overheid en burgers samen) wordt gedragen.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Uitvoerbaarheid

Het plan is een particulier initiatief dat zal worden uitgevoerd en beheerd voor rekening en risico van de initiatiefnemer. Voor de gemeente zijn aan het plan geen financiële consequenties verbonden. Het plan is uitvoerbaar.

Anterieure overeenkomst en planschadeverhaalsovereenkomst

Ten behoeve van het bestemmingsplan heeft initiatiefnemer met de gemeente een anterieure overeenkomst en een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten. Door middel van deze overeenkomsten is geregeld dat de kosten die verband houden met het bestemmingsplan voor rekening zijn van initiatiefnemer. Een exploitatieplan is daarom niet nodig.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overeenkomstig het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is het plan ter visie gelegd zodat één ieder hun zienswijze kenbaar kunnen maken. Er is geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen.

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het plan voor advies aan de vooroverlegpartners gestuurd. Voorzover er reacties worden ingediend wordt hier ter zijner tijd, na vaststelling van het bestemmingsplan, verslag van gedaan.



Jufferenwal 30, 8011 LE Zwolle
Postbus 432
8000 AK Zwolle

t 08 8236 8236
e info@rombou.nl
i www.rombou.nl