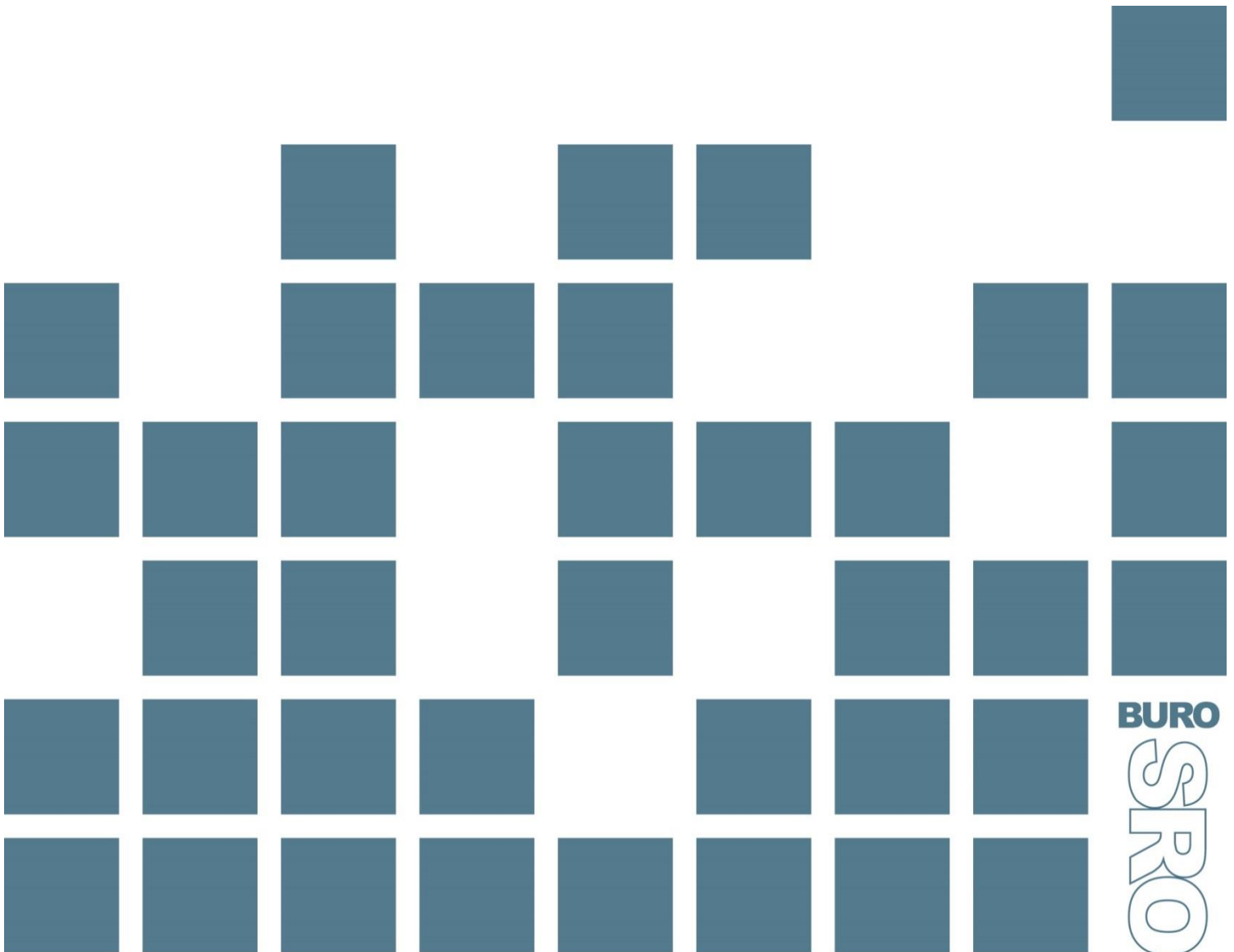


# Bestemmingsplan Buitengebied Lingewaard, Zandvoort 31 Gendt

Gemeente Lingewaard



**Gegevens over het plan:**

Plannaam: Buitengebied Lingewaard, Zandvoort 31 Gendt  
Identificatienummer: NL.IMRO.1705.145-VG01  
Status: Vastgesteld  
Datum: 14 april 2016

**Gegevens projectbetrokkenen:**

Opdrachtgever: Zandvoort Flowers  
Contactpersoon opdrachtgever: R. Gerichhausen  
Betrokken gemeente: Lingewaard  
Behandelend ambtenaar: E. Dekkers  
Projectleider Buro SRO: E. Stevens  
Projectnummer Buro SRO: 29.90.03

**Gegevens Buro SRO:**

**Vestiging Arnhem**

Bezoekadres: Sweerts de Landasstraat 50  
6814 DG te Arnhem  
Telefoon: 026 – 35 23 125  
e-mail algemeen: arnhem@buro-sro.nl

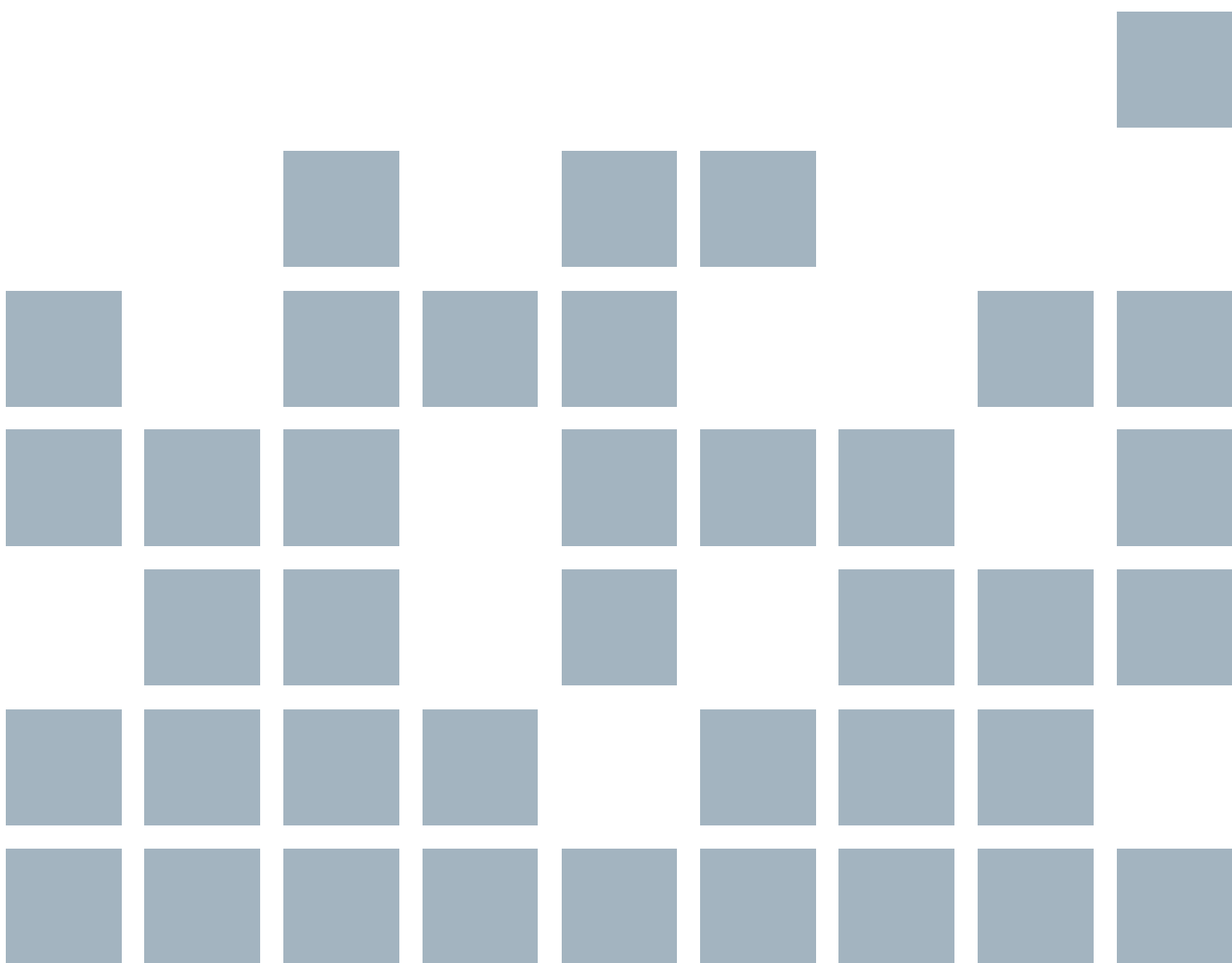
[www.Buro-SRO.nl](http://www.Buro-SRO.nl)

# Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>		<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>6</b>
1.1	Aanleiding voor het bestemmingsplan	6
1.2	Ligging plangebied	6
1.3	Opbouw bestemmingsplan	7
1.4	Leeswijzer	7
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Het initiatief</b>	<b>8</b>
2.1	Huidige situatie	8
2.2	Toekomstige situatie	10
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Beleidskader</b>	<b>13</b>
3.1	Rijksbeleid	13
3.2	Provinciaal beleid	14
3.3	Regionaal beleid	16
3.4	Gemeentelijk beleid	16
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>21</b>
4.1	Milieu	21
4.2	Water	27
4.3	Verkeer	29
4.4	Ecologie	29
4.5	Cultuurhistorie en archeologie	31
4.6	Explosieven	34
4.7	Economische uitvoerbaarheid	35
<b>Hoofdstuk 5</b>	<b>Juridische planbeschrijving</b>	<b>36</b>
5.1	Algemeen	36
5.2	Verbeelding	36
5.3	Planregels	36
5.4	Wijze van bestemmen	37
<b>Hoofdstuk 6</b>	<b>Procedure</b>	<b>38</b>
6.1	Algemeen	38
6.2	Verslag artikel 3.1.1 Bro overleg	38
6.3	Verslag zienswijzen	38
<b>Bijlagen bij de toelichting</b>		<b>39</b>
<b>Bijlage 1</b>	<b>verkennend bodemonderzoek</b>	<b>40</b>
<b>Bijlage 2</b>	<b>akoestisch onderzoek</b>	<b>41</b>
<b>Bijlage 3</b>	<b>ecologisch onderzoek</b>	<b>42</b>
<b>Bijlage 4</b>	<b>archeologisch onderzoek</b>	<b>43</b>
<b>Bijlage 5</b>	<b>advies nge</b>	<b>44</b>
<b>Bijlage 6</b>	<b>advies conventionele onderzoeken</b>	<b>45</b>
<b>Bijlage 7</b>	<b>reactienota zienswijzen</b>	<b>46</b>

<b>Regels</b>		<b>47</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>48</b>
Artikel 1	Begrippen	48
Artikel 2	Wijze van meten	52
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>54</b>
Artikel 3	Agrarisch met waarden - Oeverwallen	54
Artikel 4	Wonen	57
Artikel 5	Waarde - Archeologie 5	60
Artikel 6	Waterstaat - Waterstaatkundige functie	63
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>64</b>
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	64
Artikel 8	Algemene bouwregels	64
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	64
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	64
Artikel 11	Algemene wijzigingsregels	65
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>66</b>
Artikel 12	Overgangsrecht	66
Artikel 13	Slotregel	66
<b>Bijlagen bij de regels</b>		<b>67</b>
<b>Bijlage 1</b>	<b>Staat van bedrijfsactiviteiten</b>	<b>68</b>
<b>Bijlage 2</b>	<b>Erfbeplantingsplan</b>	<b>69</b>

# Toelichting



## **Hoofdstuk 1      Inleiding**

### **1.1      Aanleiding voor het bestemmingsplan**

De initiatiefnemer, het glastuinbouwbedrijf Zandvoort Flowers, dat ondermeer gevestigd is aan de Zandvoort 31 te Gendt is voornemens de bedrijfsactiviteiten op deze locatie te staken. Naast deze alweer enigszins verouderde locatie bezit het bedrijf een grote vestiging aan de Steenbergerveld 2. Samen met de gemeente is het bedrijf al enige tijd bezig om de ontsluiting van het intensiveringsgebied Leutensche Leigraaf te optimaliseren. Er is overeenstemming bereikt over de aanleg van een nieuwe ontsluitingsweg en uitbreiding van de kassen op de locatie Steenbergerveld 2. De keuze is gemaakt om het bedrijf aan de Zandvoort 31 (deels) te verplaatsen naar de locatie aan het Steenbergerveld.

Om de verplaatsing, beëindiging en sanering van de locatie te financieren wenst de initiatiefnemer de functieveranderingsregeling in te zetten. De regeling gaat uit van het slopen van glasopstanden en ondersteunende bedrijfsgebouwen en bouwwerken, om vervolgens ter compensatie hiervan vrijstaande woningen terug te bouwen. De huidige voormalige bedrijfswoning zal blijven bestaan en omgevormd worden naar een reguliere woonbestemming. Op basis van het specifieke functieveranderingsbeleid van de gemeente Lingewaard zijn bij sanering van de glasopstanden vijf woningbouw kavels ter compensatie toegestaan. Het voorgenomen initiatief is in samenwerking met het Projectbureau herstructurering glastuinbouw de tot stand gekomen en voorgelegd aan de gemeente Lingewaard. Het college heeft besloten in principe medewerking te verlenen aan het initiatief. De provincie Gelderland heeft per brief (d.d. 21 februari 2014) aangegeven het initiatief past binnen de kaders van het provinciale beleid.

Op basis van het geldende bestemmingsplan is realisatie van de woningbouw kavels niet mogelijk. Het geldend bestemmingsplan laat met recht of via een wijzigingsbevoegdheid realisatie van het initiatief niet toe. Om op deze locatie de nieuwe woningen te kunnen realiseren is daarom voorliggend bestemmingsplan opgesteld. Het vervolg hierop is een verzoek tot herziening van het bestemmingsplan. Via voorliggend document wordt gemotiveerd waarom medewerking wordt verleend en waarom dat kan volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

### **1.2      Ligging plangebied**

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Lingewaard ten zuidwesten van de kern Gendt. Het plangebied betreft de kadastrale percelen E 984, E983 en E169, Gendt. Navolgende afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving.



Globale ligging plangebied (bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

### 1.3 Opbouw bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is een bindend plan voor zowel overheid als burgers. In een bestemmingsplan wordt de bestemming, ofwel de functie van de grond aangewezen. Ook geeft het bestemmingsplan regels over het gebruik van de grond en wat daarop gebouwd mag worden. Omgevingsvergunningen moeten worden getoetst aan het bestemmingsplan, alvorens ze worden verleend. Dit bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, een verbeelding en planregels.

### 1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 beschrijft het initiatief. Hoofdstuk 3 omvat een beschrijving van het relevante Rijks-, provinciale-, en gemeentelijke beleid en de relevante wetgeving. In hoofdstuk 4 is het project inhoudelijk op uitvoerbaarheid getoetst aan de hand van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. Tevens is ingegaan op de economische haalbaarheid van het plan. In hoofdstuk 5 is de juridische planbeschrijving gegeven. Tot slot bevat hoofdstuk 6 de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan, waarbij de uitkomsten van de inspraak en overlegmomenten zijn opgenomen.

## Hoofdstuk 2      Het initiatief

In dit hoofdstuk komt het initiatief aan bod. Daartoe wordt eerst inzicht gegeven in de huidige functie(s) en bebouwing in het plangebied. Daarbij wordt mede de relatie met de omgeving betrokken. Daarna wordt ingezoomd op het beoogde initiatief.

### 2.1      Huidige situatie

#### *Landschap*

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Lingewaard ten zuidwesten van de kern Gendt op een oeverwal. De oeverwallen werden al vroeg bewoond omdat ze hoger liggen dan de omgeving. Aan de Zandvoort werden echter pas na 1850 de eerste woningen gebouwd. Eerst werden er vooral woningen gebouwd aan de oostzijde van de weg en later ook aan de westzijde. De woningen staan in een redelijk aaneengesloten rij langs de Zandvoort (lintbebouwing) en de meeste woningen hebben smalle diepe kavels. Op diverse plekken bestaan mogelijkheden om het open gebied achter de lintbebouwing waar te nemen. De Zandvoort vormt de begrenzing tussen een grootschalig en kleinschalig gebied. Het landschap ten westen van de Zandvoort kan worden getypeerd als grootschalig en open. Het gebied ten oosten van de Zandvoort kan gekarakteriseerd worden als het overgangsgebied naar de kern Gendt. Dit gebied kent een kleinschaliger karakter met woningen, glastuinbouwbedrijven en andere bedrijvigheid.

#### *Groenstructuur*

Grenzend aan het plangebied aan de Zandvoort is aan beide zijden van de weg opgaande beplanting aanwezig en oogt de weg groen. Verder richting zuiden is minder groen aanwezig: hier en daar staat een solitaire boom langs de weg. Aan de Zandvoortsestraat, grenzend aan het plangebied bevindt zich geen opgaande beplanting. De erven aan de Zandvoort kennen verschillende erfafscheidingen. De erfafscheidingen zijn begrensd met beplanting, hekwerk of met verharding. Voor de groene afscheiding zijn zowel inheemse als niet inheemse soorten toegepast. De Zandvoort oogt op een aantal plekken enigszins rommelig door de wisselende erfbegrenzingsen.

#### *De Zandvoort*

De Zandvoort is een doorgaande straat gelegen tussen de provinciale weg N839 en de Zandvoortsestraat. Aan deze straat zijn diverse burgerwoningen en enkele agrarische bedrijven gelegen. In de directe omgeving van het perceel zijn nog enkele kassenbedrijven gelegen. De woningen aan de Zandvoort hebben allen een kap en zijn georiënteerd op de Zandvoort. Opvallend is dat de meeste woningen op geringe afstand van de weg staan, met voor het buitengebied, relatief kleine voortuinen. De bijgebouwen zijn voornamelijk aan de achterzijde van de woningen gelegen.

#### *Zandvoort 31*

Op het perceel is een kassenbedrijf gevestigd waar kamerplanten werden gekweekt. De kassen op het perceel hebben een oppervlakte van 15.250 m<sup>2</sup>. Naast de kassen is er nog een bedrijfsloods aanwezig van 351 m<sup>2</sup>, een bedrijfswoning en een waterbassin (reeds verwijderd). Ook staat er nog een klein houten schuurtje op het perceel. De bedrijfswoning met garage is georiënteerd op de Zandvoort.

De rest van het perceel is ingericht als weiland. De oostzijde, grenzend aan de Zandvoort is beplant met inheemse bomen. De andere zijden van het perceel zijn niet beplant.

De noordzijde van het perceel wordt begrensd door een watergang.

Onderstaande afbeelding geeft het plangebied aan. Op de foto's is duidelijk het afwisselende karakter van de omgeving te zien, met kassen en burgerwoningen.





Plangebied en omgeving (bron: Ruimtelijkeplannen.nl)



Fruitbomen afgewisseld met woningen met hier en een boom



Woningen op geringe afstand van de weg



Doorkijkje richting open buitengebied



Woningen op geringe afstand van de weg

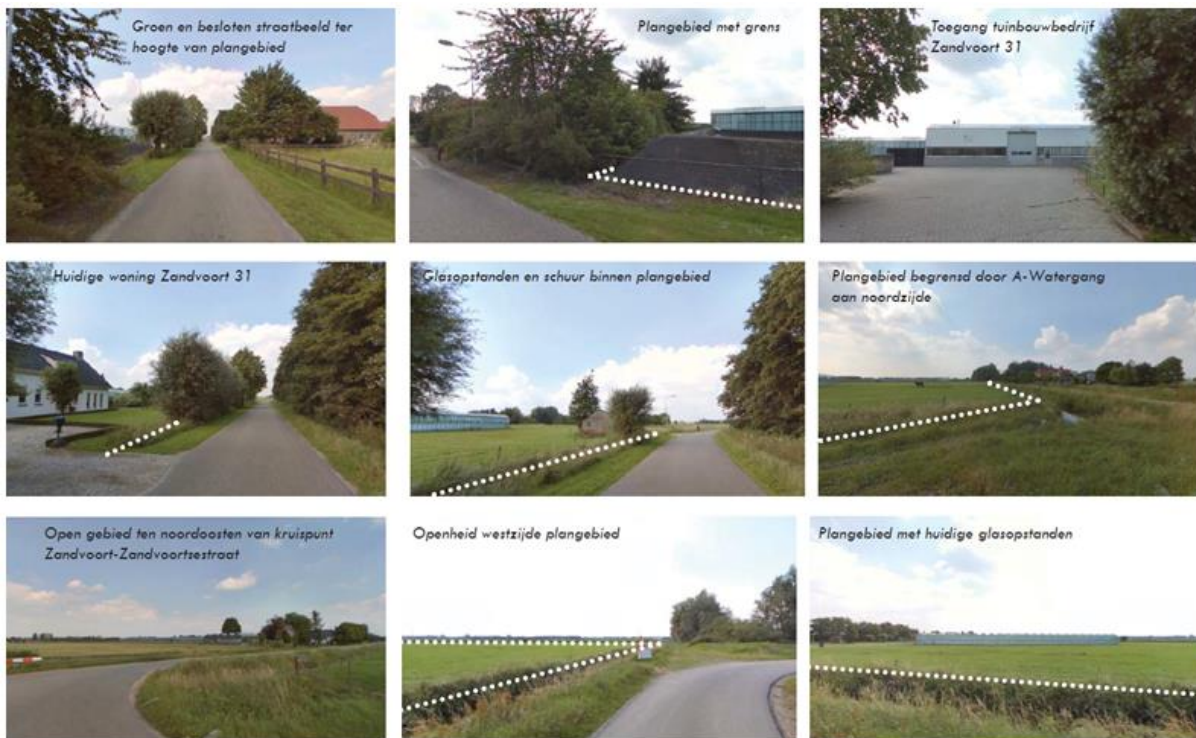


Bedrijfswoning met kas op gedegen afstand van de weg (Zandvoort 29)



Doorkijk richting Gendt

Impressie bestaande situatie vanaf de Zandvoort (bron Erftransformatieplan 2013)



Impressie bestaande situatie vanaf de Zandvoort en Zandvoortsestraat (bron Erftransformatieplan 2013)

## 2.2 Toekomstige situatie

### Landschap

Na sloop van de huidige bedrijfsbebouwing, ontstaat er vanaf de Zandvoort een weids uitzicht over de oeverwallen. Bij inrichting van het plangebied met vijf nieuwe woningen is ingezet op het zoveel mogelijk behouden van die openheid door het bestaande lint niet te verlengen en de nieuwe woningen te clusteren met bestaande woningen ten noorden van de Zandvoorsestraat. Voor de toekomstige verkaveling van het plangebied is aansluiting gezocht bij omliggende verkavelingsstructuren. Verder zijn de volgende ingrepen in het inrichtingsplan opgenomen:

- De watergang gelegen aan de oostzijde van het perceel is relatief smal. In het hierna weergegeven inrichtingsplan wordt meer ruimte gegeven aan de watergang door flauwe oevers toe te passen.
- De nieuwe erven worden ingericht met inheemse beplanting.

Hierbij is een onderscheid gemaakt in de algemene landschappelijke inrichting en perceelsgebonden landschappelijke inrichting. De algemene landschappelijke inrichting is gewenst vanuit de kwaliteitsverbetering van het landschap voor het gehele plangebied. De perceelsgebonden landschappelijke inrichting wordt gerealiseerd na het bouwen van de afzonderlijke woningen.

### Woonomgeving

De nieuwe erven krijgen een landelijk karakter met op diverse plekken nieuwe beplanting die de landschappelijke structuur versterken. Vier van de vijf woningen zijn op het zuiden georiënteerd kunnen vanaf hun tuin optimaal genieten van een weids uitzicht.












### Woningen

Om de erven een landelijk karakter te geven, wordt als voorwaarde gesteld dat de woningen in landelijke stijl worden gebouwd voorzien van een kap met enig overstek en uitgevoerd in 1 of 1,5 bouwlaag. De maximale inhoud voor de woning bedraagt 850 m<sup>3</sup>. Voor een bijgebouw geldt een maximale oppervlakte van 75 m<sup>2</sup> met een maximale goothoogte van 3,5 meter en een maximale nokhoogte van 7 meter. De afstand van de woning tot een eventueel bijgebouw bedraagt maximaal 25 meter.





### Legenda

-  Bestaande haag
-  Perceelsgebonden aan te planten beukenhaag, ligusterhaag, meldoornhaag, veldsdoorn of andere inheemse soort  
1 zelfde soort toepassen
-  Bestaande boom
-  Bestaande fruitboom
-  Bestaande knotwilg
-  Perceelsgebonden aan te planten boom, Inlandse Eik of andere inheemse soort, grootte 18/20
-  Aan te planten boom, Inlandse Eik of andere inheemse soort  
Grootte 18/20
-  Aan te planten knotwilg
-  Erftoegangsweg uitgevoerd  
In asfalt met grove slijtlaag (breedte 4 meter)
-  Nieuwe woning (maximaal 850m<sup>3</sup>)
-  Nieuw bijgebouw (maximaal 75m<sup>2</sup>)

Inrichtingsplan 2015



*Referentiebeelden nieuwe woningen (bron: nota van uitgangspunten en randvoorwaarden, 2013)*

## Hoofdstuk 3      Beleidskader

### 3.1      Rijksbeleid

#### 3.1.1      Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

##### Algemeen

###### *Gebiedsgericht*

De SVIR benoemt een aantal aspecten van nationaal ruimtelijk belang. Het betreft de bescherming van de waterveiligheid aan de kust en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, de uitoefening van defensietaken, de ecologische hoofdstructuur, de elektriciteitsvoorziening, de toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet en de veiligheid rond rijksvaarwegen. Voorts betreft het enkele specifieke gebieden zoals de mainportontwikkeling van Rotterdam en Schiphol.

In het Barro heeft het Rijk voor deze onderwerpen regels opgesteld waarmee de SVIR juridisch verankerd is richting lagere overheden. Via het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit omgevingsrecht zijn deze regels aanvullend vastgelegd.

In de structuurvisie worden, naast de onderwerpen van nationaal belang, accenten geplaatst op het gebied van bestuurlijke verantwoordelijkheden. Het beleid betekent een decentralisatie van rijkstaken en bevoegdheden. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en lagere overheden, burgers en bedrijven krijgen, zolang het nationaal belang niet in het geding is, de ruimte om oplossingen te creëren.

###### *Ladder duurzame verstedelijking*

Een meer algemeen onderwerp uit de SVIR is "duurzame verstedelijking". Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken. Het gebruik van deze ladder is opgenomen in het Bro (artikel 3.1.6 onder 2). De ladder richt zich op nieuwe stedelijke ontwikkelingen.

Het Bro beschrijft wat een stedelijke ontwikkeling is. Daar wordt het volgende onder verstaan: 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Onder bestaand stedelijk gebied wordt het volgende verstaan: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Door het ministerie van Infrastructuur en Milieu is een handreiking gemaakt. Deze 'handreiking ladder voor duurzame verstedelijking' werkt verder uit hoe met de ladder omgegaan moet worden. Voor een verdere uitleg van de ladder duurzame verstedelijking wordt naar die handreiking verwezen.

##### Planspecifiek

###### *Gebiedsgericht*

Het plangebied ligt volgens de Rijks structuurvisie in gebied met nationaal belang voor de onderwerpen 'leefbaar en veilig' en 'concurrerend'. De idealisatie van deze doelstellingen zijn echter indicatief en kaderstellend en worden met name gerealiseerd door het maken van bestuurlijke afspraken. Het plangebied ligt daarnaast in het 'Knooppunt Arnhem - Nijmegen' waar wordt gestreefd naar verbetering van de topsectoren in de regio. De SVIR doet echter geen specifieke uitspraken met betrekking tot het ruimtelijk kader van voorliggend initiatief.

###### *Ladder voor duurzame verstedelijking*

De ladder voor duurzame verstedelijking richt zich op stedelijke ontwikkeling waarbij een regionaal belang van toepassing is.

Bij het voorliggende initiatief is sprake van realisatie van vijf nieuwe woningen in ruil voor sloop van ruim 17.000 m<sup>2</sup> aan glasopstanden. Er vindt een substantiële afname van bebouwd oppervlak plaats. Er is sprake van kleinschalige woningbouw waardoor het initiatief niet valt onder één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. De ontwikkeling kan dus niet als stedelijke ontwikkeling aangemerkt worden. Verdere toetsing aan de ladder kan hiermee achterwege blijven.

### **Conclusie**

Het initiatief speelt zich af op lokaal niveau en heeft geen duidelijk herkenbare relatie met het ruimtelijke ordeningsbeleid op nationaal niveau. Het initiatief past binnen het nationaal beleid zoals opgenomen in de SVIR en het Barro.

## **3.2 Provinciaal beleid**

### **3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland**

#### **Algemeen**

##### *Inleiding*

In de Provinciale Omgevingsvisie (maart 2015) staan de hoofdlijnen van het provinciale beleid over onderwerpen als ruimte, water, mobiliteit, economie, natuur en landbouw. De verordening vertaalt de visie in regels waarmee de lagere overheden in de provincie rekening moeten houden in hun ruimtelijke plannen. 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 provincie kiest er in de Omgevingsvisie voor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven. 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. Dat is een goede bereikbaarheid en voldoende vestigingsmogelijkheden binnen de provinciale grenzen. Het betekent ook een aantrekkelijke woon- en leefomgeving met de unieke kwaliteiten van natuur, water en landschap in Gelderland.

##### *Duurzame economische structuur*

Een gezonde economie met een aantrekkelijk vestigingsklimaat vraagt om krachtige steden en vitale dorpen met voldoende werkgelegenheid. Deze versterking van de economie gebeurt in een andere context dan een aantal jaar geleden. De komende jaren zullen minder in het teken staan van 'groei', maar meer in het teken van 'beheer en ontwikkeling van het bestaande'. De provincie wil kansen bieden aan bestaande en nieuwe bedrijven.

##### *Borgen van kwaliteit en veiligheid van de leefomgeving*

Een aantrekkelijke leefomgeving vergt een goede kwaliteit en beleving van natuur en landschap in Gelderland, een gezonde en veilige leefomgeving en een robuust bodem- en watersysteem. De provincie zet daarom in op het waarborgen en op het verder ontwikkelen van die kwaliteiten van Gelderland. De realisatie van deze tweede centrale doelstelling betekent vooral: een gezonde en veilige leefomgeving, waarbij ontwikkeld wordt met kwaliteit. Ontwikkelingen moeten recht doen aan de ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van de plek en er moet zorg gedragen worden voor een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden en behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap. Om ontwikkelingen met kwaliteit te ondersteunen worden gebiedskwaliteiten in Gelderland opgenomen in een Gebiedenatlas.

Bij ruimtelijke initiatieven is de uitdaging de match te maken tussen de kwaliteiten van het betreffende initiatief en de kwaliteiten van de plek of het gebied waar het initiatief speelt. De Gelderse Ladder voor duurzaam ruimtegebruik wordt gebruikt als afwegingskader voor de vestigingsplek van stedelijke ontwikkelingen.

### *Stadsregio Arnhem Nijmegen*

De Stadsregio Arnhem Nijmegen is het grootste stedelijk netwerk in Oost Nederland, 20 gemeenten, 740.000 inwoners, 325.000 banen. De provincie onderkent het grote belang van de Stadsregio voor de gehele provincie en wil zich met partners in de regio inzetten om minimaal de positie van vierde economische regio van Nederland te behouden.

Bijzonder aan de Stadsregio is verder de combinatie van grote stedelijke kwaliteiten, kleine stadjes en dorpen en schitterende, gevarieerde natuurgebieden. De Stadsregio biedt binnen een compact bestek zowel stedelijke dynamiek als rust en ruimte. De belangrijkste opgaven voor de Stadsregio zijn:

- versterking van de basiseconomie en de topsectoren;
- versterking van het stedelijk kerngebied;
- realisatie van een aantrekkelijk regionaal vestigingsklimaat voor wonen en werken;
- behouden en verbeteren leefbaarheid in steden en omringende kernen;
- verbeteren interne en externe bereikbaarheid;
- behouden en benutten gebiedskwaliteiten.

### *Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik*

Voor een goede afweging van keuzes voor locaties van nieuwe gebouwen, staat de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik centraal. De juridische basis hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking die het Rijk heeft vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dit houdt in dat in bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling moet worden aangegeven hoe met de ladder is omgegaan (behoefte, bestaand stedelijk gebied, bereikbaarheid).

Samen met haar partners gaat de provincie met de toepassing van de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik aan de slag. De provincie wil partijen bij elkaar brengen om kennis en kunde te delen en om elkaar te inspireren met goede praktijkvoorbeelden. Ook in relatie tot de bevindingen uit de Plan-MER die hiervoor pleiten. De provincie heeft de ambitie om de ladder als instrument ook uit te werken voor landelijke functies. Daarom kiest de provincie ervoor om nu al consequent te spreken over de toepassing van de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik.

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

### **Planspecifiek**

De Omgevingsvisie Gelderland geeft aan dat de vitaliteit van het landelijk gebied versterkt moet worden en dat bij nieuwe initiatieven sprake moet zijn van een extra kwaliteitsverbetering. Bij voorliggend initiatief is sprake van een functieverandering op basis van de regionale regelingen die zijn opgesteld naar aanleiding van het Streekplan 2005. Dit betreft een ontwikkeling die kleinschalig van aard is.

Een afweging in het kader van de Ladder voor duurzaam ruimtegebruik is opgenomen in paragraaf 3.1.1.

Onderhavig initiatief past daarmee binnen de uitgangspunten van de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik. Ontsierende kassen worden verwijderd, terwijl in de plaats daarvan 5 nieuwe woningen mogelijk worden gemaakt. De hoeveelheid versterking neemt per saldo af. De ontwikkeling doet recht aan de ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van de plek en versterkt de kwaliteit van het landschap.

Op het gebied van 'agro' wordt nog wel aangegeven dat glastuinbouw een belangrijke economische factor is en dat binnen dit thema herstructurering van toepassing is. Dit is nader uitgewerkt in het thema 'Glastuinbouw'. Volgens de kaart 'Glastuinbouw' ligt het perceel in het 'glastuinbouw in overige gebieden'. Nieuwvestiging of hervestiging is hier niet toegestaan. De provincie biedt onder voorwaarden de mogelijkheid tot andere bestemmingen. Dit beleid is verwoordt in het functieveranderingsbeleid.

Daarnaast kan worden aangegeven dat de provincie per brief (d.d. 21 februari 2014) heeft aangegeven dat het initiatief past binnen de kaders van het provinciale beleid.

### **Conclusie**

Het initiatief past binnen het provinciaal beleid zoals opgenomen in de Omgevingsvisie.

### **3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland**

#### **Algemeen**

Op 24 september 2014 is door Provinciale Staten van Gelderland de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. De verordening vertaalt de omgevingsvisie in regels waarmee de lagere overheden in de provincie rekening moeten houden in hun ruimtelijke plannen. De verordening is slechts een juridische vertaling van dit beleid, er is geen nieuw beleid aan toegevoegd. 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 onderwerpen die de provincie belangrijk vindt en waarvoor regels in de verordening zijn opgenomen, zijn onder andere verstedelijking, wonen en natuur (NNN). Van belang is dat bestemmingsplannen waarbij een provinciaal belang in het geding is, de voorziene ruimtelijke ontwikkeling niet in strijd is met dit provinciaal belang.

#### **Planspecifiek**

In de Omgevingsverordening zijn ten aanzien van functieverandering geen specifieke regels opgenomen.

#### **Conclusie**

Het initiatief is niet strijdig met het provinciaal beleid zoals opgenomen in de Omgevingsverordening.

### **3.3 Regionaal beleid**

#### **3.3.1 Notitie functieverandering buitengebied**

##### **Algemeen**

De Notitie functieverandering buitengebied (18 oktober 2007) bevat de regionale beleidsinvulling voor functieverandering van vrijkomende (agrarische) bedrijfsgebouwen in het buitengebied van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen. De notitie functieveranderingen in het buitengebied is door de gemeente Lingewaard nader uitgewerkt. Dit nieuwe gemeentelijke functieveranderingsbeleid vervangt de regionale notitie functieverandering buitengebied. Het gemeentelijk beleid is beschreven in paragraaf 3.4.

##### **Planspecifiek**

Het voorliggend plan maakt de realisatie van 5 woningen mogelijk. De gemeente heeft een nadere specificering van het regionale functieveranderingsbeleid opgesteld.

##### **Conclusie**

Toetsing van het initiatief zal plaatsvinden aan het gemeentelijk functieveranderingsbeleid.

### **3.4 Gemeentelijk beleid**

#### **3.3.1 Structuurvisie Lingewaard 2012 - 2022**

##### **Algemeen**

In de structuurvisie Lingewaard 2012-2022 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.

#### **Planspecifiek**

Onderhavig initiatief vloeit voort uit de functieveranderingsregel. De bedrijfsvoering op het perceel Zandvoort 31 wordt gestaakt. De bestaande kassen worden gesloopt, om leegstand en verrommeling op het perceel te voorkomen. Hiervoor worden in de plaats vier woning terug gebouwd.

#### **Conclusie**

Het initiatief past binnen het gemeentelijk beleid zoals opgenomen in de Structuurvisie.

### **3.3.2 Lingewaardse Woningbouwopgave 2010-2020**

Er is de afgelopen jaren veel gebouwd in Lingewaard. Er is voor een deel al aan de groei van de eigen gemeentelijke woonbehoefte voldaan. De Lingewaardse Woningbouwopgave zet de lijnen uit voor de periode 2010-2020. Er is er nog een flinke bouwcapaciteit voor de periode na 2010. Zijn die woningen nog wel noodzakelijk en voor wie dienen deze woningen gerealiseerd te worden? De economische crisis leert dat bij analyses van de markt en het baseren van plannings bescheidenheid gepast is. Daarnaast is de vraag van belang of aan deze nieuwe bewoners nog wel een aantrekkelijk woonmilieu geboden kan worden gelet op de ruimtelijke druk in het gebied. De notitie geeft een eerste aanzet tot een discussie hierover. Het betreft hier dus geen uitgebreide marktvisie, maar het geeft op basis van het aanwezige cijfermateriaal, publicaties en een korte analyse van de Lingewaardse situatie, een denkrichting voor de toekomst aan.

#### **Planspecifiek**

Het woningbouwprogramma is met name gericht op structurele groei van het aantal woningen voor het opvangen van toename van het aantal huishoudens in de gemeente. Incidentele opgaven ten gevolge van functieverandering als algemene post opgenomen samen met incidentele woningbouw op kleine inbreidingslocaties. De markt (vraag en aanbod) is hierin leidend.

#### **Conclusie**

Het initiatief past binnen het gemeentelijk beleid zoals opgenomen in de Woningbouwopgave.

### **3.3.3 Landschapsonwikkelingsplan 2005 (LOP)**

#### **Algemeen**

In het LOP is het landschapsbeleid voor het buitengebied van de gemeente vastgelegd.

Het plangebied ligt op de oeverwallen. In het riviergebied wordt van oudsher gewoond op de hoger gelegen oeverwallen. Oeverwallen kenmerken zich als afwisselend, kleinschalig en blokvormig. Boomgaarden, weilanden, boerenerven en burgerwoningen wisselen elkaar af.

Behoud van deze kleinschalige structuur en afwisseling van de bebouwingslinten is een van de uitgangspunten uit het LOP. Sterke ruimtelijke verdichting van de oude bebouwingslinten is niet wenselijk. Plaatselijke verdichting door bijvoorbeeld de bouw van een nieuw huis in het bestaande lint is mogelijk, voor zover dit past binnen het bestaande ruimtelijke beleid van de gemeente en de landschappelijke kwaliteit van het lint behouden blijft. Vanuit het LOP gelden verder de volgende uitgangspunten voor de oeverwallen:

- Geen aaneengesloten verdichting met nieuwe bebouwing.
- Behoud afwisseling groene/open en dichte delen.
- Geen verbreding van de linten.

#### **Planspecifiek**

Het Landschapsonontwikkelingsplan is als leidraad gebruik bij het opstellen van de inrichtingsschets van het nieuwe perceel.

#### **Conclusie**

Het initiatief past binnen het gemeentelijk beleid zoals opgenomen in het Landschapsonontwikkelingsplan.

### **3.3.4 Functieveranderingsbeleid**

#### **Algemeen**

##### *Het gemeentelijk beleid*

De gemeente Lingewaard heeft in de notitie “Toepassing regionaal beleid voor functiewijziging in het buitengebied” haar functieveranderingsbeleid voor het buitengebied vastgelegd. Het beleid ten aanzien van functieverandering van agrarisch naar wonen is als volgt:

Functieverandering naar wonen kan plaatsvinden bij volledige beëindiging van de bedrijfsmatige activiteiten op één agrarisch bouwperceel. In alle deelgebieden is functieverandering zonder toevoeging van woningen toegestaan. Functieverandering met toevoeging van woningen is in een groot deel van het buitengebied toegestaan. Op de bij de notitie behorende kaart is aangegeven waar dit mogelijk is. De verhouding tussen te slopen kassen (alle glasopstanden en bedrijfsbebouwing) en te realiseren woningen is als volgt.

0-1000 m <sup>2</sup> glasopstand	geen mogelijkheden voor bouw woning
1000-8.000 m <sup>2</sup> glasopstand	1 woning tot maximaal 850 m <sup>3</sup> <sup>1</sup>
meer dan 8.000 m <sup>2</sup> glasopstand	2 woningen tot maximaal 850 m <sup>3</sup> per woning

Er zijn echter situaties die niet binnen deze generieke regeling passen en waarin maatwerk nodig is. Vanuit het beleid is het aantal te realiseren woningen gemaximeerd op twee. In situaties waarbij een grote oppervlakte aan bebouwing wordt gesaneerd (bijvoorbeeld 2 ha glas of 5.000 m<sup>2</sup> bedrijfsbebouwing) kan de verhouding tussen de waarde van de opstallen en het verdienvermogen ter compensatie van de kosten vanuit de woningen scheef worden. Dan kan het toevoegen van meer dan twee woningen aan de orde zijn.

##### *Ruimtelijke inpassing*

Basis voor medewerking aan functieverandering is een goed inrichtingsplan. Het inrichtingsplan wordt op drie schaalniveaus getoetst:

1. landschap: aansluiting bij het gebiedstype (oeverwallen of dijkzone);
2. kavel: positionering van de bebouwing en de beplanting;
3. bebouwing: vormen, materiaalgebruik en kleurstelling.

##### *Overgangsregeling*

De regeling is ingegaan in juni 2015. Nieuwe aanvragen vanaf die datum worden getoetst aan deze regeling. Voor de lopende casussen geldt een overgangsregeling tot 1 januari 2016. Maatgevend is het moment waarop het college van b&w een besluit heeft genomen over het principeverzoek. Initiatiefnemers hebben hierbij de keuze uit de bestaande regeling (op basis van taxaties van de waarde voor en na de functieverandering) en de nieuwe regeling. Een initiatiefnemer kan binnen de overgangsregeling kiezen op grond van de voor hem meest gunstige uitkomst.

#### **Planspecifiek**

Bij het voorliggend initiatief is sprake van een functieverandering van een glastuinbouwbedrijf naar een woonfunctie. Hierbij is sprake van een grote oppervlakte dan aan glasopstanden en bedrijfsbebouwing (in totaal 15.601 m<sup>2</sup>). Om te voorkomen dat de verhouding tussen de waarde van de opstallen en het verdienvermogen ter compensatie van de kosten vanuit de woningen scheef worden is het in voorliggend geval noodzakelijk om meer dan twee woningen te realiseren (de maatwerkoplossing uit het beleid). Op basis

van een taxatie is het mogelijk om hier vijf woningen te realiseren op basis van het gemeentelijk functieveranderingsbeleid.

Voor onderhavige locatie geldt dat deze is gelegen in het gebied oeverwallen en er derhalve géén beperkingen gelden ten aanzien van de bouw van woningen in het kader van functiewijziging. In het schetsontwerp is rekening gehouden met voorwaarden ten aanzien van de drie schaalniveau's waarop getoetst wordt. Het college heeft voor de ingangsdatum van haar nieuwe functieveranderingsbeleid besloten in principe medewerking te verlenen aan het initiatief. Omdat sprake is van een lopend project wordt met dit initiatief gebruik gemaakt van de overgangsregeling.

#### **Conclusie**

Het initiatief past binnen het gemeentelijk beleid zoals opgenomen in het functieveranderingsbeleid.

### **3.3.5 Geldend bestemmingsplan**

#### **Algemeen**

Het bestemmingsplan is een bindend plan voor zowel overheid als burgers. In een bestemmingsplan wordt de bestemming, ofwel de functie van de grond aangewezen. Ook geeft het bestemmingsplan regels over het gebruik van de grond en wat daarop gebouwd mag worden. Omgevingsvergunningen moeten worden getoetst aan het bestemmingsplan, alvorens ze worden verleend.

#### **Planspecifiek**

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan "*Buitengebied Lingewaard*". Het perceel heeft de bestemming '*Agrarisch met waarden - Oeverwallen*'. Binnen deze bestemming is de uitoefening van een agrarisch bedrijf toegestaan waarbij door middel van een nadere aanduiding wordt bepaald welk type agrarisch bedrijf dit mag zijn. De aanduiding van toepassing op dit perceel is '*glastuinbouw*'. In casu is een agrarisch glastuinbouwbedrijf toegestaan.

Daarnaast is de dubbelbestemming '*Waarde - Archeologie 5*' van toepassing. Deze dubbelbestemming is opgenomen ter bescherming en behoud van te verwachten aanwezige archeologische relictten in de bodem. De bijbehorende regel stelt dat voor bouwwerken die groter zijn dan 500 m<sup>2</sup> een archeologisch onderzoek moet worden overlegd, waarin de archeologische waarden van de grond in voldoende mate zijn vastgesteld. Het initiatief is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Het initiatief past echter in de wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingsplan. Uit de verdere overwegingen (zie hoofdstuk 4) blijken geen overwegende planologische, stedenbouwkundige of andere bezwaren. Het initiatief past in de van toepassing zijnde beleidskaders en is daarmee juridisch en planologisch uitvoerbaar.



*Uitsnede geldend bestemmingsplan*

**Conclusie**

Het initiatief past niet binnen het gemeentelijk beleid zoals opgenomen in het bestemmingsplan. Hiervoor is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

## Hoofdstuk 4      Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet als gevolg van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangetoond worden (artikel 3.1.6 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.) als ook de economische uitvoerbaarheid van het plan.

### 4.1      Milieu

#### 4.1.1      Bodem

##### Algemeen

In het kader van een bestemmingsplan dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. Middels een bodemonderzoek wordt aangetoond dat de bodemkwaliteit aansluit bij de beoogde functie.

##### Planspecifiek

Het voorliggende plan betreft de sloop van circa 15.601 m<sup>2</sup> glasopstanden en realisatie van vijf nieuwe woningen. De nieuw te bouwen woningen komen op de gronden van de voormalige glastuinbouwbedrijf. Op de locatie is het volgende verkennend bodemonderzoek uitgevoerd:

- Verkennend bodemonderzoek Zandvoort 31 Gendt, Econsultancy, kenmerk 15053543, 30 juli 2015.

Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek blijken maximaal slechts licht verhoogde concentraties in grond en grondwater te zijn gemeten. Geconcludeerd wordt dat er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn aangetroffen ten aanzien van de voorgenomen bestemmingswijziging.

##### Conclusie

Het plan is uitvoerbaar ten aanzien van het aspect bodemkwaliteit.

#### 4.1.2      Lucht

##### Algemeen

In de Wet Milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit. Deze paragraaf vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005 en staat ook wel bekend als de Wet luchtkwaliteit. De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in de algemene maatregel van bestuur "Niet in betekenende mate bijdragen" (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m<sup>3</sup>) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een toevoeging van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit, omdat een dergelijk project per definitie niet boven de 3%-norm komt. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de Regeling 'niet in betekenende mate bijdragen'.

### Planspecifiek

Onderhavig plan betreft de sloop van bedrijfsbebouwing (kassen) en een bestaande bedrijfswoning waarvoor vijf nieuwe woningen worden teruggebouwd. Het bestaande bedrijf stopt en daarmee ook de aanwezige verkeersbewegingen die bij de bedrijfsvoering gepaard gingen. Aangenomen kan worden dat door de afname aan verkeersbewegingen en het verwijderen van het bedrijf met de aanwezige bedrijfsbebouwing (kassen) de luchtkwaliteit ter plaatse zal verbeteren. Daarnaast kan worden aangegeven dat de nieuwbouw van vijf woningen niet bijdraagt aan enige verslechtering van de luchtkwaliteit, mede doordat in de huidige situatie ook al sprake is van een (bedrijfs)woning. Het project blijft met vijf woningen ruim onder de norm zoals gesteld in het besluit NIBM.

Vanuit een goede ruimtelijke ordening wordt daarnaast de huidige luchtkwaliteit ter plaatse bekeken door middel van de NSL Monitoringstool ([www.nsl-monitoring.nl](http://www.nsl-monitoring.nl)). Door de metingen ter plaatse te toetsen aan de grenswaarden kan gekeken worden of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Uit metingen van het rekenpunt 15565758 (ter hoogte van de Langstraat, welke representatief kan worden geacht voor het plangebied) zijn de volgende concentraties naar voren gekomen:

	NO2 (stikstofdioxide)	PM10 (Fijn stof)
Gemeten totale concentratie jaargemiddelde 2013 ( $\mu\text{g}/\text{m}^3$ )	21,7 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	21,6 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
Grenswaarde concentratie ( $\mu\text{g}/\text{m}^3$ )	40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$

De gemeten concentraties stikstofdioxide en fijn stof liggen ruim onder de gestelde grenswaarden. Op basis van de huidige gemeten concentraties is sprake van een goed woon- en leefklimaat op de locatie. Met betrekking tot de luchtkwaliteit zijn geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

### Conclusie

Het plan is uitvoerbaar ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit.

### 4.1.3 Geluid

#### Algemeen

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd (artikel 1 Wgh):

- woningen;
- geluidsgevoelige terreinen (terreinen die behoren bij andere gezondheidszorggebouwen dan categorale en academische ziekenhuizen, verpleeghuizen, woonwagendstandplaatsen);
- andere geluidsgevoelige gebouwen, waaronder onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, andere gezondheidszorggebouwen dan ziekenhuizen en verpleeghuizen die zijn aangegeven in artikel 1.2 van het Besluit geluidhinder (Bgh):
  1. een verzorgingstehuis;
  2. een psychiatrische inrichting;
  3. een kinderdagverblijf.

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld, zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

#### Planspecifiek

Voor voorliggend document is het van belang te kijken naar de mogelijke gevolgen van industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai.

#### Industrielawaai

In de omgeving liggen enkel een aantal bestaande bedrijven en is geen sprake van zware industrie. Het plangebied ligt niet binnen de geluidszone van een industrieterrein. De effecten van mogelijke geluidhinder

van de omliggende bedrijven naar de nieuw te bouwen woning en vice versa zijn opgenomen in paragraaf 4.1.4.

#### *Railverkeerslawaaï*

In de directe nabijheid van het plangebied is geen spoorweg gelegen. De Betuweroute (vrachtrailverkeer) is gelegen op circa 2 km afstand. Het plangebied ligt niet binnen de geluidszone van een spoorweg.

#### *Wegverkeerslawaaï*

Omdat dit plan voorziet in nieuwbouw van een woning moet gekeken worden naar het effect de effecten van wegverkeerslawaaï. Voor het initiatief is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het akoestisch is opgenomen als bijlage 2 'Akoestisch onderzoek'. Hierin is als conclusie opgenomen:

*De onderzoekslocatie bevindt zich binnen het akoestische aandachtsgebied van de Zandvoort en de Zandvoortsestraat. De wegen zijn in een buitenstedelijk gebied gelegen en hebben maximaal 2 rijstroken. De onderzoekszone bedraagt daarmee 250 meter. Binnen de zone dient de hoogst toelaatbare geluidsbelasting ten gevolge van het verkeer op de betreffende weg in acht te worden genomen (Wgh, art. 76).*

*Het plangebied is eveneens in een buitenstedelijk gebied gelegen. Voor geluidgevoelige bestemmingen bedraagt de wettelijke voorkeursgrenswaarde (de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting) 48 dB (Wgh, art. 82 lid 1). Indien de geluidsbelasting op de gevels van de nieuwbouwwoningen uitkomt boven de 48 dB, kan er op bepaalde gronden ontheffing van de wettelijke voorkeursgrenswaarde verkregen worden (door Burgemeester en Wethouders van Lingewaard) tot 53 dB (Wgh, art. 83 lid 1).*

*De gemeente Lingewaard heeft geluidbeleid opgesteld voor gebiedstypen en hogere grenswaarden opgesteld. In het geluidbeleid wordt door middel van de ambities en bovengrenzen voor verschillende gedefinieerde gebiedstypen eisen gesteld aan de geluidskwaliteit binnen de gemeente. De onderzoekslocatie valt binnen het gebiedstype 'Buitengebied' met een ambitie en bovengrens van respectievelijk 43 en 48 dB voor nieuwbouw. In de Nota Hogere Grenswaarden zijn aanvullende eisen, de ontheffingscriteria, gesteld aan het vaststellen van hogere waarden.*

*De verkeersgegevens zijn verstrekt door de gemeente Lingewaard.*

*De berekeningen zijn verricht aan de hand van de Standaard reken- en meetvoorschrift, geluid, 2012 en met behulp van het programma Geomilieu, versie 3.10. Uit de berekeningen van de beide wegen blijkt dat de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB, niet wordt overschreden. De ambitiewaarde van 43 dB wordt op de meest zuidelijke woning (rekenpunt R1, ten gevolge van de Zandvoort) en op een tweetal woningen (rekenpunten R3 en R4) overschreden.*

*Uit de maatregelenstudie blijkt dat snelheidsverlaging gezien het gemeentelijk verkeersbeleid niet is gewenst. Een geluidsreducerend wegdek te kostbaar is en dat overdrachtsmaatregelen niet wenselijk zijn.*

*Gevelmaatregelen zijn niet noodzakelijk, de binnenwaarde zal met de standaard gevelisolatie niet worden overschreden.*

*Er behoeft geen hogere waarden aangevraagd te worden, daar voldaan wordt aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde. Wel dient, door middel van dit akoestisch onderzoek en het bestemmingsplan, aangegeven te worden dat er van de ambitiewaarde wordt afgeweken.*

#### **Conclusie**

Het plan is uitvoerbaar ten aanzien van het aspect van geluid.

#### 4.1.4 Milieuzonering

##### Algemeen

Het aspect bedrijven en milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid.

Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen).

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van al aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid.

Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functies krijgen en dat de (nieuwe) gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven als ook een goed klimaat voor de gevoelige functie.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieuocontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'. Het scheiden van milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige bestemmingen;
- het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor milieuvergunningen als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij kent een omgekeerde werking. Dat wil zeggen dat ook bij plannen die woningbouwlocaties mogelijk maken wordt getoetst aan de normen van de Wet geurhinder en veehouderij. Bij ruimtelijke ordeningsplannen moet worden beoordeeld of sprake is van een goed woon- en verblijfklimaat.

##### Planspecifiek

In de nabije omgeving van het plangebied liggen een drietal agrarische glastuinbouwbedrijven; Zandvoort 29 en Zandvoortsestraat 16 en 20.

In de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' is ten aanzien van glastuinbouwbedrijven het volgende opgenomen:

Inrichting	Afstanden in m				Categorie
	geur	stof	geluid	gevaar	
kassen zonder verwarming	10	10	30 C	10	2
kassen met verwarming	10	10	30 C	10	2

De in de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' opgenomen minimale afstand bedraagt 30 m. Van deze richtafstand kan gemotiveerd worden afgeweken. Deze richtafstand mwordt getoetst aan de specifieke situatie in het plangebied. De kortste afstand van de nieuw te bouwen woningen tot de genoemde glastuinbouwbedrijven is circa 50 meter. Deze afstand is ruimschoots groter dan de richtafstand van 30 meter uit de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering'.

Ten zuidoosten van het plangebied op een afstand van ruim 150 m van de nieuwe woningen is een recreatievisvijver gelegen. Hiervoor zijn geen richtafstanden opgenomen. Gezien de ruime afstand wordt aangenomen dat er geen milieuhinder te verwachten valt.

In de huidige situatie vindt op de aangrenzende agrarische gronden geen fruitteelt plaatst. Op basis van het



geldend bestemmingsplan is het echter mogelijk om op de agrarische gronden fruitbomen te planten. Rondom gronden waar fruitteelt plaats vindt is het gewenst een spuitzone aan te houden van 50 meter afstand vanaf de fruitbomen tot aan nieuwe woningen. In de ontwerpschets is rekening gehouden met deze afstand. Vanwege de ruime afstand tot omliggende agrarische en niet-agrarische bedrijven is geen overlap van hindercontouren met de locatie van de nieuwe woningen. Vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarnaast liggen er in de huidige situatie reeds bestaande woningen dichterbij deze bedrijven. Dat levert voor de bedrijven reeds een bestaande beperkende milieuzonering op. De realisatie van de woningen levert derhalve geen extra beperking in de bedrijfsvoering voor deze bedrijven op.

Een goed woon- en leefklimaat voor de nieuwe woningen is hiermee gewaarborgd. Tegelijkertijd worden de exploitatie- en uitbreidingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven met dit bestemmingsplan niet beperkt.

#### **Conclusie**

Het plan is uitvoerbaar in ten aanzien van het aspect van 'Milieuzonering'.

#### **4.1.5 Externe veiligheid**

##### **Algemeen**

Externe veiligheid gaat over de beheersing van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Die activiteiten kunnen bestaan uit het opslaan, verwerken of transporteren van gevaarlijke stoffen. Deze activiteiten kunnen een risico veroorzaken voor de leefomgeving. Daarnaast worden de risico's van het opstijgen en landen op vliegvelden ook onder het thema externe veiligheid gevangen. De risico's worden uitgedrukt in twee risicomaten; het plaatsgebonden (hierna: PR) en het groepsrisico (hierna: GR).

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of dit plan is gelegen binnen het invloedsgebied van een inrichting die valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Daarnaast wordt gekeken of het plan ligt binnen het invloedsgebied van de transportroute (weg, spoor, water of buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen (o.a. LPG en benzine) worden vervoerd.

##### **Planspecifiek**

Via de website [risicokaart.nl](http://risicokaart.nl) kan voor de locatie worden vastgesteld of er in de directe omgeving inrichtingen, buisleidingen en / of belangrijke transportroutes aanwezig zijn die in het kader van de externe veiligheid van belang zijn. Navolgend een screenshot van die website.



Hieruit is op te maken in directe omgeving van het plangebied geen risicovolle of kwetsbare inrichtingen aanwezig zijn.

Het plangebied ligt op ruim 2000 meter van de Betuweroute. Hierdoor ligt het plangebied binnen het grote invloedsgebied van de Betuweroute (4 km), maar niet binnen de 200 meter zone van deze basisnetroute. Op grond van art. 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) moet worden ingegaan op de mogelijkheden voor de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. De afstand tot de Betuweroute is dermate groot dat de risico's van het plangebied bij een ongeval zeer klein zijn. De doelgroep die hier zal komen betreft geen 'kwetsbare' groep, de zelfredzaamheid is erg goed.

Overige risicobronnen liggen op een dusdanig afstand dat het niet in de verwachting ligt dat bij een incident met gevaarlijke stoffen de mogelijkheden voor de hulpverlening overstijgen.

Verder ligt op 1000 meter een dijklichaam. Voor het hele plangebied geldt een laag overstromingsrisico. Dit geldt echter voor de gehele Betuwe, doordat dit gebied ligt tussen de rivieren de Rijn en de Maas met daartussen de Waal.

De veiligheids- en gezondheidsregio Gelderland-Midden heeft per brief (d.d. 15 juli 2015) ziet geen reden om nader advies uit te brengen over de eventuele optimalisatie van de mogelijkheden voor de rampenbestrijding en de zelfredzaamheid.

### **Conclusie**

Het plan is uitvoerbaar ten aanzien van het aspect externe veiligheid.

## 4.2 Water

### Algemeen

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

#### *Waterbeleid voor de 21e eeuw*

De Commissie Waterbeheer 21ste eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan het bod.

#### *Waterwet*

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de aloude vergunningstelsels uit de voorheen afzonderlijke waterbeheerwetten zijn gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de watervergunning.

#### *Nationaal Waterplan*

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2009-2015 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

#### *Beleid waterschap Rivierenland*

Met ingang van 22 december 2009 is het Waterbeheerplan 2010-2015 *Werken aan een veilig en schoon Rivierenland* 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 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.

#### *Watertoets*

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. In de waterparagraaf worden de watertoets en de uitkomsten van het overleg opgenomen.

## **Planspecifiek**

### Veiligheid

In het plangebied is geen kern en beschermingszone 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 adviseren wij 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. De voorliggende locatie ligt op grote afstand van de dijk.

### Waterberging

In de huidige situatie is een groot deel van het perceel verhard door erfverharding, loodsen en kassen. In de nieuwe situatie is sprake van sloop van de bedrijfsbebouwing en realisatie van vijf nieuwe burger woningen. De oppervlakte aan verhard terrein was in de oude situatie 19.220 m<sup>2</sup> (bestaande kas, bedrijfsloods, verharding en retentie) en in de nieuwe situatie circa 3.600, m<sup>2</sup>; uitgaande van een verhard oppervlak van 600 m<sup>2</sup> per woning. Er vindt dus een forse afname van verhard oppervlak plaats. Hemelwater dat op het verharde terrein terecht komt wordt afgevoerd op de bestaande watergangen (net als in de huidige situatie) of infiltreert in de bodem. Het plan heeft daardoor geen negatief effect op de waterhuishouding. Er is geen compenserende waterberging nodig.

### Watergangen

Op de noordgrens van het plangebied ligt een A-watergang met bijbehorende beschermingszone. De watergang wordt niet aangepast en de nieuwe woningen komen niet in de beschermingszone te liggen. Wel wordt een tweetal duikers in de A-watergang geplaatst om twee inritten voor de nieuwe woningen te realiseren. Hierover is reeds overleg gevoerd met het waterschap in verband met de dimensionering van de duikers. Het onderhoud aan de watergang zal plaatsvinden vanaf de noordzijde van de watergang. Er hoeft geen schouwpad aan de zuidzijde gerealiseerd te worden. Wel dient er een 1,5 m strook aan de zuidzijde vrij te blijven van bebouwing, struiken e.t.c., dit in verband met calamiteiten. Langs de Zandvoort ligt nog een kleine kavelsloot.

### Waterkwaliteit (algemeen)

Hieronder volgen een aantal algemene aandachtspunten die gelden voor verschillende ruimtelijke ontwikkelingen:

- Bij de herstructurering van bestaande woonwijken of herbouw van woningen is er de kans om het rioolsysteem zodanig aan te passen dat hemelwater wordt afgekoppeld. Het uitgangspunt is dat er minimaal tot aan de erfgrens een gescheiden stelsel wordt aangelegd.
- 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.

### Riolering en zuiveringswerken

Het rioolstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Lingewaard. Voor de nieuwe woningen wordt een gescheiden rioolstelsel aangelegd; deels vrij verval op het oppervlaktewater, deels vrij verval en drukriolering op het bestaande hoofdriool.

## **Conclusie**

Het plan is uitvoerbaar ten aanzien van het aspect water.

## 4.3 Verkeer

### Algemeen

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur.

### Planspecifiek

De nieuwe woningen en bestaande bedrijfswoning worden ontsloten aan de Zandvoort c.q. Zandvoortsestraat. Deze wegen hebben een 80 km/u regime.

De bestaande bedrijfswoning en de nieuwe woning van de Zandvoort maken gebruik van de bestaande inritten om op de woonpercelen te komen. Voor de vier nieuwe woningen aan de Zandvoortsestraat zullen een tweetal nieuwe inritten gerealiseerd worden (één inrit per twee woningen). Gezien het huidige profiel van de weg, de nabijgelegen bocht en de kruising met de Zandvoort is ter hoogte van de nieuwe inritten sprake van een lage verkeerssnelheid. Er is door de realisatie van de twee nieuwe inritten geen sprake van een negatieve invloed op de verkeersstructuur.

Door het initiatief komen meer verkeersbewegingen van reguliere auto's. Uitgaande van de CROW kengetallen (vrijstaande woningen in het buitengebied) zal de maximale toename in totaal circa 40 vervoersbewegingen per dag betreffen. Daarentegen zorgt initiatief voor bedrijfsbeëindiging van een glastuinbouwbedrijf, wat zorgt voor een afname van het aantal verkeersbewegingen van (middel)zwaar transport. De Zandvoort en Zandvoortsestraat kan de toename van de genoemde aantallen vervoersbewegingen prima verwerken. Het parkeren voor de nieuwe woningen moet op eigen terrein plaats vinden. Op de nieuwe woonpercelen is voldoende ruimte aanwezig om deze parkeergelegenheid te realiseren.

### Conclusie

Het plan is uitvoerbaar ten aanzien van het aspect verkeer.

## 4.4 Ecologie

### Algemeen

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied. Wat betreft soortenbescherming is de Flora- en faunawet van toepassing. Hier wordt onder andere de bescherming van plant- en diersoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Indien hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

### *Gebiedsbescherming*

De Natuurbeschermingswet richt zich op de bescherming van gebieden. In de Natuurbeschermingswet zijn de volgende gronden aangewezen en beschermd:

- Natura 2000-gebieden (Habitat- en Vogelrichtlijngebieden);
- beschermde Natuurmonumenten;
- wetlands.

Naast deze drie soorten gebieden is het Gelders Natuurnetwerk (GNN) in het kader van de gebiedsbescherming van belang. Het GNN is een samenhangend netwerk van belangrijke natuurgebieden in Gelderland en onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland (voormalige EHS). Zij bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden en ecologische verbindingzones. Het GNN draagt bij aan het bereiken van de hoofddoelstelling van het Nederlandse natuurbeleid, namelijk: 'Natuur en landschap behouden, versterken en ontwikkelen, als bijdrage aan een leefbaar Nederland en een duurzame samenleving'. Hiertoe zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- vergroten: het areaal natuur uitbreiden en zorgen voor grotere aaneengesloten gebieden;
- verbinden: natuurgebieden zoveel mogelijk met elkaar verbinden;
- verbeteren: de omgeving zo beïnvloeden dat in natuurgebieden een zo hoog mogelijke natuurkwaliteit haalbaar is.

### *Soortenbescherming*

De Flora- en faunawet regelt de bescherming van de 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. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Naast een aantal in de wet (en daarop gebaseerde besluiten) vermelde specifieke mogelijkheden om ontheffing te verlenen van in de wet genoemde verboden, geeft de wet een algemene ontheffingsbevoegdheid aan de minister van EZ (artikel 75, lid 3). Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden.

Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menig soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

#### **Planspecifiek**

Voor het initiatief is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Deze is opgenomen als bijlage 3 'Ecologisch onderzoek'. Onderstaande alinea's/conclusies zijn opgenomen uit de quickscan flora en fauna.

### *Gebiedsbescherming*

Aangezien het plangebied niet is gelegen in of grenst aan een onderdeel dat behoort tot de het Natuurnetwerk Nederland, is aantasting niet aan de orde. Externe werking op overige beschermde natuurgebieden, zoals het Natura 2000-gebied Rijntakken is, gelet op afstand tot het plangebied en de aard van de ingreep eveneens niet aan de orde. De onderzoekslocatie is tevens niet gelegen binnen de invloedssfeer van een Beschermd Natuurmonument.

### *Soortenbescherming*

'De aanwezigheid van geschikt habitat op de onderzoekslocatie voor de verschillende soorten en soortgroepen is weergegeven in tabel V. In de tabel is samengevat of de voorgenomen ingreep mogelijk verstorend kan werken en wat de consequenties zijn voor eventuele vervolgstappen, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningtrajecten. In de tabel is weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Flora- en faunawet voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

**Tabel V. Overzicht geschiktheid onderzoekslocatie voor soortgroepen en te nemen vervolgstappen**

Soortgroep		Geschikt habitat	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffings-aanvraag	Bijzonderheden / opmerkingen
Broedvogels	algemeen	ja	ja	nee	nee	Het verwijderen van nestgelegenheden buiten het broedseizoen uitvoeren.
	jaarrond beschermd	ja	nee	nee	nee	-
Vleermuizen	verblijfplaatsen	nee	nee	nee	nee	-
	foerageergebied	ja	nee	nee	nee	-
	vliegroutes	nee	nee	nee	nee	-
Grondgebonden zoogdieren		ja	mogelijk	nee	nee	Aandacht voor zorgplicht.
Amfibieën		minimaal	mogelijk	nee	nee	Aandacht voor zorgplicht.
Reptielen		nee	nee	nee	nee	-
Vissen		ja	mogelijk	nee	nee	Mogelijk kleine modderkruiper aanwezig in noordelijke sloot. Werken conform gedragscode indien versturende ingrepen aan de sloot nodig zijn.
Libellen en dagvlinders		nee	nee	nee	nee	-
Overige ongewervelden		nee	nee	nee	nee	-
Vaatplanten		nee	nee	nee	nee	-
Gebiedsbescherming		Gebied aanwezig	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Vergunningplicht	
Natuurbeschermingswet-gebieden		1 km	nee	nee	nee	-
Natuurnetwerk Nederland		1 km	nee	nee	nee	-

Ten aanzien van algemene broedvogels kunnen overtredingen worden voorkomen door rekening te houden met het broedseizoen.

In de sloot aan de noordzijde van de onderzoekslocatie komt mogelijk de beschermde kleine modderkruiper voor. Indien er versturende werkzaamheden aan deze sloot nodig zijn, wordt geadviseerd te werken conform een gedragscode Flora- en faunawet.

Voor beschermde soorten behorend tot de overige soortgroepen zijn overtredingen ten aanzien van de Flora- en faunawet wegens het ontbreken van geschikt habitat, het ontbreken van sporen en/of vanwege een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling niet aan de orde. Wel dient rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht.'

## Conclusie

Gelet op de gevonden en te verwachten ecologische waarden en de beoogde planontwikkeling is de verwachting dat de wijziging van het bestemmingsplan uitvoerbaar is. Tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden dient het bepaalde in de Flora- en faunawet in acht te worden genomen, hetgeen – zie tabel V en bovenstaande – goed mogelijk is.

## 4.5 Cultuurhistorie en archeologie

### Algemeen

In elk bestemmingsplan moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden wordt omgegaan. Denk aan aanwezige monumenten, historische gebieden, kenmerkende (straat)beelden en landschapselementen. Bij het maken van plannen kan ook (weer) rekening gehouden worden met al deze elementen die er vroeger wel waren maar nu niet meer. Een bijzonder onderdeel van cultuurhistorie is archeologie.

### *Cultuurhistorie*

Onder de noemer Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft het Rijk in 2009 een aanzet gegeven voor een goede afweging van het belang van de cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Gepleit wordt voor een verantwoorde verankering van de integrale cultuurhistorie in structuurvisies, bestemmingsplannen en milieueffectrapportages. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken. De aandacht voor cultuurhistorie is ook wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Artikel 3.1.6 onder 2 van dit Besluit geeft aan dat "een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden" in het bestemmingsplan opgenomen moet worden.

### *Archeologie*

Archeologie gaat over de (verwachte) cultuurhistorische waarde in de bodem. Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag in 1998 goedgekeurd. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Deze bescherming is in Nederland wettelijk verankerd in de Monumentenwet 1988. Op basis van deze wet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond te gebeuren. In het kader van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de Monumentenwet kan vooronderzoek naar mogelijke waarden nodig zijn zodat waar nodig die waarden veiliggesteld kunnen worden en / of het initiatief aangepast kan worden.

Ook de Wet op de archeologische monumentenzorg (WAMZ) uit 2007 is in dit kader van belang. De verantwoordelijkheid voor cultuurhistorische waarden ligt bij de gemeente en dit moet bij vaststelling van bestemmingsplannen (en andere ruimtelijke besluiten) meegenomen worden.

### **Planspecifiek**

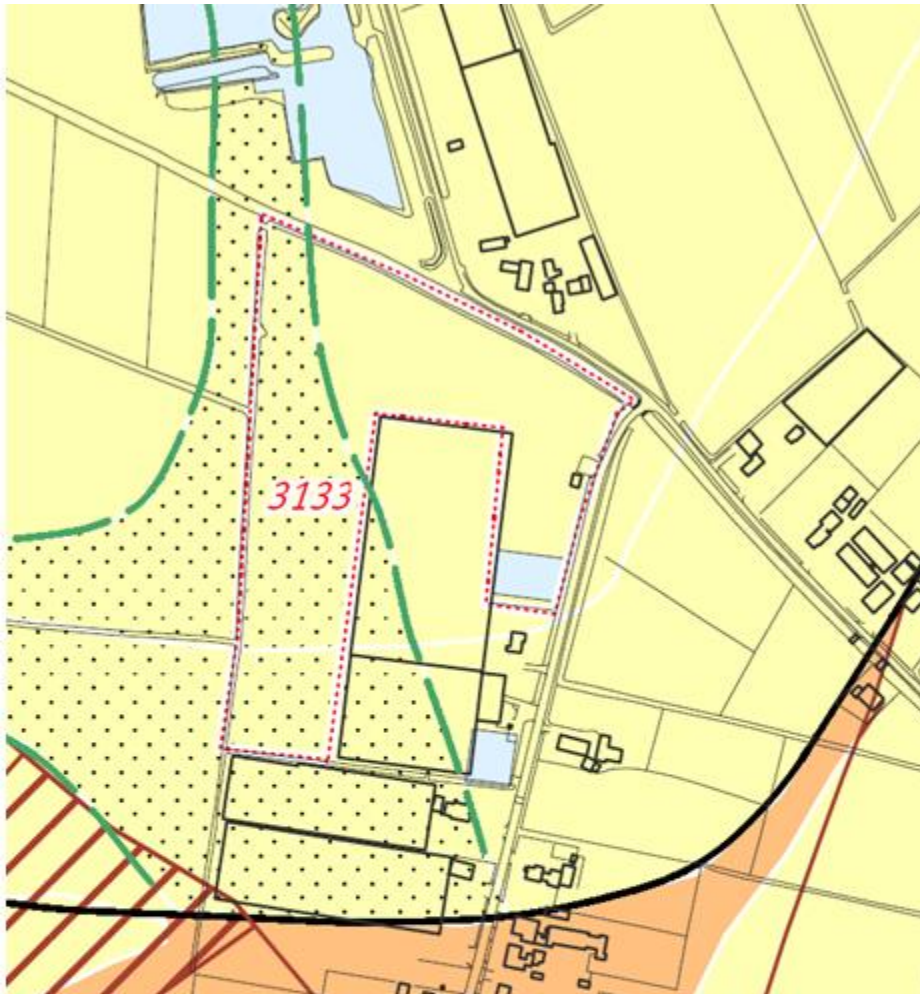
#### *Cultuurhistorie*

In het plangebied zijn in de huidige situatie geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig. Voor het nieuwe schetsontwerp is het aspect cultuurhistorie als inspiratie gebruikt. Na sloop van de kassen en bedrijfsbebouwing van Zandvoort 31 ontstaat er vanaf de Zandvoort een weids uitzicht over de oeverwallen. Bij ontwikkeling van het plangebied met vijf nieuwe woningen is ingezet op het zoveel mogelijk behouden van die openheid door het bestaande lint niet te verlengen. Eén woning wordt gesitueerd op de plek van een bestaand bedrijfsgebouw ten zuiden van de bestaande bedrijfswoning. De overige vier nieuwe woningen worden geclusterd met de bestaande woningen aan de noordzijde van de Zandvoorsestraat. Voor de toekomstige verkaveling van het plangebied is aansluiting gezocht bij omliggende verkavelingsstructuren.

#### *Archeologie*

De gemeente Lingewaard heeft een Archeologische beleidsadvieskaart opgesteld voor het hele grondgebied. Een uitsnede van deze kaart is hieronder opgenomen. Uit de kaart is op te maken dat de gronden in het plangebied een middelmatige archeologische verwachtingswaarde hebben. Deze waarden zijn vertaald in het bestemmingsplan "Buitengebied Lingewaard". Het gevolg van de indicatie met gronden waarvoor een middelmatige archeologische verwachtingswaarde geldt is dat bij bodemingrepen die groter zijn dan 500 m<sup>2</sup> én dieper dan 30 cm beneden maaiveld archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden.





verwachtingszone

zeer hoge archeologische verwachting. Historische dorpskern en/of oude woongrond.

hoge archeologische verwachting

middelmatige archeologische verwachting

lage archeologische verwachting

Vroeg tot Midden Holoceen terrassenlandschap binnen 1 à 2 m -Mv

reeds (deels) opgegraven terrein

4064 ARCHIS-onderzoeksmeldingsnummer

Voorschriften t.b.v. het bestemmingsplan

Streven naar behoud in huidige staat; inventariserend archeologisch onderzoek is verplicht (IVO-Protocol 1) als het bruto-oppervlak van de ingreep groter is dan 30 m<sup>2</sup> én de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm -Mv.

Streven naar behoud in huidige staat; inventariserend archeologisch onderzoek is verplicht (IVO-Protocol 1) als het bruto-oppervlak van de ingreep groter is dan 100 m<sup>2</sup> én de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm -Mv.

Streven naar behoud in huidige staat; inventariserend archeologisch onderzoek is verplicht (IVO-Protocol 2) als het bruto-oppervlak van de ingreep groter is dan 500 m<sup>2</sup> én de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm -Mv.

Geen noodzaak tot streven naar behoud in huidige staat; inventariserend archeologisch onderzoek is verplicht (IVO-Protocol 2) als het bruto-oppervlak van de ingreep groter is dan 2.500 m<sup>2</sup> én de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm -Mv.

Afhankelijk van verwachtingszone. In geval van planvorming gelden de voorschriften van de verwachtingszone.

Archeologische beleidskaart gemeente Lingewaard

Op de locatie Zandvoort 31 te Gendt is het onderstaande archeologisch onderzoek bekend:

- Quicksan archeologie, Zandvoort 31 (sectie 765) te Gendt, Vestigia, 2002.

Uit de toetsing blijkt dat het onderdeel bureauonderzoek voldoet. Ondanks dat het rapport verouderd is zal de conform de huidige norm de niet geraadpleegde bronnen geen nieuwe informatie verschaffen (nieuwe AHN, kaart Hottinger, beleidskaart Lingewaard). Het uitgevoerde booronderzoek voldoet strikt genomen niet, echter zal het zetten van tien extra boringen conform de norm het resultaat niet wijzigen. Geconcludeerd wordt dat de quickscan archeologie voldoet. Er zijn geen archeologische belemmeringen bekend ten aanzien van de voorgenomen functiewijziging.

## Conclusie

Het plan is uitvoerbaar ten aanzien van de aspecten cultuurhistorie en archeologie.

## 4.6 Explosieven

### Algemeen

Tijdens de Tweede Wereldoorlog op veel plekken in Nederland diverse gevechtshandelingen plaatsgevonden. Door deze gevechtshandelingen kunnen hoeveelheden Conventionele Explosieven in de bodem zijn achtergebleven. Door de geplande werkzaamheden kunnen deze mogelijk ter plaatse aanwezige explosieven een reëel gevaar opleveren voor betrokken medewerkers en de (directe) omgeving.

### Planspecifiek

Gelet op de ligging van het plangebied en de militaire activiteiten die in WO II in deze omgeving hebben plaatsgevonden is een advies opgesteld (d.d. 6 juli 2015) ten aanzien van Niet Gesprongen Explosieven (NGE).

Het advies is als bijlage opgenomen. Hierin is de volgende conclusie opgenomen:

*Op basis van de in de inventarisatie- en bodembelastingkaart verwerkte gegevens concluderen wij dat het kan worden beschouwd als verdacht op de aanwezigheid van conventionele explosieven in de vorm van:*

*- Verschoten geschutmunitie met een kaliber van maximaal 15cm tot een maximale diepte van 2,5m-MV ofwel 7,5m+NAP over het gehele projectgebied;*

*- Antitankmijnen (Tellermine 35, Duits) tot een diepte van 0,5m-MV, ofwel circa 9,5m+NAP.*

*Om de risico's met betrekking op CE te minimaliseren wordt er per taak een maatregel weergegeven in onderstaand schema. In het schema staan alleen die werkzaamheden weergegeven waarvan de opdrachtgever tot nu toe melding heeft gemaakt. Verder is er een korte analyse opgenomen van de uit te voeren werkzaamheden en de relatie hiervan met het verdachte gebied (risico).*

Taak-nr	Taak	Risico	Maatregel
1	Sanering bestaande (naoorlogse) bebouwing	Stoten/bewegen van CE	Digitale oppervlakte detectie. Interpretatie en benaderen van de objecten Waar nodig laagsgewijze ontgraving
2	Bouw woningen	Stoten/bewegen van CE	idem
3	Bouw bijgebouwen	Stoten/bewegen van CE	idem
4	Aanplanten knotwilgen	Stoten/bewegen van CE	Idem
5	Aanplanten haag	Stoten/bewegen van CE	Idem
6	Aanplanten bomen grootte 18/20	Stoten/bewegen van CE	idem
7	Aanpassen oevers watergangen	Stoten/bewegen van CE	idem

*Om de werkzaamheden veilig uit te kunnen voeren wordt geadviseerd bovenstaande maatregelen te nemen. Alvorens oppervlakedetectie kan worden uitgevoerd dienen alle versturende elementen, inclusief de te saneren bebouwing, uit het projectgebied te worden verwijderd. Digitale oppervlakedetectie wil zeggen het lokaliseren van verstoringen in het aardmagnetisch veld. De uit detectie afkomstige data zal worden geïnterpreteerd waarna een lijst zal worden opgesteld van te benaderen objecten. Voordeel van deze methode is dat niet-relevante uitslagen reeds voorafgaande aan de benaderwerkzaamheden kunnen worden uitgesloten. De hoeveelheid te benaderen objecten kan hiermee worden beperkt. Indien de locatie van relevante uitslagen is vastgesteld kunnen deze worden benaderd (opgraven en verwijderen). Voorafgaand aan deze opsporingswerkzaamheden dient er een projectplan OCE opgesteld te worden dat goedgekeurd dient worden door het bevoegd gezag, te weten de burgemeester van de gemeente Lingewaard als eindverantwoordelijke voor de openbare orde en veiligheid. Het gehele proces dient te worden uitgevoerd conform het WCSC-OCE 2012 versie 1.*

Op basis van het voorgaande advies is een nader advies opgesteld (d.d. 8 augustus 2015) Het advies is als bijlage 6 'advies conventionele explosieven' bij het bestemmingsplan opgenomen. Hierin is de volgende conclusie opgenomen:

*De sanering van het kassencomplex en schuurtje kan gezien het feit, dat het na-oorlogse constructies zijn op reguliere wijze worden uitgevoerd. Het verwijderen van de "lichte" funderingen kan naar onze mening, mits dit met beleid gebeurt tevens regulier worden uitgevoerd.*

*Afhankelijk van de geplande latere bodemingrepen t.p.v. het kassengebied, kan een mogelijk vervolg van de explosieven werkzaamheden aldaar worden bepaald.*

*Wij adviseren u het explosievenonderzoek t.p.v. het grasgebied waar de woningbouwlocaties zijn aangegeven voor de sloop van de kassen uit te voeren, aangezien er bij de sloop sloopafval zal achterblijven, dat het explosievenonderzoek zal beïnvloeden.*

Het onderzoek naar conventionele explosieven op de locatie van de woningen zal worden uitgevoerd op het moment dat de woningen gerealiseerd gaan worden. Dit staat de uitvoerbaarheid van het plan echter niet in de weg. Er wordt immers te zijner tijd een onderzoek uitgevoerd en indien aanwezig worden de conventionele explosieven verwijderd.

#### **Conclusie**

Het plan is uitvoerbaar ten aanzien van het aspect conventionele explosieven.

### **4.7 Economische uitvoerbaarheid**

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

#### **Planspecifiek**

De ontwikkelingskosten van dit plan zijn voor rekening van de initiatiefnemer zijn. Een exploitatieplan hoeft niet te worden vastgesteld, omdat de kosten anderszins verzekerd zijn. Tevens is een planschadeovereenkomst getekend, die ervoor zorgt dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer is. In de uitgevoerde planschaderisicoanalyse wordt geconcludeerd dat er geen planschade valt te verwachten. Het plan is uitvoerbaar ten aanzien van het aspect economische uitvoerbaarheid.

## Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

### 5.1 Algemeen

Voor het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP2012) en is aangesloten bij de PRBP2012.

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

### 5.2 Verbeelding

Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven met daarbij andere bepalingen als gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken, etc. Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootschalige Basiskaart en/of kadastrale kaart). De verbeelding sluit aan bij de PRABPK2012.

### 5.3 Planregels

De regels voor dit wijzigingsplan zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk I bevat de inleidende regels voor het hele plangebied. Hoofdstuk II geeft de bestemmingsregels waarbij aangesloten is op de regels van het moederplan "Buitengebied Lingewaard". Hoofdstuk III geeft vervolgens de algemene regels waaronder (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden eveneens conform de regels van het moederplan. In dit derde hoofdstuk kunnen belangrijke algemene bepalingen zijn opgenomen die van invloed zijn op het bepaalde in hoofdstuk II. Ten slotte regelt Hoofdstuk IV de overgangs- en slotbepalingen. In de volgende paragraaf worden de afzonderlijke bestemmingen behandeld. Voor de planregels is de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 gebruikt. In de planregels is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met 'Inleidende regels' (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de 'Bestemmingsregels', de 'Algemene regels' (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de 'Overgangs- en slotregels'. In het tweede hoofdstuk, de Bestemmingsregels, staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde.

Ook de regels van een bestemming kennen een standaardopbouw en worden als volgt benoemd:

- Bestemmingsomschrijving (in elk bestemmingsplan);
- Bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Nadere eisen (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Specifieke gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (bestemmingsplanafhankelijk).

## 5.4 Wijze van bestemmen

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

- “Agrarisch met waarden – Oeverwallen” waarbij de functie agrarische grondgebruik wordt neergelegd;
- “Wonen” waarbij één woning per bouwvlak is toegestaan. Door middel van het opnemen van een bouwvlak is de situering van de woningen bepaald. Door middel van een bouwaanduiding is de maximale inhoudsmaat van 850 m<sup>3</sup> geregeld.

Langs de waterloop aan de Zandvoortsestraat is een strook opgenomen met de dubbelbestemming “Waterstaat – Waterstaatkundige functie” opgenomen ter bescherming van het belang van de waterloop. Tevens is over het gehele plangebied de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 5” opgenomen ter bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden.

Met dit hoofdstuk is voldaan aan artikel 3.1.3 van het Bro.

## **Hoofdstuk 6      Procedure**

### **6.1      Algemeen**

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.

Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

### **6.2      Verslag artikel 3.1.1 Bro overleg**

In deze paragraaf, of in een separate bijlage, worden te zijner tijd de resultaten van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro opgenomen.

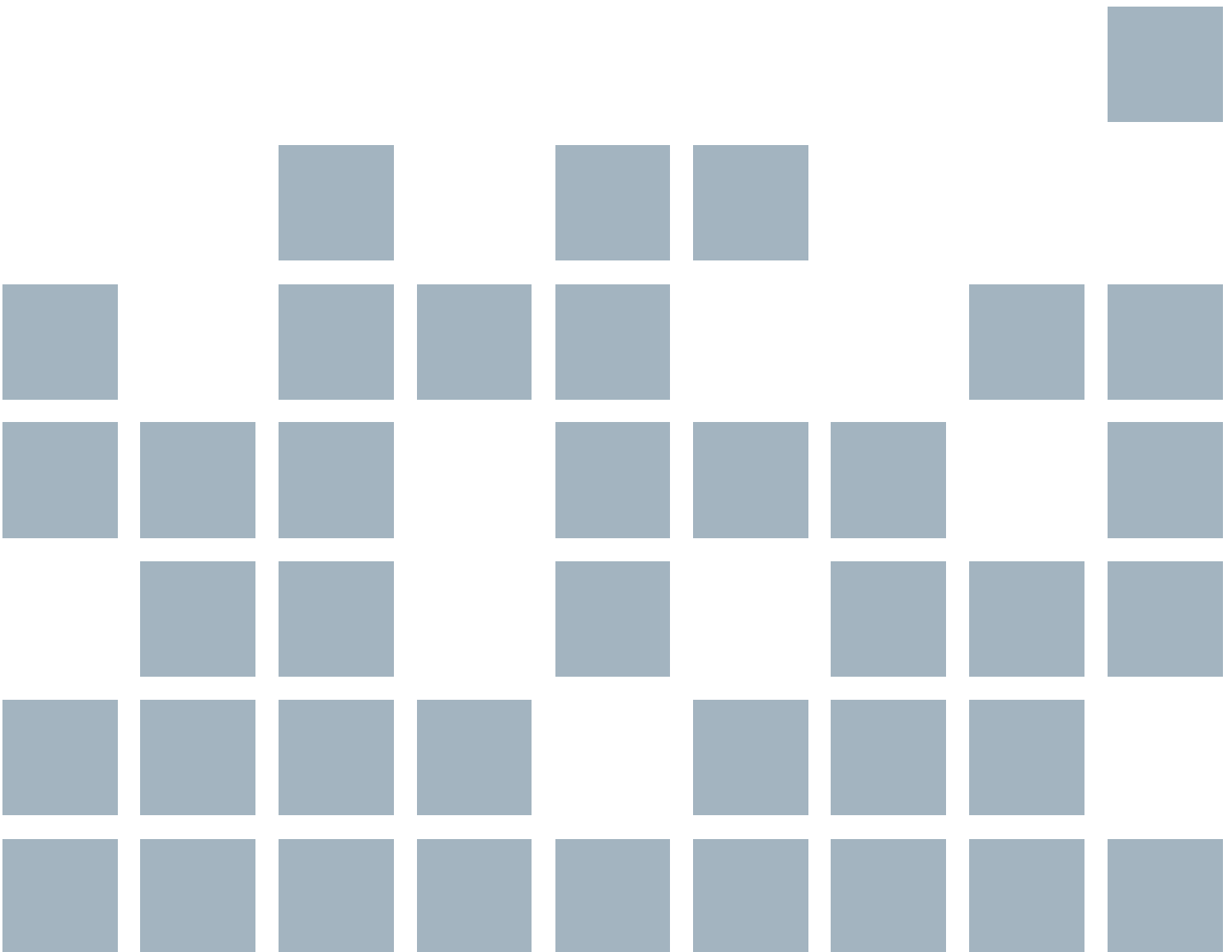
De provincie Gelderland heeft per brief (d.d. 21 februari 2014) aangegeven het initiatief past binnen de kaders van het provinciale beleid.

Samen met het waterschap Rivierenland zijn de aan de orde zijnde waterhuishoudkundige aspecten behandeld. Over de gewenste situatie bestaat overeenstemming zie hiervoor paragraaf 4.2.

### **6.3      Verslag zienswijzen**

Het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Lingewaard, Zandvoort 31 Gendt heeft op grond van het bepaalde in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening met ingang van 3 december 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van ter inzage legging zijn twee zienswijzen ingediend. De ingediende zienswijzen leiden niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan. De reactienota op de zienswijzen is te raadplegen in bijlage 7.

# Bijlagen bij de toelichting



## **Bijlage 1    verkennend bodemonderzoek**



## **Bijlage 2 akoestisch onderzoek**

## **Bijlage 3    ecologisch onderzoek**

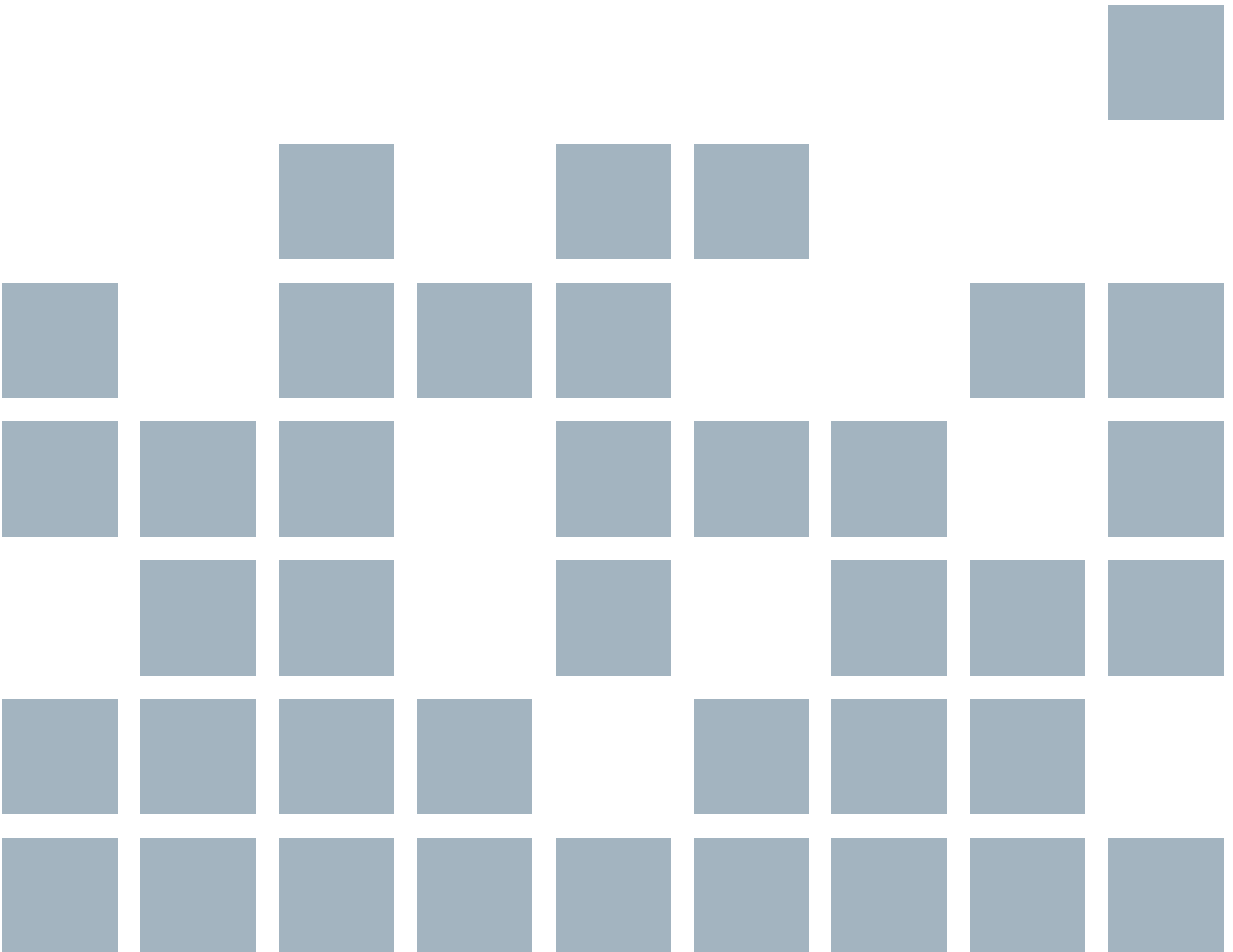
## **Bijlage 4    archeologisch onderzoek**

## **Bijlage 5    advies nge**

## **Bijlage 6    advies conventionele onderzoeken**

## **Bijlage 7    reactienota zienswijzen**

# Regels



# Hoofdstuk 1      Inleidende regels

## Artikel 1      Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

### 1.1      plan:

het Buitengebied Lingewaard, Zandvoort 31 Gendt met identificatienummer NL.IMRO.1705.145-VG01 van de gemeente Lingewaard;

### 1.2      bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij horende bijlagen;

### 1.3      aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

### 1.4      aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

### 1.5      aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit:

#### a. niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit:

een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten niet specifiek publiekgericht zijn, en die op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse, zoals een architectenbureau, adviesbureau, accountant, schildersbedrijf;

#### b. publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis:

een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten in hoofdzaak publiekgericht zijn en waarvan de omvang en uitstraling zodanig is, dat de activiteit past binnen de desbetreffende woonomgeving en derhalve in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden toegestaan, zoals een kapsalon, schoonheidsspecialist, tandarts, huisarts;

### 1.6      afhankelijke woonruimte:

een bijgebouw waarin mantelzorg gehuisvest is, gelegen bij een woning;

### 1.7      agrarisch bedrijf:

een bedrijf, dat is gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren;

### 1.8      archeologisch onderzoek:

onderzoek (bureauonderzoek en/of boren en/of geofysisch onderzoek en/of graven en/of begeleiden) verricht door een dienst, bedrijf of instelling erkend door het College van de Archeologische Kwaliteit (CvAK/SIKB), beschikkend over een opgravingsvergunning ex artikel 39 Monumentenwet 1988 en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie;

### 1.9      archeologische verwachting:

de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische relictten;

### 1.10      archeologische waarden:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relictten;

### 1.11      bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

### 1.12      bed & breakfast:

het verlenen van logies en ontbijt in een woning, inclusief bijbehorende bijgebouwen;

### 1.13      begane grond vloer:

de vloer van een gebouw, niet zijnde een keldervloer, op het peilniveau;



**1.14 beperkt kwetsbaar object:**

de definitie als opgenomen in het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

**1.15 bestaand**

- a. bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaat en is gebouwd krachtens een onherroepelijke omgevingsvergunning of bouwvergunning voor het bouwen, of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een onherroepelijke omgevingsvergunning of bouwvergunning voor het bouwen, waarvoor de aanvraag vóór het tijdstip van terinzagelegging is ingediend, danwel vergunningvrij gebouwd in overeenstemming met de Woningwet en/of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- b. bij gebruik: het gebruik dat op het moment van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaat en in overeenstemming is met het voorheen geldende planologische regime;

**1.16 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak;

**1.17 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**1.18 bevoegd gezag:**

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning;

**1.19 bijgebouw:**

een al dan niet vrijstaand gebouw, dat door zijn vorm, functie, situering en/of afmetingen ondergeschikt is aan dat op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

**1.20 bouwen:**

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

**1.21 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak;

**1.22 bouwperceel:**

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

**1.23 bouwperceelgrens:**

de grens van een bouwperceel;

**1.24 bouwvlak:**

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

**1.25 bouwwerk:**

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

**1.26 bouwwijze:**

de wijze van bouwen van een woning, waarbij:

- a. onder aaneengebouwd wordt verstaan een woning, die deel uitmaakt van een blok van meer dan twee woningen en/of andere functies, waarvan het hoofdgebouw aan het op het aangrenzende bouwperceel gelegen hoofdgebouw is gebouwd;
- b. onder gestapeld wordt een gebouw verstaan, dat uit meerdere naast elkaar en/of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen (appartementen) bestaat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd;
- c. onder twee-aaneen wordt verstaan een woning, waarvan het hoofdgebouw deel uitmaakt van een blok van maximaal twee direct aaneengebouwde hoofdgebouwen (twee-onder-één-kap);
- d. onder vrijstaand wordt verstaan een woning, waarvan het hoofdgebouw niet aan een op een aangrenzend bouwperceel gelegen gebouw is aangebouwd;

**1.27 extensief recreatief medegebruik:**

die vormen van natuurvriendelijke recreatie welke in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen, fietsen, picknicken, kanoën, survivaltochten en natuurgerichte recreatie zoals vogelobservatie, waarbij de recreatie geen specifiek beslag legt op de ruimte;

**1.28 gebouw:**

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

**1.29 gebruiken:**

gebruiken, het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven;

**1.30 hoofdbouwwerk:**

een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

**1.31 horecabedrijf:**

een bedrijf dat tot doel heeft het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf en/of ter plaatse nuttigen van voedsel en dranken en/of het exploiteren van een zaalaccommodatie, een en ander gepaard gaande met dienstverlening, niet zijnde coffeeshops;

**1.32 huishouden:**

een persoon die of een groep personen die gezamenlijk een huishouding voert;

**1.33 inwoning:**

twee huishoudens die één woning bewonen met gemeenschappelijk gebruik van één of meerdere voorzieningen of (verblijfs)ruimten van die woning en waarbij de woning één hoofdtoegang behoudt en de voorzieningen c.q. (verblijfs)ruimten onderling vrij toegankelijk zijn;

**1.34 kleinschalig kampeerterrein:**

het houden van een kampeerterrein voor ten hoogste 25 kampeermiddelen, met dien verstande dat buiten het kampeerseizoen geen kampeermiddelen aanwezig mogen zijn;

**1.35 kwetsbaar object:**

de definitie als opgenomen in het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

**1.36 landschappelijke waarde:**

de aan een gebied aanwezige en toegekende waarden, gekenmerkt door het waarneembare -al dan niet begroeide- deel van het aardoppervlak, dat wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van niet-levende en levende natuur;

**1.37 landschapsplan:**

een plan bij realisering van nieuwe bouw- en/of gebruiksmogelijkheden waarin de ruimtelijke inpassing ten behoeve van landschappelijke kwaliteiten wordt beschreven;

**1.38 mantelzorg:**

het anders dan bedrijfsmatig bieden van zorg aan een of meer leden van een op dat perceel wonende huishouding, die hulpbehoevend is of zijn op fysiek, psychisch en/of sociaal vlak;

**1.39 natuurwaarden:**

de in een gebied aanwezige en aan een gebied toegekende waarden, gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge ecologische samenhang;

**1.40 nevenactiviteit:**

een activiteit ondergeschikt aan de hoofdactiviteit in zowel omvang (m<sup>2</sup>), omzet (€) als de effecten op het woon- en leefklimaat;

**1.41 normaal onderhoud, gebruik en beheer:**

werkzaamheden die ter plaatse regelmatig terugkeren, teneinde tot een goed beheer van de gronden te komen; hieronder vallen niet de incidentele ingrepen in bijvoorbeeld de cultuurtechnische situatie of werkzaamheden die een onherstelbare aantasting betekenen van de aan een gebied toegekende waarde;

#### **1.42 omgevingsvergunning**

vergunning voor activiteiten als genoemd in artikel 2.1 en 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

#### **1.43 ondergeschikte functie:**

een functie die in ruimtelijke en/of bedrijfseconomische zin ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie binnen een bestemming;

#### **1.44 ondergeschikte bouwonderdelen:**

een functie die in ruimtelijke en/of bedrijfseconomische zin ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie binnen een bestemming;

#### **1.45 overkapping/carport:**

een dakconstructie, vrijstaand met maximaal één wand, dan wel aan maximaal drie zijden begrensd door de gevels van belendende gebouwen, die niet wordt aangemerkt als een gebouw;

#### **1.46 peil:**

- voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst: het aansluitend terrein, ter plaatse van die hoofdtoegang;
- voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet direct aan een weg grenst: de gemiddelde hoogte van het aan het bouwwerk aansluitende afgewerkte terrein, voor aanvang van de bouwwerkzaamheden, het oorspronkelijke maaiveld;

#### **1.47 permanente bewoning:**

bewoning door een persoon of door groepen van personen van een voor recreatieve bewoning bedoelde ruimte/gebouw als hoofdverblijf c.q. vaste woon- of verblijfplaats;

#### **1.48 prostitutie:**

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

#### **1.49 publieksgerichte bedrijfsactiviteit aan huis:**

een publieksgerichte bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten in hoofdzaak publieksaantrekkelijk zijn en waarvan de omvang en uitstraling zodanig is, dat de activiteit past binnen de desbetreffende woonomgeving en derhalve in een (bedrijfs-)woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden toegestaan;

#### **1.50 recreatief medegebruik:**

die vormen van recreatie, die plaats hebben in een omgeving met een niet-recreatieve hoofdfunctie, waarbij het medegebruik ondergeschikt is aan de hoofdfunctie en het hoofdgebruik;

#### **1.51 seksinrichting:**

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotische/pornografische aard plaatsvinden, waaronder in ieder geval worden verstaan een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een seks theater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

#### **1.52 teeltondersteunende voorzieningen:**

voorzieningen, anders dan een kas, die door grondgebonden agrarische bedrijven toegepast worden om de teelt van fruit, bomen, groente of potplanten te bevorderen en te beschermen. Teeltondersteunende voorzieningen worden onderscheiden in hoge open teeltondersteunende voorzieningen, hoge gesloten teeltondersteunende voorzieningen en lage gesloten teeltondersteunende voorzieningen. Daarnaast wordt hierin een onderscheid gemaakt in permanente teeltondersteunende voorzieningen en tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen, waarbij als tijdelijk de periode van 15 maart tot 15 november geldt:

##### **a. hoge open teeltondersteunende voorzieningen:**

bouwwerken met een maximale bouwhoogte van 6 m, bedoeld ter tijdelijke ondersteuning van open grondteelt, in de vorm van hagelnetten; de teeltondersteunende voorzieningen zijn toegestaan voor maximaal 6 maanden per jaar, met dien verstande dat de bijbehorende constructiepalen hierbij permanent zijn toegestaan;

- b. hoge gesloten tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen:  
 bouwwerken met een maximale bouwhoogte van 4 m, bedoeld ter tijdelijke ondersteuning/bescherming van open grondteelt gedurende het teeltseizoen, zoals wandelkappen, kweektunnels, tunnel-, boog- en rolkassen;
- c. hoge permanente teeltondersteunende voorzieningen:  
 teeltondersteunende voorzieningen tot een hoogte van maximaal 6 meter ter voldoening aan een jaarrond behoefte, zoals ondersteunende kassen, stellingen;
- d. lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen:  
 bouwwerken met een maximale bouwhoogte van 1,5 m, bedoeld ter tijdelijke ondersteuning van open grondteelt gedurende het teeltseizoen, zoals regenkappen, kweektunnels, tunnel-, boog- en rolkassen; de teeltondersteunende voorzieningen zijn toegestaan voor maximaal 6 maanden per jaar;
- e. lage permanente teeltondersteunende voorzieningen:  
 teeltondersteunende voorzieningen tot en met 1,5 meter hoogte ter voldoening aan een jaarrond behoefte, zoals containervelden;

**1.53 uitvoeren:**

uitvoeren, het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven;

**1.54 voorgevel:**

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan kennelijk als zodanig diende te worden aangemerkt;

**1.55 waterhuishoudkundige doeleinden:**

doeleinden die het waterhuishoudingsbelang dienen, zoals watergangen, waterstaatkundige kunstwerken, onderhoudsstroken ten behoeve van het beheer en onderhoud van een watergang e.d.;

**1.56 woning/wooneenheid:**

een complex van ruimten inclusief aan- en uitbouwen, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

## **Artikel 2 Wijze van meten**

Bij toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

**2.1 de afstand van een gebouw tot de bouwperceelsgrens:**

de afstand van een gebouw tot de bouwperceelsgrens wordt bepaald door het buitenwerks meten van de kortste afstand van een gevel van het gebouw tot de bouwperceelsgrens;

**2.2 bebouwd(e) oppervlak(te) van een bouwperceel:**

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen;

**2.3 de goothoogte van een bouwwerk:**

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

**2.4 de inhoud van een bouwwerk:**

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

**2.5 de bouwhoogte van een bouwwerk**

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

**2.6 de oppervlakte van een bouwwerk:**

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

## **2.7 overschrijding bouwgrenzen:**

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 1,5 m bedraagt.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Agrarisch met waarden - Oeverwallen

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

##### 3.1.1 Algemeen

De voor 'Agrarisch met waarden - Oeverwallen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch grondgebruik;
- b. het behoud en de bescherming van landschappelijke waarden;
- c. extensieve dagrecreatie met bijbehorende wegen en paden;
- d. landschappelijke inpassing;
- e. water en voorzieningen voor de waterhuishouding ten behoeve van de waterhuishoudkundige situatie;
- f. de bestaande nutsvoorzieningen;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ontsluitingsvoorzieningen, parkeervoorzieningen binnen het bouwvlak, groenvoorzieningen, tuinen en erven en overeenkomstig de in 3.1.2 opgenomen nadere detaillering van de doeleinden.

##### 3.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 3.1.1:

- a. Landschappelijke waarden

De landschappelijke waarden worden gevormd door herkenbaarheid van het rivierenlandschap; kleinschaligheid, aanwezigheid van boomgaarden en bosschages, infiltratiemogelijkheden voor water.

- b. Extensief recreatief medegebruik

De gronden gelegen binnen deze bestemming mogen worden gebruikt ten behoeve van extensief recreatief medegebruik. Ter ondersteuning van het recreatief medegebruik zijn beperkte recreatieve voorzieningen toegestaan in het gehele gebied, zoals paden, banken, picknicktafels, bewegwijzering e.d.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Algemeen

Uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van deze bestemming.

##### 3.2.2 Bouwwerken geen gebouw zijnde

Bouwwerken geen gebouwen zijnde voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. de hoogte van erfafscheidingen voor het verlengde van de voorgevellijn van woningen bedraagt maximaal 1 m;
- b. de hoogte van erfafscheidingen achter het verlengde van de voorgevellijn van woningen bedraagt maximaal 2 m;
- c. de hoogte van lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen bedraagt maximaal 1,5 m;
- d. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 2 m.

#### 3.3 Afwijken van de bouwregels

##### 3.3.1 Schuilstal

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.2 onder a teneinde een schuilstal toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. de schuilstal is ter plaatse noodzakelijk in het kader van dierenwelzijn;
- b. de omvang van de schuilstal mag niet meer bedragen dan 30 m<sup>2</sup>;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
- d. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing, dat wordt onderbouwd en gevisualiseerd in een terrein-/ beplantingsplan;
- e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en de waarden.

### 3.3.2 Paardenbak

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.2 teneinde een paardenbak toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. de paardenbak wordt direct aansluitend aan het eigen bestemmingsvlak 'Wonen', met inachtneming van de volgende maten:
  1. minimaal 30 m uit de as van de weg;
  2. minimaal 30 m vanaf woningen van derden;
- b. de oppervlakte bedraagt maximaal 800 m<sup>2</sup>;
- c. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden.

### 3.4 Specifieke gebruiksregels

#### *Strijdig gebruik*

In aanvulling op het bepaalde van artikel 2.1 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt onder gebruik strijdig met de bestemming in ieder geval begrepen gebruik van gronden en/of opstallen voor:

- a. de uitoefening van vollegrondsfruit- en/of boomteelt, behoudens bestaand gebruik van de gronden ten behoeve van vollegrondsfruit en/of boomteelt, binnen een afstand van 50 m tot de bestemmingsgrens van voor gewasbeschermingsmiddelen gevoelige functies, zijnde de bestemmingsvlakken met de bestemmingen 'Bedrijf', 'Bedrijf - Agrarisch verwant', 'Cultuur en ontspanning', 'Detailhandel', 'Kantoor', 'Maatschappelijk', 'Recreatie', 'Sport', 'Wonen', alsmede binnen een afstand van 50 m tot kleinschalige kampeerterreinen;
- b. een kleinschalig kampeerterrein binnen 50 m van een aanwezige boomgaard;
- c. teeltondersteunende voorzieningen, met uitzondering van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen;
- d. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest.

### 3.5 Afwijken van de gebruiksregels

#### 3.5.1 *Spuitzone*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.4 onder a en b ten behoeve van het verkleinen van de in dat artikel opgenomen afstand van 50 m mits het gebruik niet leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat of van het verblijfsklimaat van voor gewasbeschermingsmiddelen gevoelige functies.

### 3.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

#### 3.6.1 *Vergunningplicht*

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de in het schema onder 3.6.4 opgenomen omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te voeren.

#### 3.6.2 *Uitzonderingen vergunningenplicht*

Het onder 3.6.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een aanleg- of omgevingsvergunning is verleend;
- b. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- c. welke betreffen het normale onderhoud en/of landschapsbeheer;
- d. welke betreffen het normaal onderhoud, gebruik en beheer ter plaatse van en ten behoeve van bestaande boom- en fruitteelt in de vorm van in elk geval:
  1. het plaatsen van teeltondersteunende voorzieningen;
  2. het herplanten en verwijderen van bomen en overige houtgewassen;
  3. het verharderen van gronden voor (kavel)paden en overige verhardingen van maximaal 200 m<sup>2</sup>.

### 3.6.3 Toetsing aan aanwezige waarden

De in 3.6.1 bedoelde omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aanwezige waarden als opgenomen in 3.1. Ten behoeve van de belangenafweging zijn in het schema onder 3.6.4 de toetsingscriteria weergegeven.

### 3.6.4 Schema omgevingsvergunningen

In onderstaand schema zijn de omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden opgenomen en is per werk/werkzaamheid aangegeven wat de criteria voor verlening van de omgevingsvergunning is. Voor alle onderstaande werken en werkzaamheden geldt dat het werk of de werkzaamheid noodzakelijk dient te zijn in het kader van het gebruik conform de bestemming.

<b>Omgevingsvergunningplichtige werken/werkzaamheden</b>	<b>Criteria voor verlening van de omgevingsvergunning</b>
het verwijderen van houtopstanden met uitzondering van boomgaarden	<ul style="list-style-type: none"> <li>- deze werkzaamheden vinden plaats in het kader van het bos- of natuurbeheer;</li> <li>- de werkzaamheden zijn noodzakelijk in het kader van de agrarische bedrijfsvoering</li> </ul>
het diepploegen en diepwoelen van de bodem	<ul style="list-style-type: none"> <li>- deze werkzaamheden vinden plaats in het kader van het bos- of natuurbeheer/ontwikkeling en/of</li> <li>- de werkzaamheden zijn noodzakelijk in het kader van de agrarische bedrijfsvoering;</li> <li>- de werkzaamheden mogen niet leiden tot een onomkeerbare aantasting van de aardkundige waarden;</li> </ul>
het graven, ophogen en egaliseren van de bodem	<ul style="list-style-type: none"> <li>- deze werkzaamheden vinden plaats in het kader van het waterbeheer en/of bos- of natuurbeheer/-ontwikkeling en/of</li> <li>- de werkzaamheden zijn noodzakelijk in het kader van de agrarische bedrijfsvoering;</li> <li>- de werkzaamheden mogen niet leiden tot een onomkeerbare aantasting van de aardkundige waarden;</li> </ul>
het aanbrengen van niet omkeerbare oppervlakteverhardingen en half verhardingen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- de verhardingen zijn noodzakelijk voor het beheren dan wel verbeteren van bos en natuur dan wel voor het mogelijk maken van extensief recreatief medegebruik;</li> <li>- de verhardingen mogen geen onevenredige aantasting betekenen van de aanwezige natuurwaarden;</li> <li>- de werkzaamheden zijn noodzakelijk in het kader van de agrarische bedrijfsvoering;</li> </ul>
het aanbrengen van lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen, niet zijnde bouwwerken	de werkzaamheden mogen niet leiden tot een aantasting van de landschappelijke waarden van de oeverwal



## Artikel 4 Wonen

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

#### 4.1.1 Algemeen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maximaal één woning per bouwvlak, met dien verstande dat inwoning is toegestaan; mantelzorg uitsluitend na verlening van omgevingsvergunning als opgenomen in 4.5.1;
  - b. niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat:
    1. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, tot maximaal 50 m<sup>2</sup>, dan wel het groter bestaand vloeroppervlak, mag worden gebruikt voor de activiteit;
    2. degene die de activiteit in de woning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, uitoefent tevens de bewoner van de woning is;
    3. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
    4. er geen detailhandel anders dan de verkoop van lokaal of streekeigen geproduceerde producten mag plaatsvinden met dien verstande dat horeca niet is toegestaan;
    5. het betreft een activiteit die is opgenomen in milieucategorie 1 of 2, zoals opgenomen in bijlage 1 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' alsmede vergelijkbare activiteiten die via een omgevingsvergunning als opgenomen in 4.5.2 kunnen worden toegestaan;
  - c. de bestaande publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis, met dien verstande dat nieuwe publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan na verlening van omgevingsvergunning als opgenomen in 4.5.3;
  - d. een woon-/werkenheid is uitsluitend toegestaan na verlening van omgevingsvergunning als opgenomen in 4.5.4;
  - e. (verblijfs)recreatieve voorzieningen, met dien verstande dat nieuwe (verblijfs)recreatieve voorzieningen zijn toegestaan na het verlenen van omgevingsvergunning als opgenomen in 4.5.5;
  - f. water en voorzieningen voor de waterhuishouding ten behoeve van de waterhuishoudkundige situatie;
  - g. parkeervoorzieningen, waarbij artikel 9.2 van toepassing is.
- met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven en groenvoorzieningen.

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 Algemeen

Uitsluitend mogen worden opgericht bouwwerken ten dienste van de bestemming, zoals woningen met bijgebouwen en bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 4.2.2 Gebouwen en overkapping algemeen

Voor gebouwen en overkappingen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd op een afstand van 3 m achter de naar de weg gekeerde gevel van de woning;
- b. overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd gelijk met de naar de weg gekeerde gevel van de woning of daarachter.

#### 4.2.3 Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. de woning dient te worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. goothoogte is maximaal 6 m;
- c. bouwhoogte is maximaal 10 m;
- d. de inhoudsmaat van woningen mag niet meer bedragen dan 850 m<sup>3</sup>.

#### 4.2.4 Bijgebouwen en aan- en uitbouwen

- a. gebouwd minimaal 3 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van de woning;
- b. de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen maximaal 75 m<sup>2</sup>;
- c. de inhoud van aan- en uitbouwen tellen mee bij de inhoud van de woning als opgenomen in 4.2.3;
- d. goothoogte maximaal 3,5 m;

- e. bouwhoogte maximaal 7 m;
- f. de afstand van bijgebouwen tot de woning bedraagt maximaal 25 m.

#### 4.2.5 *Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

Maatvoering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:

- a. erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 1 m;
- b. erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 2 m;
- c. een overkappingen is uitsluitend ten behoeve van een woning toegestaan. De bouwhoogte bedraagt maximaal 3,5 m en de bebouwde oppervlakte maximaal 30 m<sup>2</sup>;
- d. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2 m.

#### 4.2.6 *Paardenbak*

In aanvulling op het bepaalde in 4.2.5 geldt voor paardenbakken het volgende:

- a. er is maximaal één paardenbak toegestaan;
- b. de volgende maten worden in acht genomen:
  1. minimaal 30 m uit de as van de weg;
  2. minimaal 30 m vanaf woningen van derden;
- c. oppervlakte bedraagt maximaal 800 m<sup>2</sup>;
- d. de bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2 m;
- e. er zijn geen verlichtingsmasten toegestaan.

#### 4.2.7 *Herbouw woning*

Herbouw van een woning is uitsluitend toegestaan op de bestaande locatie binnen het bestemmingsvlak met inachtneming van het bepaalde in artikel 4.2.3.

#### 4.2.8 *Voorwaardelijke verplichting bouwen nieuwe woningen*

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van nieuwe woningen en/of bijbehorende gebouwen kan uitsluitend worden verleend onder de voorwaarde dat de bestaande kassen en de overige bestaande voormalige bedrijfsbebouwing, met uitzondering van de bestaande bedrijfswoning, geheel zijn gesloopt.

### 4.3 **Afwijken van de bouwregels**

#### 4.3.1 *Verplaatsing van de woning*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.7 ten behoeve van het verplaatsen van de woning, mits:

- a. de stedenbouwkundige structuur niet onevenredig wordt aangetast;
- b. met betrekking tot wegverkeergeluid een aanvaardbaar woonklimaat wordt gerealiseerd;
- c. er sprake is van een landschappelijke inpassing, waartoe een landschapsplan dient te worden opgesteld;
- d. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- e. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

#### 4.3.2 *Omgevingsvergunning bebouwde oppervlakte vrijstaande bijgebouwen*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.4 teneinde de toegestane bebouwde oppervlakte aan bijgebouwen te vergroten ten behoeve van een buitengebied gerelateerd bijgebouw. Hierbij geldt het volgende:

- a. het bijgebouw draagt bij aan de instandhouding van het agrarisch landschap en natuurbeheer, bijvoorbeeld door het hierin hobbymatig houden van dieren;
- b. de totale bebouwde oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt maximaal 150 m<sup>2</sup>;
- c. er is sprake van een landschappelijke verbetering, dat wordt onderbouwd en gevisualiseerd in een terrein-/ beplantingsplan;
- d. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- e. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving.

#### **4.4 Specifieke gebruiksregels**

##### *4.4.1 Strijdig gebruik*

In aanvulling op het bepaalde van artikel 2.1 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt onder gebruik strijdig met de bestemming in ieder geval begrepen, het gebruik of het laten gebruiken van gronden en/of opstallen voor:

- a. vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- b. een publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit.

##### *4.4.2 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing*

Een nieuw te realiseren woning en de bijbehorende gebouw(en) mogen uitsluitend in gebruik worden genomen onder de voorwaarde dat:

- a. de perceelsgebonden landschappelijke inpassing aangelegd wordt binnen 2 jaar nadat de woning gerealiseerd en/of in gebruik genomen is, en
- b. in stand gehouden wordt conform het in bijlage 2 opgenomen 'Erfbeplantingsplan'.

#### **4.5 Afwijken van de gebruiksregels**

##### *4.5.1 Mantelzorg*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken als bedoeld in 4.1.1 onder a voor het toestaan dat een bijgebouw bij de woning wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, mits:

- a. aangetoond wordt dat het gebruik als afhankelijke woonruimte noodzakelijk is uit het oogpunt van een zorgbehoefte in de vorm van mantelzorg;
- b. duidelijk is wie de zorgbehoevende is of zorgbehoevenden zijn;
- c. de oppervlakte maximaal 75 m<sup>2</sup> bedraagt;
- d. er geen zelfstandige woning ontstaat;
- e. dit niet plaatsvindt in een woonunit;
- f. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

##### *4.5.2 Vergelijkbare niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.1.1 onder b, teneinde bedrijfsactiviteiten toe te staan, die qua aard en omvang en invloed op het milieu en de omgeving gelijk te stellen zijn met de in 4.1.1 onder b sub 5 toegestane bedrijfsactiviteiten, mits:

- a. het geen geluidzoneringsplichtige inrichtingen betreft;
- b. er geen activiteiten plaatsvinden die vergunningplichtig zijn op grond van de Wet milieubeheer;
- c. omtrent de vergelijkbaarheid van de invloed op het milieu en de omgeving advies wordt gevraagd aan een onafhankelijke terzake deskundige.

##### *4.5.3 Publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken als bedoeld in artikel 4.1.1 onder b voor het toestaan van een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, tot maximaal 50 m<sup>2</sup> gebruikt voor de activiteit;
- b. degene die de activiteit in de woning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, uitoefent is tevens de bewoner van de woning;
- c. er vinden geen activiteiten plaats die vergunningplichtig zijn op grond van de Wet milieubeheer;
- d. horeca-activiteiten zijn niet toegestaan;
- e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de verkeers- en parkeersituatie ter plaatse;
- f. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;

- g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

#### 4.5.4 *Woon-/werkenheid*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken als bedoeld in artikel 4.1.1 onder d teneinde een woon-/werkenheid toe te staan, mits:

- a. er sprake is van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarbij zowel een niet-publieksgerichte als een publieksgerichte activiteit is toegestaan;
- b. maximaal 150 m<sup>2</sup> wordt gebruikt voor de activiteit; dit mag in zowel de woning als in aan-, uit- en bijgebouwen;
- c. alle overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- d. er een landschapsplan wordt overlegd, waaruit de landschappelijke inpassing blijkt;
- e. degene die de activiteit uitoefent tevens de bewoner van de woning is;
- f. er geen activiteiten plaatsvinden die vergunningplichtig zijn op grond van de Wet milieubeheer;
- g. geen horeca-activiteiten ontstaan;
- h. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de verkeers- en parkeersituatie ter plaatse;
- i. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- j. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

#### 4.5.5 *Recreatieve activiteiten*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken als bedoeld in 4.1.1 onder e voor het toestaan van recreatieve activiteiten in de vorm van:

- a. bed & breakfast, mits:
  - 1. opgericht binnen de op het moment van het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande bebouwing;
  - 2. gezamenlijke oppervlakte maximaal 120 m<sup>2</sup> bedraagt, waarbij de maximale oppervlakte per slaapverblijf 30 m<sup>2</sup> mag bedragen en maximaal 10 bedden;
  - 3. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
  - 4. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
  - 5. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

#### 4.5.6 *Erfbeplantingsplan*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken als bedoeld in artikel 4.4.2 onder b teneinde een andere landschappelijke inpassing toe te staan dan in bijlage 2 'Erfbeplantingsplan' is opgenomen, mits dit in lijn is met de uitgangspunten van het 'Erfbeplantingsplan'.

## **Artikel 5      Waarde - Archeologie 5**

### **5.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische resten in de bodem.

### **5.2      Bouwregels**

#### **5.2.1    Algemeen**

Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk groter dan 500 m<sup>2</sup> dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;

- b. indien uit het in onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:
  - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht of;
  - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen of;
  - 3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen en/of;
  - 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- c. het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door een archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld, waarbij het bepaalde onder b van overeenkomstige toepassing is.

#### 5.2.2 Toetsing

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.2.1 onder a wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja of de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 5.2.1 onder b sub 1 tot en met 4 dienen te worden gesteld.

#### 5.2.3 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 5.2.1 onder a is niet van toepassing indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of;
- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 500 m<sup>2</sup> wordt vergroot en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders of;
- c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met uitzondering van nieuwe kelders.

### 5.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bouwwerken en de inrichting van gronden, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn erop gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

### 5.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

#### 5.4.1 Omgevingsvergunningplicht

Onverminderd het in de Monumentenwet 1988 bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 5.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
- b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 500 m<sup>2</sup>, waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en/of het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;

- c. het verlagen of afgraven van de bodem;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het aanbrengen of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen of rooien van bomen en beplanting;
- h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

#### 5.4.2 Verlening

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.4.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van het gebied en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

#### 5.4.3 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.4.1 is nodig voor:

- a. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen; als normaal onderhoud, gebruik en beheer wordt in elk geval het plaatsen van teeltondersteunende voorzieningen en het herplanten van bomen en overige houtgewassen ter plaatse van bestaande vollegrondsvrucht- en/of boomteelt;
- b. het vervangen van bestaande drainage tot maximaal de bestaande diepte;
- c. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- d. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
- e. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden waarvoor een vergunning ingevolge de Monumentenwet 1988 nodig is, dan wel waarvoor overige bepalingen van de Monumentenwet 1988 van toepassing zijn.

#### 5.4.4 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de in artikel 5.4.1 genoemde omgevingsvergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

- a. de omgevingsvergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een vergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Indien het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van een erkend archeoloog zonodig een opgraving plaats te vinden;
- b. het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van het bevoegd gezag, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

#### 5.4.5 Beperkingen en voorschriften

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.22 lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.4.1 onder beperkingen verlenen en kan het bevoegd gezag voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.4.1, waaronder:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht of;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen of;

- c. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen;
- d. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.

#### 5.4.6 *Archeologisch advies*

Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.4.1 wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.4.1 geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

### 5.5 **Wijzigingsbevoegdheid**

#### 5.5.1 *Verwijderen dubbelbestemming*

Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen door het geheel of gedeeltelijk verwijderen van de bestemming 'Waarde - Archeologie 5', indien op basis van nader archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.

#### 5.5.2 *Toekennen dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1*

Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen door de bestemming 'Waarde - Archeologie 5' om te zetten in de bestemming 'Waarde - Archeologie 1', indien een nieuw rijksmonument is aangewezen.

#### 5.5.3 *Wijzigingsbevoegdheid aanpassing diepte*

Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen door de dieptemaat van 0,3 m. onder maaiveld zoals opgenomen in artikel 5.4.1 sub b aan te passen indien naar het oordeel van het bevoegd gezag, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, blijkt dat met een andere dieptemaat geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden.

## Artikel 6 **Waterstaat - Waterstaatkundige functie**

### 6.1 **Bestemingsomschrijving**

#### 6.1.1 *Algemeen*

De voor 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. waterberging;
- b. waterhuishouding;
- c. waterlopen en waterpartijen;
- d. duikers;
- e. waterkering met laag risiconiveau;
- f. taluds, oevers en onderhoudsstroken;
- g. kruisingen en overbruggingen ten behoeve van verkeersdoeleinden.

#### 6.1.2 *Regels vanwege samenvallende bestemmingen*

Al hetgeen in deze regels omtrent de ondergeschikte bestemmingen binnen het gebied met de bestemming 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie' is toegestaan, is uitsluitend toelaatbaar indien en voor zover zulks, gehoord de beheerder van de waterkering en/of waterloop, verenigbaar is met het belang van de waterkering en/of waterloop.

### 6.2 **Bouwregels**

#### 6.2.1 *Algemene bouwregels*

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Ten behoeve van deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. De bouwhoogte hiervan bedraagt maximaal 2 m.
- b. Er mag worden gebouwd ten behoeve van de onderliggende enkelbestemming.

## Hoofdstuk 3      Algemene regels

### Artikel 7      Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

### Artikel 8      Algemene bouwregels

#### 8.1      Bestaande minimale maten

In die gevallen dat de bestaande afstand tot enige op de verbeelding aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht danwel de Woningwet tot stand zijn gekomen minder bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt die afstand in afwijking daarvan als minimaal toegestaan.

### Artikel 9      Algemene gebruiksregels

#### 9.1      Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met alle bestemmingen wordt in ieder geval begrepen:

- a. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie.

#### 9.2      Parkeren

Er dienen voldoende parkeerplaatsen te worden aangelegd conform de parkeerkencijfers van het CROW. De parkeerplaatsen dienen op het eigen terrein te worden gerealiseerd.

#### 9.3      Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

De algemene landschappelijke inpassing, niet zijnde de perceelsgebonden beplanting, dient aangelegd en in stand gehouden te worden, conform het in bijlage 2 opgenomen 'Erfbeplantingsplan', binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

### Artikel 10      Algemene afwijkingsregels

#### 10.1      Afwijking van maatvoeringen en overschrijdingen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 m en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 40 m;
- b. de regels en de bouw toestaan van niet voor bewoning bestemde gebouwen met een inhoud van ten hoogste 50 m<sup>3</sup> en een bouwhoogte van ten hoogste 3 m ten dienste van het openbaar nut, zoals schakelhuisjes, wachthuisjes, transformatorhuisjes, telefooncellen, alsmede andere bouwwerken, zoals muurtjes, standbeelden en lichtmasten; gasdrukmeetstations en verkooppunten voor motorbrandstoffen uitgezonderd.

#### 10.2      Verlening

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 10.1 kan slechts worden verleend, mits:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad;
- c. er sprake is van een zorgvuldige landschappelijke inpassing.



## **Artikel 11    Algemene wijzigingsregels**

### **11.1    Wijzigingsmogelijkheden**

Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen voor:

- a. het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
  1. bestemmingsgrenzen mogen met niet meer dan 5 m worden verschoven;
  2. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
  3. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. het toestaan van de bouw van niet voor bewoning bestemde gebouwen met een hoogte van ten hoogste 3,5 m en een inhoud van ten hoogste 75 m<sup>3</sup> ten dienste van het openbare nut en overige openbare dienstverlening.

### **11.2    Voorwaarden wijzigingsbevoegdheid**

Ten aanzien van de in dit plan opgenomen wijzigingsbevoegdheden zal de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan moeten zijn gewaarborgd, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden dat:

- a. bodemsanering niet noodzakelijk is dan wel vóór uitvoering van het wijzigingsplan zal plaatsvinden;
- b. met betrekking tot (spoor)wegverkeersgeluid een aanvaardbaar woonklimaat wordt gerealiseerd;
- c. met betrekking tot de luchtkwaliteit een aanvaardbaar leefklimaat wordt gerealiseerd, dan wel dat geen onevenredige verslechtering plaatsvindt;
- d. met betrekking tot de externe veiligheid een aanvaardbaar leefklimaat wordt gerealiseerd, dan wel dat geen onevenredige verslechtering plaatsvindt;
- e. beschermde planten- en diersoorten en biotopen niet onevenredig worden geschaad;
- f. er sprake is van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- g. het wijzigingsplan financieel uitvoerbaar is.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 12 Overgangsrecht

#### 12.1 Overgangsrecht bouwwerken

##### 12.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;

##### 12.1.2 Afwijken bij omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in 12.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 12.1.1 met maximaal 10%.

##### 12.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in 12.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 12.2 Overgangsrecht gebruik

##### 12.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

##### 12.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid onder artikel 12.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

##### 12.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid onder artikel 12.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

##### 12.2.4 Uitzondering

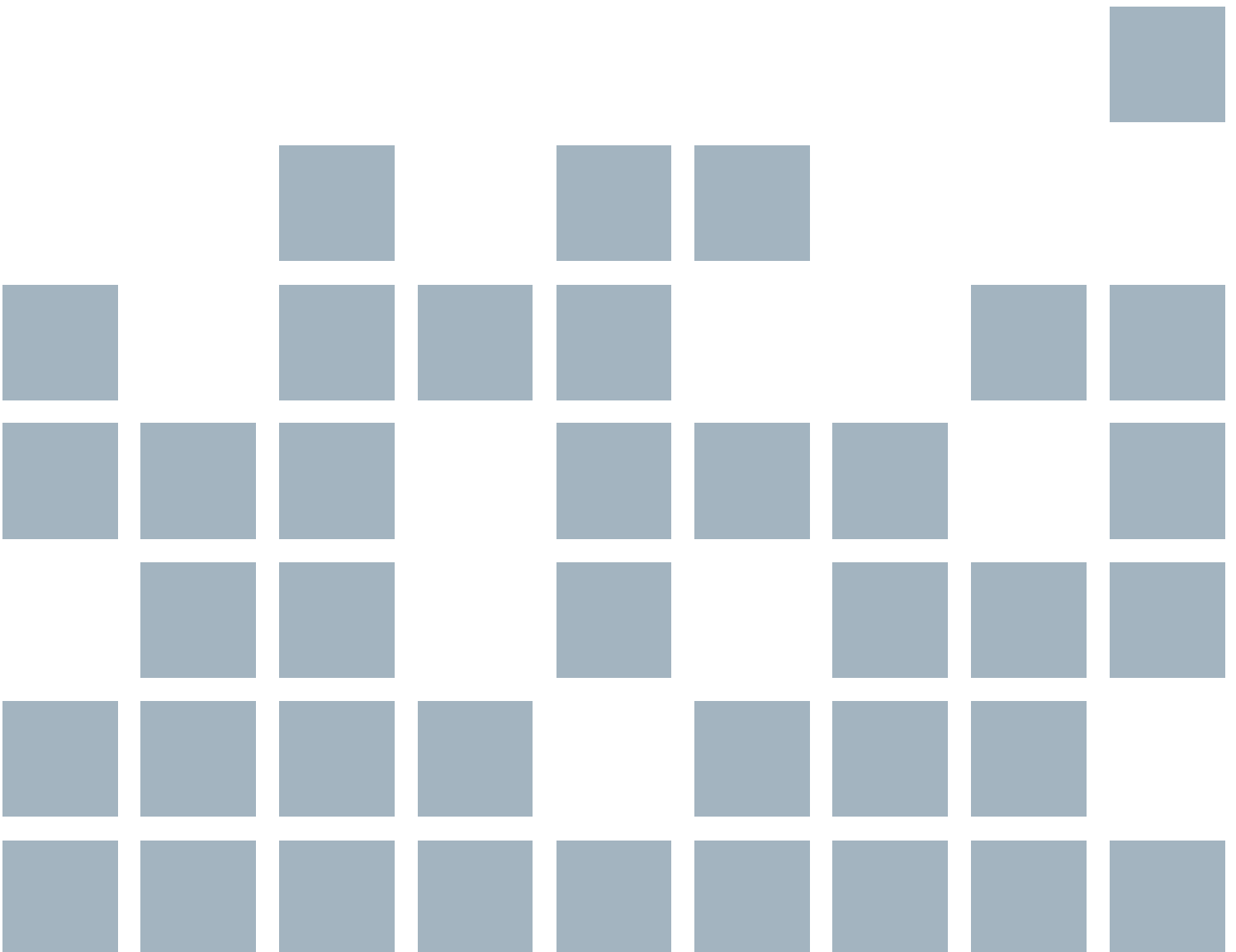
Het bepaalde in 12.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

### Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het Buitengebied Lingewaard, Zandvoort 31 Gendt.

# Bijlagen bij de regels



## **Bijlage 1    Staat van bedrijfsactiviteiten**

## **Bijlage 2 Erfbeplantingsplan**







**buro-sro.nl**

stedebouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement