



Wijzigingsplan

Leutsestraat 14A en omgeving Angeren



November 2015 ontwerp wijzigingsplan

Inhoudsopgave

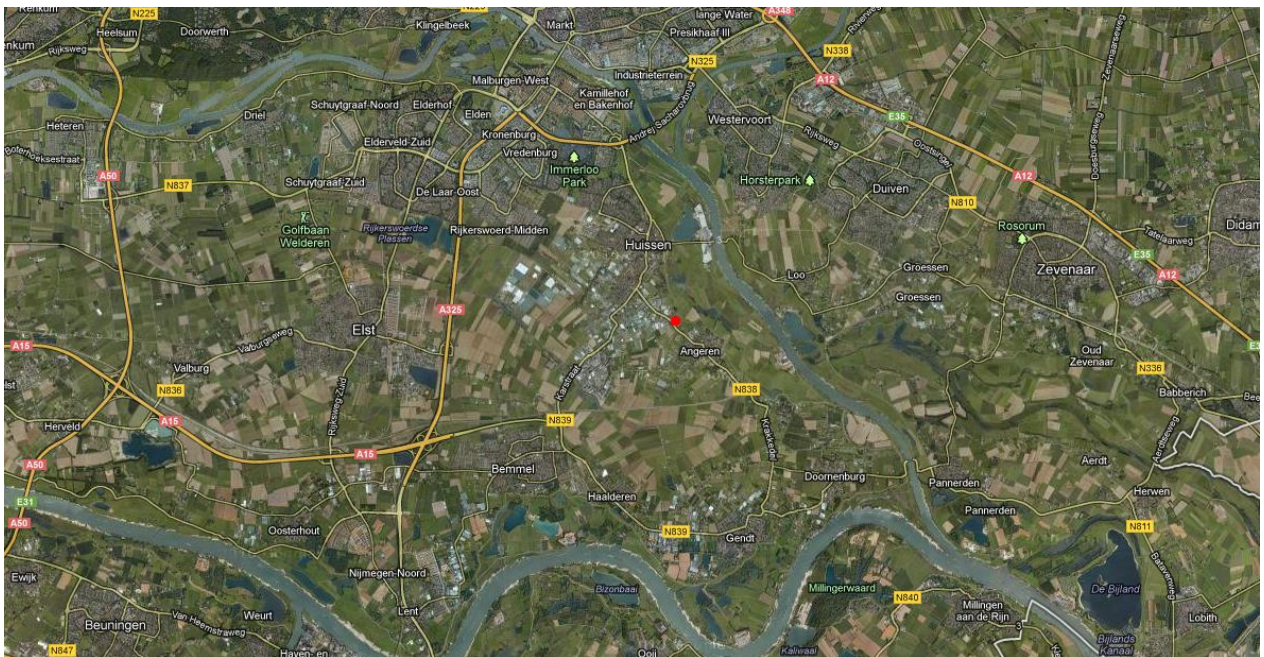
Toelichting

1. Inleiding	3
1.1. Aanleiding	3
1.2. Plangebied	3
1.3. Doel van het bestemmingsplan	3
1.4. Geldend bestemmingsplan	3
2. Bestaande situatie	5
2.1. Bestaande situatie	5
2.2. Beschrijving nieuwe situatie	5
3. Beleidskaders	6
3.1. Inleiding	6
3.2. Rijksbeleid	6
3.3. Provinciaal beleid	7
3.4. Gemeentelijk beleid	9
4. Milieuaspecten en overige wetgeving	12
4.1. Geluid	12
4.2. Luchtkwaliteit	15
4.3. Bodem	16
4.4. Externe Veiligheid	17
4.5. Bedrijven en milieuzonering	18
4.6. Duurzaamheid	20
4.7. Water	20
4.8. Ecologie	20
4.9. Archeologie	21
4.10. Cultuurhistorie	22
4.11. Niet gesprongen explosieven	22
5. Juridische Planopzet	23
6. Maatschappelijke Uitvoerbaarheid	23
7. Economische Uitvoerbaarheid	24
 Bijlage 1	 Geluidsonderzoek
Bijlage 2	Bodemonderzoeken
Bijlage 3	Quicksan Flora en Fauna

1. Inleiding

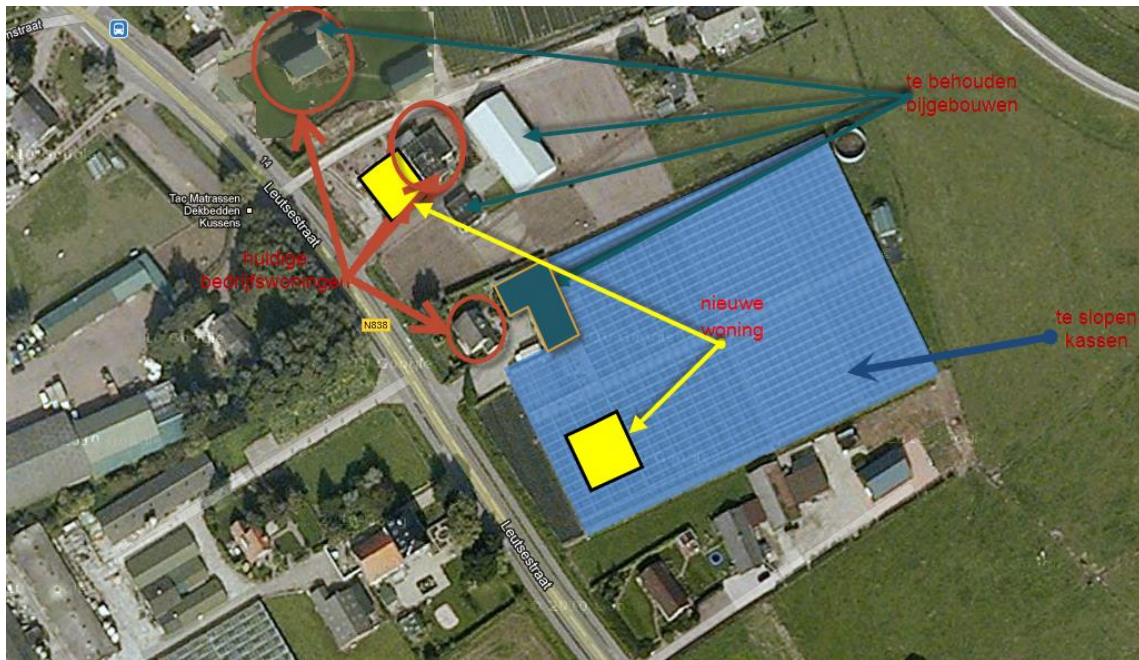
1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens om zijn huidige kassenbedrijf aan de Leutsestraat 14A te beëindigen, de kassen te slopen en hiervoor in de plaats een nieuwe vrijstaande woning te bouwen in het kader van de kwaliteitsverbetering van het landschap van Lingewaard. De huidige drie bedrijfswoningen (met bestaande bijgebouwen) wenst initiatiefnemer te bestemmen tot burgerwoningen met bijgebouwen behorende bij deze burgerwoningen. Nummer 16 wordt gesloopt en in de huidige voortuin van deze woning wordt een nieuwe woning opgericht, zodat één geheel nieuwe woning ontstaat, een nieuwe woning als vervanging van de woning op nummer 16 en de overige woningen wijzigen slechts qua functie van bedrijfswoning naar burgerwoning.



1.2 Plangebied

In onderstaand figuur is aangegeven waar het plangebied is gelegen. Dit betreft het perceel aan de Leutsestraat 14A te Angeren. In dit bestemmingsplan zal naast het bestemmen van de nieuwe woning ook het transformeren plaatsvinden van bedrijfswoning naar burgerwoning van de woningen op 16 en 18b. Nummer 16 zal worden gesloopt en hiervoor wordt een nieuwe woning opgericht.



Figuur 1: situatie ontwikkelingen plangebied

Het plangebied is over de perceelsgrenzen van het eigendom van initiatiefnemer gelegen. De afbeelding die bij dit wijzigingsplan behoort, geeft een juiste weergave van het plangebied weer.

1.3 Doel van het wijzigingsplan

Het doel van onderhavig wijzigingsplan is het creëren van een planologisch toetsingskader voor de realisatie van één nieuwe woning en het planologisch omzetten van de drie bestaande bedrijfswoningen naar burgerwoningen. Met dit plan zal worden aangetoond dat wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening en dat er sprake is van een goed woon-en leefklimaat ter plaatse van de vier woningen. Ook zal worden aangetoond dat wordt voldaan aan de voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheden op basis waarvan dit wijzigingsplan is opgesteld.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Het perceel is gelegen binnen het geldende bestemmingsplan "Buitengebied". In dit bestemmingsplan hebben deze gronden de bestemming "Agrarisch met waarden - Dijkzone" met een aanduiding voor 'glastuinbouw'. Voorts heeft het perceel de dubbelbestemming "Waarde- Archeologisch verwachting 2". Het gebruik van deze gronden voor het realiseren van zelfstandige burgerwoningen is niet toegestaan. Wel is het bouwen van agrarische opstallen mogelijk op grond van de huidige planregels.

Het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Lingewaard" geeft in artikel 5.7.3 van dit bestemmingsplan een bevoegdheid aan het college van Burgemeester en Wethouders om het bestemmingsplan te wijzigen bij functieverandering en beëindiging van een agrarisch bedrijf met de mogelijkheid om – onder voorwaarden - een extra woning toe te voegen (artikel 5.7.5).

Artikel 5.7.3 bepaalt dat het plan kan worden gewijzigd van agrarisch bedrijf naar wonen mits het aantal woningen niet wordt vergroot (waarbij splitsing van woningen onder voorwaarden wel is toegestaan maar dat is hier niet aan de orde), onverminderd hetgeen is gesteld onder artikel 5.7.5. Artikel 5.7.5 geeft aan dat het bouwen van een extra woning is toegestaan indien meer dan 1000m² aan kassen wordt gesloopt, tot maximaal 8000m². Indien meer dan 8000m² wordt gesloopt, mogen twee woningen worden toegevoegd. Voor dit bedrijf wordt meer dan 10.000m² aan kassen gesloopt.

Van deze wijzigingsbevoegdheden kan gebruik worden gemaakt indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

Het bouwen van bijgebouwen is toegestaan tot maximaal 75m² per woning, de afstand van bijgebouwen tot de woning niet meer bedraagt dan 20 meter, bijgebouwen op een minimale afstand van 3 meter achter de voorgevellijn van de woning worden gebouwd en de in nabijheid gelegen functies, waarden en belangen van derden niet onevenredig worden geschaad en, tenslotte, wordt voldaan aan de bepalingen van de Wet geluidhinder.

Hiertoe kan het volgende worden gesteld.

Per woning zal niet meer dan 75m² aan bijgebouwen mogelijk worden gemaakt als bouwrecht, behoudens enkele bijgebouwen die blijven bestaan omdat deze gebouwen niet worden gesloopt. De bijgebouwen worden minimaal 3 meter achter de voorgevellijn van de woningen mogelijk gemaakt maar de afstand van de bijgebouwen tot de woning zal onder de genoemde 20 meter blijven.

De functies van bedrijven op de aanliggende percelen worden door de woningen niet beperkt. Er is geen bedrijvigheid aanwezig waardoor de woningen zullen worden beperkt. Evenzo kan een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd op grond van bedrijfszonering voor de woningen.

De belangen van derden, naastgelegen woningen en tegenover gelegen woningen, worden ook niet geschaad door dit plan. Het kassenbedrijf verdwijnt wat voor het uitzicht op het erf vanuit omringende woningen een positief resultaat zal hebben. De enkele nieuwe woning die daarvoor in de plaats wordt gebouwd zal een sterke verbetering zijn voor het uitzicht op het erf.

Bovendien wordt deze woning op relatief grote afstand van de perceelsgrens worden gebouwd, zodat aantasting van privacy ook niet aan de orde is. De burens zijn ook akkoord met onderhavige ontwikkeling. Op nummer 12 is een agrarisch bedrijf met koeien gevestigd. De afstand tussen de nieuwe woning op nummer 14 en het perceel nummer 12 voldoet niet aan de minimale afstandeis van 50 meter maar de stallen zijn achter op het perceel gelegen, zodat tussen de stallen en de nieuwe woning ruim 50 meter is gelegen, wat voldoende is.

2. Bestaande situatie en nieuwe situatie

2.1 Bestaande situatie

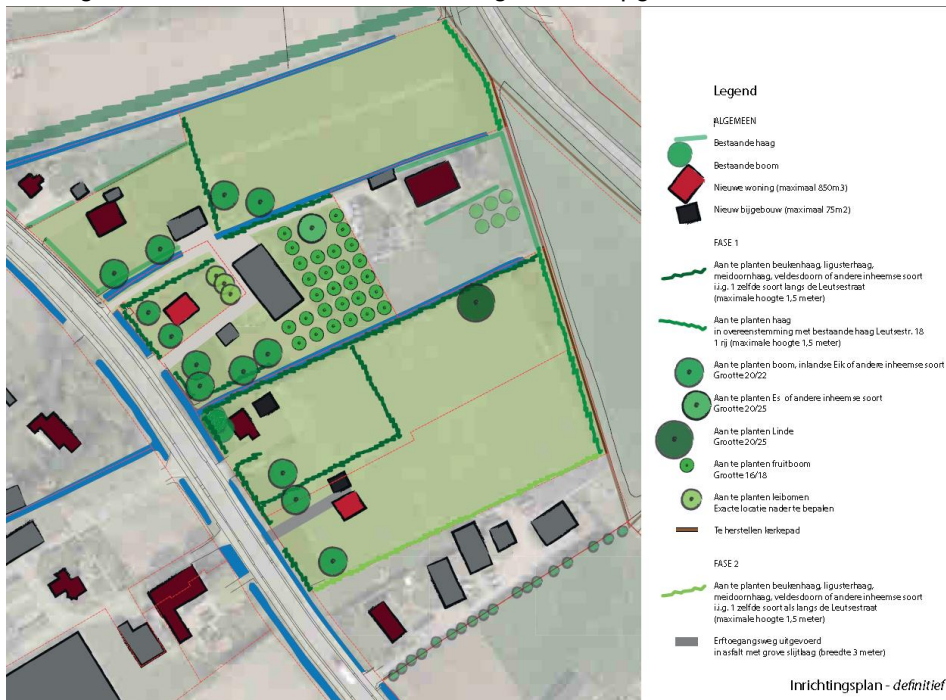
In dit hoofdstuk worden het plangebied, de bestaande en de nieuwe situatie beschreven. Het plangebied bestaat uit een voormalige kassenbedrijf met meer dan 10.000m² aan kassen, diverse overige opstallen en bedrijfswoningen. Zo zijn er enkele stenen bijgebouwen aanwezig, een transformatiehuisje, een containerveld en kleinere schuurtjes. Het plangebied grenst bij het achtergebied aan het dijklichaam. Met name het gebied achter het plangebied is een natuurlijk en open gebied met zicht op de dijk.



Figuur 3: Foto's plangebied

2.2 Beschrijving nieuwe situatie

In de nieuwe situatie worden de kassen gesloopt. De stenen bijgebouwen blijven behouden en gebruikt als bijgebouw bij de woningen 14a en 16. De bedrijfswoningen, behoudens de woning op nummer 16, blijven bestaan en qua functie gewijzigd naar burgerwoning. De woning op nummer 16 wordt gesloopt. Hiervoor in de plaats wordt een nieuwe woning opgericht, ter plaatse van de voortuin van de huidige woning. Naast de woning op nummer 14A wordt, waar nu nog de kassen staan, een geheel nieuwe woning opgericht. De schuurtjes en overige bijgebouwen, behoudens het transformatiegebouw en de bestaande bijgebouwen bij de woningen, worden gesloopt. Ook wordt het containerveld opgeruimd. De overeengekomen landschappelijke inpassing wordt aangelegd en in stand gehouden. Hieronder is de inrichtingsschets opgenomen zoals deze overeen is gekomen:



Figuur 4: Inrichtingsschets

3. Beleidskaders

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Bij het Rijksbeleid is de Nota Ruimte bepalend. Het Provinciale beleid wordt omkaderd in het Streekplan Gelderland met deze uitwerking in het Structuurplan. Het gemeentelijke beleid wordt besproken aan de hand van het kaderstellende beleid van de gemeente Lingewaard.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Ruimte haar definitieve Structuurvisie vastgesteld zodat deze van kracht is geworden. Deze Structuurvisie is de vervanger van de Nota Ruimte en de Nota mobiliteit.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk benoemt 13 nationale belangen; hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of projectspecifieke afweging zal maken. Indien nodig maakt het Rijk duidelijk welke nationale belangen voorgaan.

In het kader van het rijksbeleid zijn de Natura-2000 gebieden van belang, los van hetgeen is opgenomen onder "Ecologie". Binnen de grenzen van het plangebied noch in de directe omgeving van het plangebied zijn geen Natura- 2000 gebied gelegen. Wel zijn binnen een straal van 6 km de Uiterwaarden van de Waal gelegen. Projecten dienen in beginsel vooraf worden getoetst op hun effecten op de natuur, waarbij ook de externe werking van een ingreep op het beschermde gebied en de aanwezige waarden getoetst dient te worden. Deze zogenaamde externe werking is afhankelijk van de relevantie van het project. Er dient sprake te zijn van een significant effect op het beschermde gebied voordat een vergunning benodigd is van het bevoegd gezag, meestal de provincie. Het slopen van kassen en daarvoor in de plaats oprichten van 1 nieuwe woningen is niet een dusdanige planologische ingreep dat getoetst moet worden aan de externe werking van de Natura-2000 gebieden. Het onderhavige initiatief is op geen enkele wijze in strijd met het rijksbeleid.

3.2.2 Besluit ruimtelijke ordening

Het Besluit ruimtelijke ordening geeft aan welke verplichte onderdelen er in o.a. bestemmingsplannen moeten zijn opgenomen en aan welke eisen van vormgeving en beschikbaarstelling ze moeten voldoen. Deze eisen zijn meegenomen in onderliggend bestemmingsplan.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 3.1.6 onder 2 wordt vermeldt aan welke voorwaarden een toelichting van een bestemmingplan moet voldoen dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Deze toetsing staat ook wel bekend als de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

In artikel 1.1.1. is de begripsbepaling van 'stedelijke ontwikkeling' opgenomen. Aan de hand van recente jurisprudentie kan gesteld worden dat het toevoegen van één woning en het omzetten van drie bestaande bedrijfswoningen naar burgerwoningen in een lint in het buitengebied niet als stedelijke ontwikkeling wordt aangemerkt. Toetsing aan de ladder is hierdoor niet noodzakelijk.

3.2.3 AmvB Ruimte (Barro)

De AmvB Ruimte is in december 2011 in werking getreden, behoudens de onderwerpen die gerelateerd zijn aan vorengenoemde SVIR. Het Barro geeft verder wel nadere regels over de wijze van opstellen van bestemmingsplannen.

Het besluit stelt geen eisen aan de inhoud van de toelichting bij bestemmingsplannen. Het stellen van eisen aan de toelichting van bestemmingsplannen heeft als zodanig geen normerende werking, omdat de toelichting bij een dergelijk plan weliswaar een onderbouwing bevat van het met het plan beoogde beleid, maar niet in zichzelf een normerende werking heeft.

In artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is wel een algemene bepaling voor alle bestemmingsplannen opgenomen. Het artikel schrijft voor dat de toelichting bij het bestemmingsplan met het oog op het voorzien in een aantoonbare regionale of intergemeentelijke behoefte aan bedrijventerreinen, haventerreinen, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties en andere stedelijke voorzieningen beschrijft op welke wijze rekening is gehouden het voorzien in bepaalde onderwerpen. Omdat in dit initiatief niet wordt voorzien in een bedrijventerrein, haventerrein, kantoor, detailhandel, woningbouwlocaties (meer dan 10 woningen) is het Barro verder niet van toepassing op dit initiatief.

3.2.4 Nationaal Waterplan

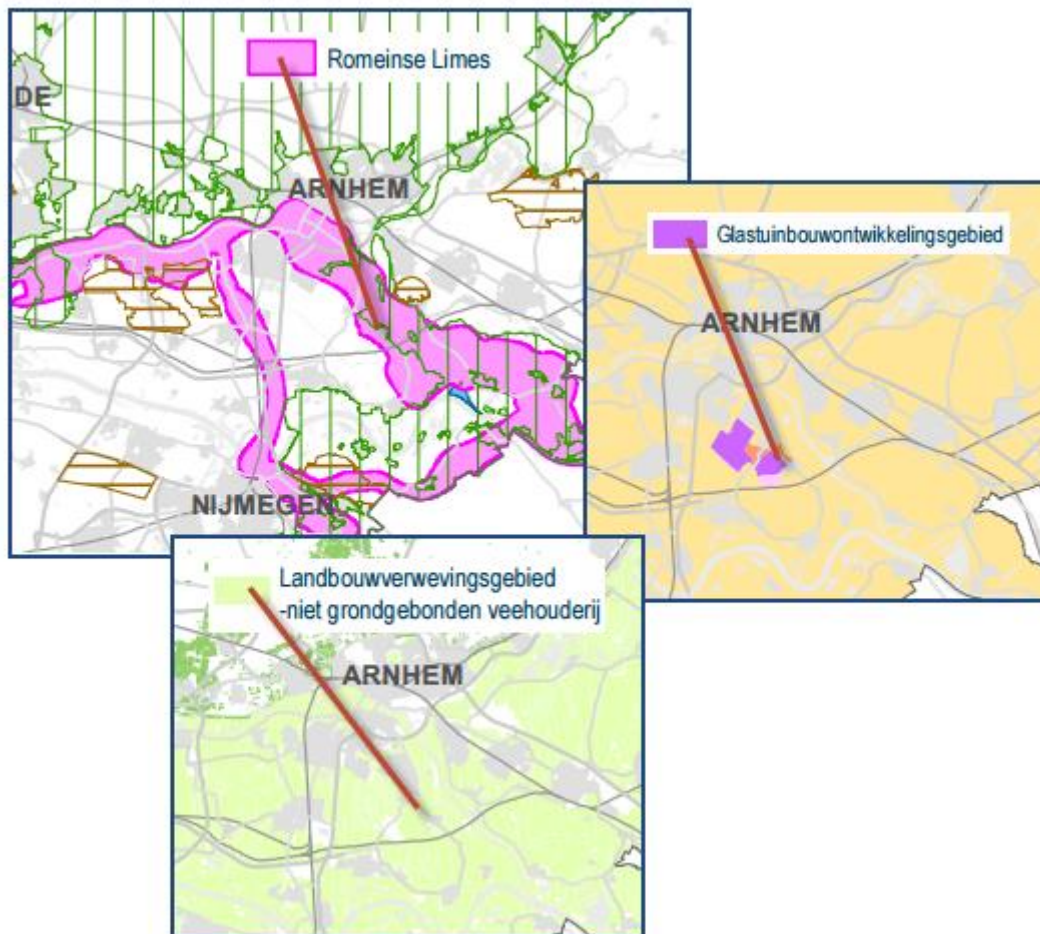
Het Nationaal Waterplan van het voormalige Ministerie Verkeer & Waterstaat heeft de status van structuurvisie en heeft in 2009 de Vierde Nota Waterhuishouding van 1998 opgevolgd. In het kort komt het Nationaal Waterplan erop neer dat bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening moet worden gehouden met waterhuishoudkundige eisen voor de korte en de lange termijn. In het onderdeel Water van dit bestemmingsplan wordt aangegeven hoe rekening is gehouden met het onderdeel waterhuishouding in dit plan.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Provinciale Omgevingsvisie Gelderland en Omgevingsverordening Gelderland (2015)

In juli 2015 is de Provinciale Omgevingsvisie, het beleidskader met de ambities van de provincie Gelderland gewijzigd ten opzichte van de visie van 2014. Bij dit besluit zijn ook de verordeningen ingetrokken en is een nieuwe omgevingsverordening vastgesteld met regels, die voortvloeien uit de Omgevingsvisie en die de doelen uit de Omgevingsvisie bewaken.

Het plangebied is niet gelegen binnen het Gelders Natuurnetwerk (GN) en de Groene Ontwikkelingszone (GO) of binnen een gebied voor overige natuurbescherming. Wel is het gelegen binnen het Landbouwverwevingsgebied, het Glastuinbouwontwikkelingsgebied en het gebied van de Romeinse Limes. Voorts is het gelegen binnen het gebied Stadsregio Arnhem-Nijmegen. Van belang is dat binnen zowel het Landbouwverwevingsgebied als binnen het Glastuinbouwontwikkelingsgebied herontwikkeling naar andere functies dan landbouw en glastuinbouw mogelijk is en ook al is voorzien in de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. De provincie wil hierin ook een rol spelen, mocht dit nodig zijn. Onderhavig plan is reeds provinciaal afgestemd. Voor wat betreft de cultuurhistorische Romeinse Limes geldt dat er op zich geen beperkingen zijn voor bebouwd gebied maar dat de provincie ernaar streeft om deze gebieden een extra bescherming te laten krijgen van UNESCO werelderfgoed.



Kaarten Omgevingsvisie juli 2015

Functieverandering en nevenfuncties van gebouwen in het buitengebied

Vanwege ontwikkelingen in sectoren als land- en tuinbouw, zorg en defensie, verliezen in de komende periode veel (agrarische) gebouwen en bouwvlakken in het buitengebied hun huidige functie, of hebben die functie al verloren. De provincie wil bevorderen dat deze gebouwen op een goede wijze kunnen worden (her)gebruikt. Door functieverandering kan tegemoet worden gekomen aan de aanwezige behoefte aan wonen en werken in een landelijke omgeving. Bovendien wordt op deze wijze bijgedragen aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

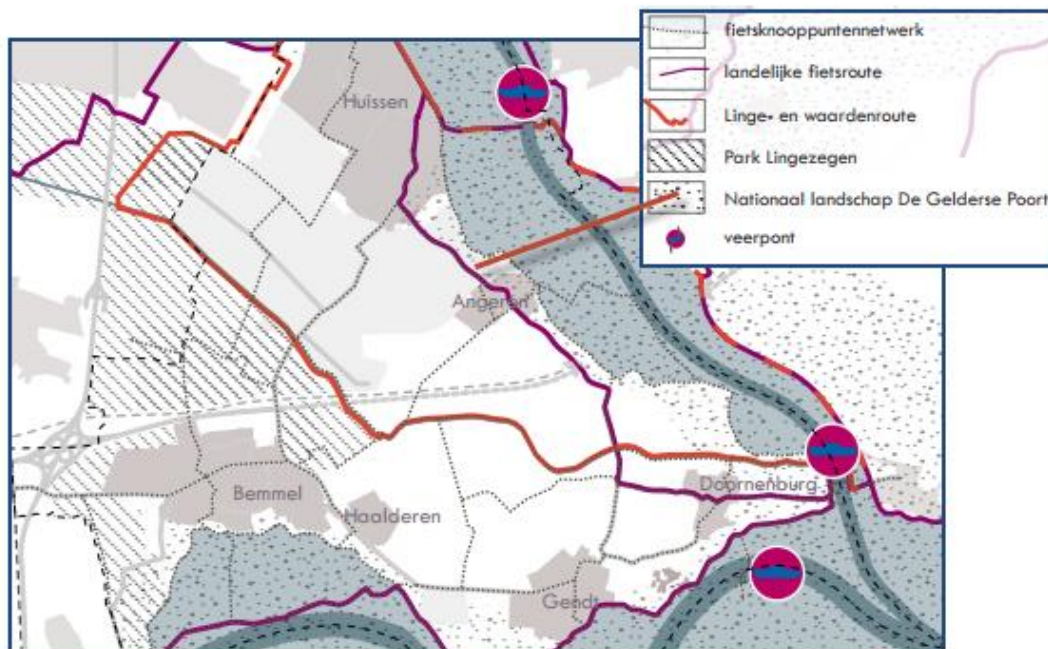
3.3.2 Conclusie provinciaal beleid

Doordat agrarische opstallen (kassen) worden gesloopt en hiervoor een extra woning wordt toegevoegd is onderhavig plan niet in strijd met het provinciale beleid en voldoet het aan de regels omtrent nieuwbouw in het landelijke gebied. Wel dient het wijzigingsplan in het kader van het vooroverleg te worden gezonden naar de provincie voor een beoordeling omdat het plan provinciaal van belang is.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Gemeente Lingewaard 2012-2022 (2012)

De Structuurvisie Lingewaard 2012-2022 uit 2012 geeft het ruimtelijke beleid met een doorzicht naar 2022 en dient als kader voor de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen voor de gemeente Lingewaard. Het plangebied is gelegen binnen het Nationaal Landschap De Gelderse Poort.



Uitsnede kaart Structuurvisie 2012-2022

Verder is het gebied gelegen binnen de zone voor aangewezen glastuinbouwgebied en dan met name oud glas en glastuinbouwgebied met herstructurering. In de structuurvisie wordt ook over het glastuinbouwgebied Huissen-Angeran aangegeven dat dit gebied voor herstructurering in aanmerking komt. Omdat het gebied vlak naast het nieuwe beoogde woningbouwprogramma Angeren is gelegen, past het omzetten naar wonen binnen deze structuurvisie.

3.4.3 Toepassing functieverandering in het buitengebied 2015

De gemeente Lingewaard heeft in 2015 haar functieveranderingsbeleid voor het buitengebied vertaald in een nieuwe nota. Dit is een doorvertaling van de vorige nota, waarin reeds werd aangegeven dat onderhavig gebied voor transformatie in aanmerking komt en op welke wijze. Doel van het functieveranderingsbeleid is te komen tot landschapsverbetering, door het opruimen van oud glas en het slopen van oude agrarische bedrijfsbebouwing. In ruil hiervoor wordt stoppende agrariërs de mogelijkheid geboden een woning toe te voegen. Hierbij is van belang dat het aantal woningen beperkt blijft en om woningen vrijstaand te bouwen.

3.4.4 Waterplan 2008

Het waterplan bevat de gezamenlijke visie van de gemeente en het waterschap op de gewenste toekomst van het waterbeheer in Lingewaard zowel voor de lange als korte termijn. De visie richt zich op de verschillende aspecten van waterbeheer, waarbij per aspect speerpunten zijn opgesteld. Het uitgangspunt van het waterbeheer in Lingewaard is het toepassen van duurzaam waterbeheer. Op het gebied van waterkwantiteit worden piekafvoeren tegengehouden door het vasthouden en bergen van gebiedseigen water. Op het gebied van waterkwaliteit wordt het grondgebruik en watersystemen op elkaar afgestemd.

4. Milieu-aspecten en overige wetgeving

4.1 Geluid

4.1.1 Wettelijk kader

Dit hoofdstuk gaat in op de wettelijke aspecten van geluid in bestemmingsplannen.

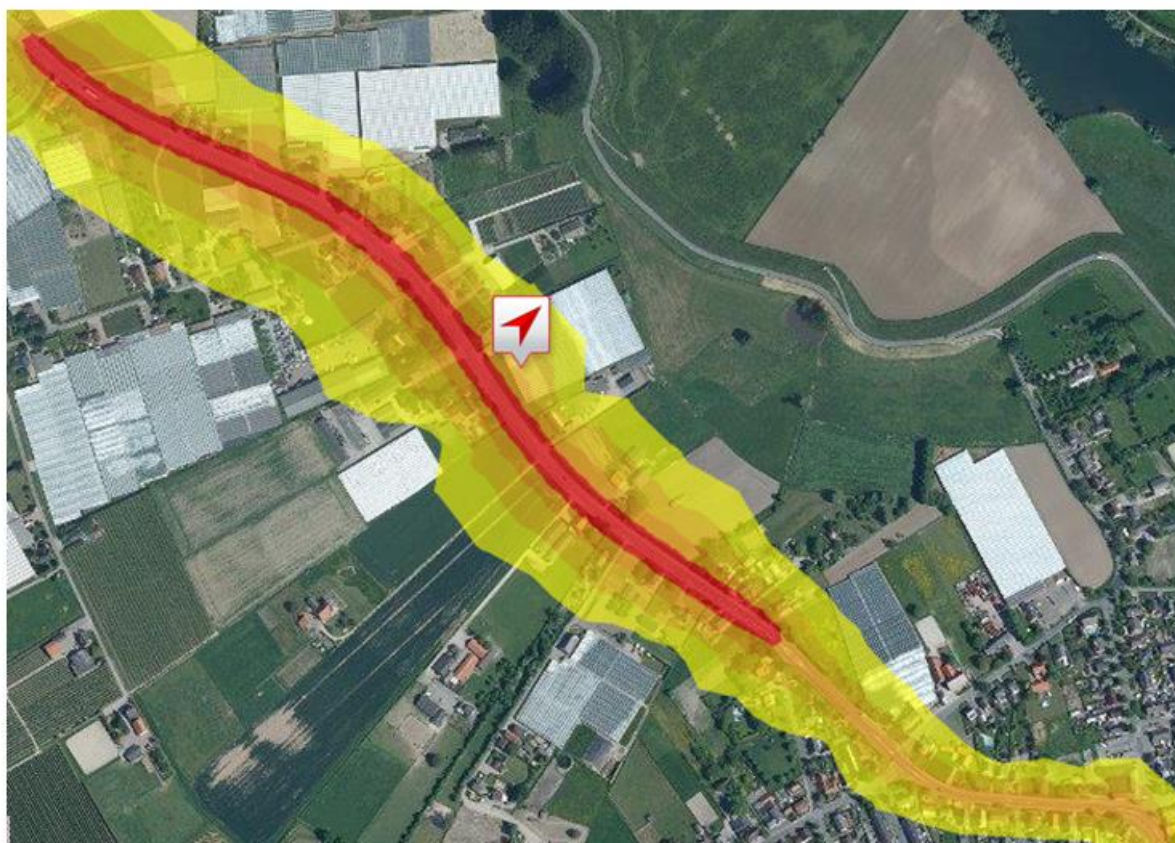
4.1.2 Wet geluidhinder algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) geeft regels wanneer een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd en waar dit aan moet voldoen. Een aantal belangrijke aspecten zijn:

- Bij een voorgenomen wijziging van een bestemmingsplan binnen een geluidzone is een akoestisch onderzoek noodzakelijk. Bij hogere geluidbelasting dan de voorkeurswaarde kan een procedure tot het vaststellen van een hogere grenswaarde nodig zijn dan de voorkeursgrenswaarde.
- De bevoegdheid voor het vaststellen van een hogere waarde ligt in de meeste gevallen bij de gemeente, met in het akoestisch onderzoek verplichte aandacht voor mogelijke maatregelen en de motivatie.
- Eenheid van de geluidbelasting is de Lden (Lday, evening, night) in dB, een Europese dosismaat voor geluid voor weg- en railverkeer. De Lden staat voor het jaargemiddelde A-gewogen geluidsniveau over een etmaal. De voorkeurswaarde voor wegverkeerslawaaï bedraagt Lden = 48 dB, voor railverkeer is dat Lden = 55 dB.
- Het ontwerpbesluit voor het vaststellen van hogere waarden moet tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd. De ter inzage termijn is in alle gevallen 6 weken. De Wet stelt registratie van de verleende hogere waarde in het kadaster verplicht.

4.1.3 Relatie bestemmingsplan en Wet geluidhinder

In de Wgh is geregeld dat bij een bestemmingsplanwijziging een akoestisch onderzoek de gevolgen voor geluidgevoelige objecten binnen de zone in beeld moet brengen. Uitgangspunt is dat voor alle woningen binnen de zone de voorkeursgrenswaarde van Lden=48 dB voor wegverkeer en Lden =58 dB voor railverkeer wordt gerealiseerd. Bij hogere waarden moet uit akoestisch onderzoek blijken welke maatregelen nodig zijn om wel aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.



(40 - 45 dB) Vrij matig
(45 - 50 dB) Matig

4.1.4 Wegverkeer Leutsestraat 14A

Op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) ligt rond iedere weg een zone (art.74). Dit geldt niet voor woonerven en 30 km/uur wegen. Ook de ruimte boven en onder de weg behoren tot de zone. Bij aanleg van een nieuwe weg geldt de zone vanaf het moment dat de weg in een ontwerp bestemmingsplan is opgenomen. In dit geval is alleen de Leutsestraat relevant.

In navolgende tabel zijn de rekenresultaten ten gevolge van de Leutsestraat, bij een situering van de woning op circa 40 meter van de weg, weergegeven.

Toetspunt	Omschrijving	Hoogte [m]	L _{den} [dB] (berekend)	Aftrek Art. 110g Wgh	L _{den} [dB] (tetoetsen)
RP1	Voorgevel	1,5	57,1	4	53
		4,5	58,8	2	57
RP2	Linker zijgevel	1,5	52,2	2	50
		4,5	54,0	2	52
RP4	Achtergevel	1,5	40,8	2	39
		4,5	42,1	2	40
RP6	Rechter zijgevel	1,5	54,8	2	53
		4,5	56,6	4	53

Door Windmill is een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor de beide woningen (14a en 16). Zie bijlage IIA en IIB.

De geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de Leutsestraat 14A bedraagt ter plaatse van de voorgevel ten hoogste 57 dB na aftrek van de correctie zoals bedoeld in artikel 110g van de Wet geluidhinder. De voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder wordt ter plaatse van de voorgevel (1^e verdieping) niet gerespecteerd.

De maximale ontheffingswaarde voor nieuwe woningen in buitenstedelijk gebied wordt eveneens niet gerespecteerd. Ter plaatse van de voorgevel op de begane grond wordt de maximale ontheffingswaarde wel gerespecteerd.

De geluidbelasting ter plaatse van de linker en rechter zijgevel bedraagt ten hoogste 53 dB na aftrek van de correctie zoals bedoeld in artikel 110g van de Wet geluidhinder. De voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder wordt ter plaatse van deze gevels niet gerespecteerd. Echter de maximale ontheffingswaarde voor nieuwe woningen in buitenstedelijk gebied wordt wel gerespecteerd. De geluidbelasting ter plaatse van de achtergevel bedraagt ten hoogste 40 dB na aftrek van de correctie zoals bedoeld in artikel 110g van de Wet geluidhinder. Aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder wordt ter plaatse van deze gevel voldaan. Hierdoor is formeel geen dove gevel nodig aan deze zijde. Voorgesteld wordt om hier toch een dove gevel te realiseren omdat in de toekomst het verkeer op de Leutsestraat zal toenemen.

4.1.5 Wegverkeer Leutsestraat 16

De woning aan de Leutsestraat 16 wordt vervangen door een nieuwe woning. Hier kan worden gesproken van vervangende nieuwbouw.



De geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de Leutsestraat bedraagt ten hoogste 61 dB na aftrek van de correctie zoals bedoeld in artikel 110g van de Wet geluidhinder. Zowel de voorkeursgrenswaarde van 48 dB als de maximale ontheffingswaarde worden overschreden. De geluidbelasting ten gevolge van de Rijndijk en de Diepenstraat voldoet aan de voorkeursgrenswaarde.

De maximale ontheffingswaarde wordt ten gevolge van de Leutsestraat overschreden ter plaatse van de voorgevel van het pand. Door deze gevel uit te voeren als dove gevel en/of geen geluidgevoelige ruimten aan deze zijde van de woning te projecteren vervalt de toetsplicht vanuit de Wet geluidhinder. De hoogste te toetsen geluidbelasting bedraagt in dat geval 53 dB ter plaatse van de rechter zijgevel.

Gezien het feit dat verdergaande maatregelen niet afdoende zijn of stuiten op overwegende bezwaren van financiële, stedenbouwkundige, landschappelijke of verkeerskundige aard en omdat voldaan wordt aan de criteria uit het gemeentelijk hogere waardenbeleid, wordt aan het bevoegd gezag verzocht een hogere waarde te verlenen van 53 dB.

4.1.6 Conclusies wegverkeer

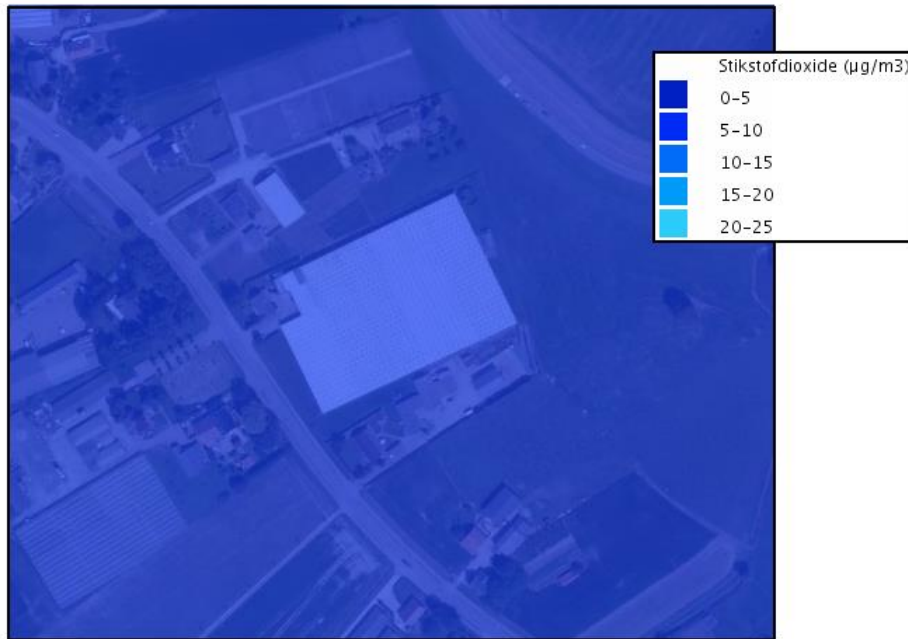
De geluidsonderzoeken zijn als separate bijlagen bij dit bestemmingsplan gevoegd. Voor beide woningen is een hogere grenswaarde nodig tot 58dB. Voor beide woningen is aan de zijde van de weg een dove gevel nodig omdat de geluidsbelasting ter plaatse van deze gevels respectievelijk 61db(A) en 58 db(A) bedraagt. Bij de Leutsestraat 16 is ook aan de rechterzijde een dove gevel nodig en zal om een hogere grenswaarde worden verzocht. Deze dove gevels zijn als verplichting opgenomen in de planregels.

4.1.5 Spoorverkeer

Ook rondom spoorwegen ligt een wettelijk vastgelegde geluidzone. In deze situatie is geen spoorweg in de omgeving aanwezig waarmee rekening dient te worden gehouden.

4.2 Luchtkwaliteit

Voor luchtkwaliteit is de Wet luchtkwaliteit van toepassing. Deze wet is onder meer verder uitgewerkt in het Besluit niet in betekenende mate en de Regeling niet in betekenende mate. In het Besluit niet in betekenende mate is vastgelegd dat wanneer een ontwikkeling niet meer bijdraagt dan 3% aan de grenswaarde, deze niet getoetst hoeft te worden aan de wettelijke grenswaarden. Hierin staat dat meer dan 1,2 microgram stikstofdioxide en/of fijnstof per m³ wordt aangemerkt als in betekenende mate. In de Regeling niet in betekenende mate is dit doorvertaald naar 1.500 woningen, ofwel 7.500 verkeersbewegingen (uitgaande van 5 verkeersbewegingen per woning, conservatieve aanname conform de ASVV 2004). De ontwikkeling van een nieuwe woning resulteert conform de Regeling niet in betekenende mate niet in een significante verslechtering van de luchtkwaliteit en hoeft daarom niet te worden getoetst aan de wettelijke grenswaarden voor luchtkwaliteit. Daarnaast geldt dat het gewijzigde gebruik van agrarisch bedrijf naar wonen sowieso een verbetering is voor de luchtkwaliteit omdat er verder geen bedrijfsmatige verkeersbewegingen van vrachtverkeer meer zal zijn. De ontwikkeling voldoet daarmee aan het wetgevende kader voor luchtkwaliteit, zoals vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. Daarnaast is heeft een NSL-monitoring plaatsgevonden. Hieruit blijkt dat de luchtkwaliteit redelijk tot goed is:



4.3 Bodem

4.3.1 Wettelijk kader

Het is wettelijk geregeld (Wbb en bouwverordening) dat bouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen, als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Indien sprake is van een verdachte locatie dient onderzocht te worden in welke mate de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is, moet worden aangetoond dat het bestemmingsplan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is. Een bodemonderzoek mag niet meer dan vijf jaar oud zijn en moet een vastgestelde informatiekwaliteit bieden. Indien aan die voorwaarden niet kan worden voldaan, dient aanvullend onderzoek plaats te vinden.

Wanneer uit het onderzoek blijkt dat de bodem niet geschikt is voor het beoogde doel, dient vóór aanvang van de bouwwerkzaamheden een bodemsanering te worden uitgevoerd om de bodem wel geschikt te maken, of dient de bouwaanvraag te worden geweigerd.

4.3.2 Beoordeling bodemsituatie

Voor de beide nieuwe woningen is bodemonderzoek uitgevoerd, dat als bijlage I is bijgevoegd. Voor de nieuwe woning naast nummer 14A bleek in het eerste onderzoek dat sprake was van verhoogde verontreiniging. Uit nader bodemonderzoek voor de locatie Leutsestraat 14a blijkt dat sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging met bestrijdingsmiddelen (DDE) in de bovengrond. Binnen de gehele onderzoekslocatie komen verhoogde gehalten met OCB's voor.

De omvang van de matig tot sterke verontreinigingen rondom boorpunt 4 wordt geraamd op circa 90 m³. Hiervan is circa 40 m³ sterk verontreinigd. De matige en sterke verontreinigingen beperken zich tot de toplaag (0 tot 0,3 m-mv.). Rondom boorpunt 5 van het verkennend bodemonderzoek is sprake van een puntverontreiniging van beperkte omvang. Het bodemtraject van 0 tot 0,3 m-mv ter plaatse van boorpunt 5 is sterk verontreiniging. De hoeveelheid sterk verontreinigde grond bedraagt circa 2 m³. Uit de resultaten van de uitgevoerde standaardrisicobeoordeling blijkt dat de locatie niet met spoed gesaneerd hoeft te worden.

Bij herontwikkeling van de locatie dienen wel sanerende maatregelen genomen te worden. De sanering dient uitgevoerd te worden op basis van een door de provincie Gelderland goedgekeurd saneringsplan/BUS-melding. De bodem ter plaatse van de nieuwe woning bij nummer 16 blijkt geschikt te zijn voor de bouw van de nieuwe woning en het gebruik van de tuin.

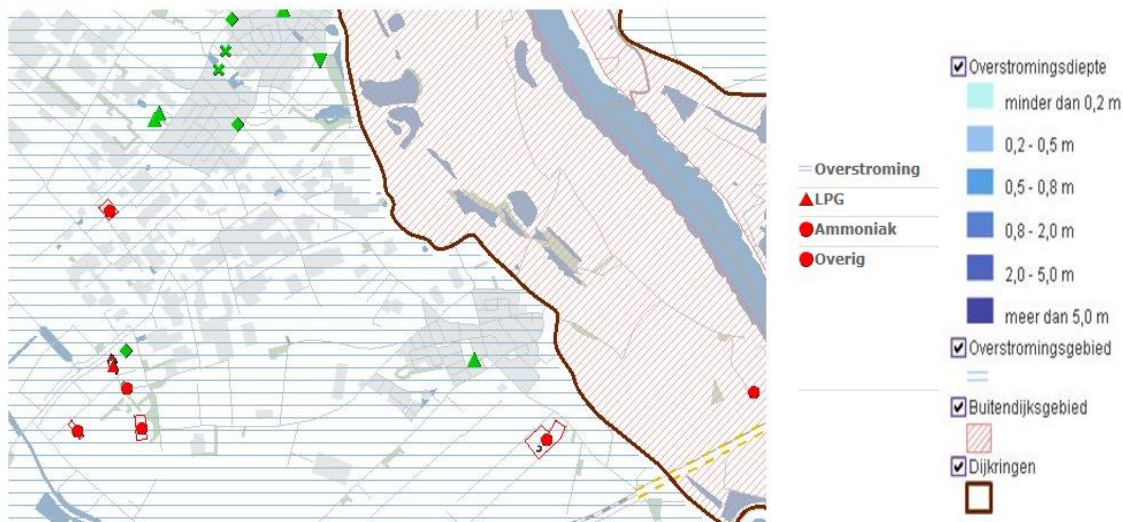
4.3.3 Conclusie

Op basis van de onderzoeken zijn er voor de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmeringen aanwezig bij de aanvraag van een omgevingsvergunning ten behoeve van de nieuwbouw op de beide locatie voor nummer 16. Voor nummer 14a dient bij herontwikkeling van de locatie sanerende maatregelen genomen te worden. De sanering dient uitgevoerd te worden op basis van een door de provincie Gelderland goedgekeurd saneringsplan/BUS-melding.

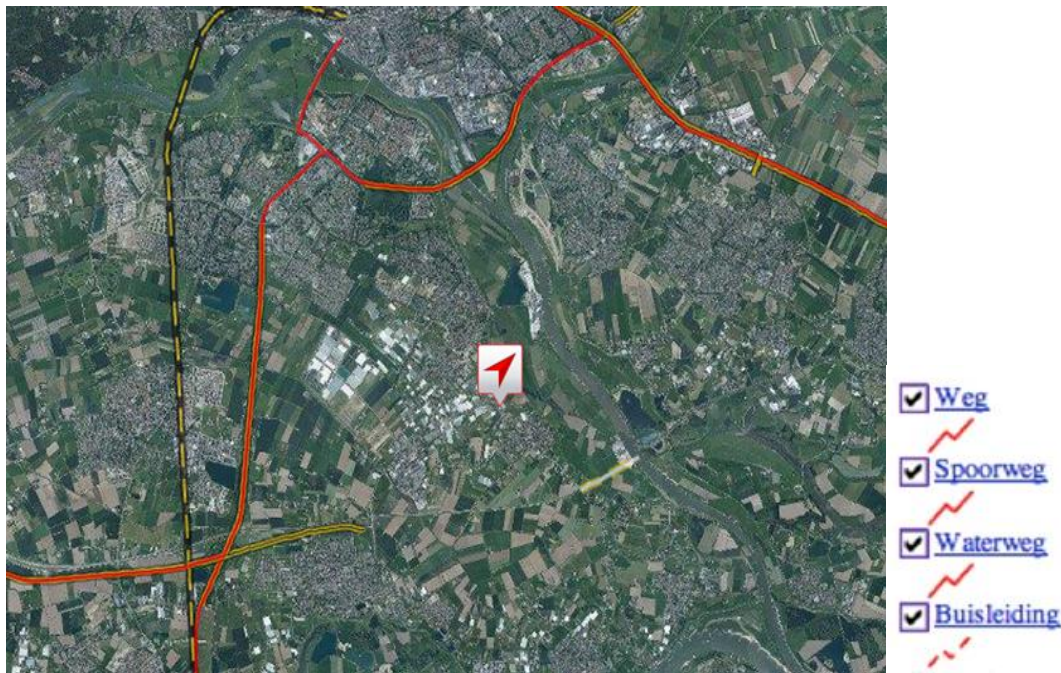
4.4 Externe Veiligheid

Er zijn geen risico's aanwezig als gevolg van de opslag, productie of transport van gevaarlijke stoffen in de buurt van dit perceel. Ook is geen LPG-vulstation of andere risicobron in de nabijheid aanwezig.

De planlocatie is niet in een gebied gelegen als bedoeld in het Besluit Externe Veiligheid (Bevi) of een gebied als bedoeld in het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen. Het gebied is wel gelegen binnen de invloedssfeer van de betuweroute dat op 4 km afstand is gelegen. Hierdoor is een (beperkte) verantwoording van het groepsrisico nodig. In dit geval neemt het groepsrisico gemiddeld sterk af. Immers, er wordt slechts een enkele woning toegevoegd, zodat hier een beperkte toename van het aantal personen in de GR-contour plaatsvindt. Echter, doordat de kassen verdwijnen en de werknemers niet langer werkzaam zullen zijn in dit gebied, neemt het aantal personen dat in het gebied aanwezig is af.



Uitsnede risicokaart



4.5 Bedrijven en milieuzonering

4.5.1 Algemeen

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt getoetst conform:

- VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009);
- Wet milieubeheer.

VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'

De Vereniging van Nederlandse Gemeente doet in de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009), een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen.

De publicatie heeft bedrijven ingedeeld in categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de bestemmingsgrens van de bedrijven en anderzijds de gevel van een woning.

De adviesafstanden hangen samen met gebiedskenmerken. De meest voorkomende categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies in een rustige woonwijk zijn weergegeven in onderstaande tabel.

Categorie	Richtafstand (in meters) tot omgevingstype	
	rustige woonwijk en rustig buitengebied	gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30

Naast het omgevingstype rustige woonwijk kent de VNG-handreiking ook het omgevingstype gemengd gebied.

Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies, voor met name het aspect geluid, met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Het aspect geluid is veelal het maatgevende aspect. Een gemengd gebied is een gebied met een variatie aan functies.

Spuitzones:

Een aspect dat kan worden toegerekend aan de veiligheid en de volksgezondheid van bewoners zijn de gevolgen van bespuitingen van boomkwekerijpercelen. In de reguliere boomkwekerij worden bespuitingen uitgevoerd, waarbij chemische gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. De gevolgen van deze bespuitingen kunnen schadelijk zijn voor de omgeving, wanneer daar spuitzones kunnen ontstaan. Nu is er immers geen spuitzone aanwezig.

Zoals reeds eerder aangegeven, grenst het achtergebied aan de dijkzone en de polder. Dit is beschermd natuurgebied. Een spuitzone kan hier niet ontstaan omdat dit strijdig is met de voorschriften van het geldende bestemmingsplan. Een spuitzone kan daardoor onbesproken blijven. Ook met de ODRA is besproken of spuitzones die er nu niet zijn besproken dienen te worden. Ook de ODRA is van mening dat een spuitzone voor dit plan niet relevant kan zijn.

4.5.2 Situatie

De directe omgeving van het plangebied is te typeren als gemengd gebied. In de omgeving bevinden zich immers allerlei bedrijven. De bedrijven met een hinderzone zijn allemaal op meer dan 50 meter afstand gelegen van de nieuwe woning en de bestaande bedrijfswoningen. Met name het kuikenbedrijf op nummer 27 en het naastgelegen koeienbedrijf op nummer 12 geven een reden tot nadere beschouwing. Het kuikenbedrijf is op te korte afstand gelegen maar via een berekening uit V-Stack blijkt dat het woon-en leefklimaat redelijk goed is voor geur. Qua geluid is er sowieso geen beperking. De afstand tussen de nieuwe woning op nummer 14 en de stallen van het naastgelegen bedrijf op nummer 12 is meer dan 50 meter, wat voldoende afstand is voor geur en geluid. Hierdoor is het plan haalbaar op grond van geur en geluid. Drift is geen beperking voor onderhavig bestemmingsplan.

4.5.3 Conclusie

Het plan is haalbaar op het gebied van geur en geluid.

4.6 Duurzaamheid

4.6.1 Energie

De rijksoverheid stimuleert duurzaam bouwen vooral op het aspect energie. Sinds 1995 worden in het Bouwbesluit eisen gesteld ten aanzien van de energiezuinigheid van een gebouw. De energie efficiëntie wordt uitgedrukt in de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Vanaf 1 januari 2011 geldt voor woningen een wettelijke EPC van 0,6. Uiteindelijk wordt toegewerkt naar een EPC van 0 in 2020. Bij een EPC van 0 is een gebouw energieneutraal. Het besparen van energie gaat in drie stappen, de "trias energetica":

- ten eerste zoveel mogelijk energie besparen (bv. isolatiemaatregelen);
- ten tweede het opwekken van duurzame energie;
- tenslotte voor het resterende energieverbruik zo efficiënt mogelijk fossiele brandstoffen toepassen.

4.6.2 Ambitie

Voor het meetbaar maken van de duurzaamheid op gebouwniveau wordt gebruik gemaakt van het instrument GPR Gebouw. GPR Gebouw geeft per thema een 'rapportcijfer' uiteenlopend van 6 of 7 (bouwbesluit niveau/minimaal) tot 10 (zeer goed). Hierbij wordt gestreefd naar een score van het cijfer 8 in GPR-gebouw® voor woningbouw. Per 2011 is een 7 eenvoudig te realiseren, omdat de EPC is aangescherpt tot 0,6. Het bouwplan zal voldoen aan de genoemde eisen van Duurzaam bouwen waaronder de EPC van 0,6. Gestreefd wordt om minimaal te komen tot het cijfer 8 voor de nieuwe woning op nummer 16, die de initiatiefnemer zelf zal gaan bouwen. De woning op nummer 14 wordt ook door initiatiefnemer gebouwd, voor zijn dochter. Voor beide woningen geldt derhalve dat initiatiefnemer zelf dit ambitieniveau kan nastreven.

4.7 Water

4.7.1 Algemeen

Sinds 2003 is bij ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets wettelijk verplicht. Het doel van de watertoets is de effecten van de voorgenomen ontwikkeling op het watersysteem in beeld te brengen en eventuele negatieve effecten zoveel mogelijk te beperken door het nemen van maatregelen.

De gemeente is niet primair verantwoordelijk voor alle watertaken, maar moet de waterbelangen wel goed beschrijven en afwegen binnen de ruimtelijke ordening. Een van de instrumenten hiervoor is de verplichte watertoets. De watertoets houdt in dat het Waterschap beoordeelt of de waterbelangen voldoende betrokken zijn. De voor de gemeente en waterschap van belang zijnde wateraspecten zijn hieronder beschreven. Volgens de Wet gemeentelijke watertaken (2008) is de gemeente verantwoordelijk voor het inzamelen en transporteren van stedelijk afvalwater en hemelwater. De gemeente mag vervolgens zelf bepalen op welke wijze het ingezamelde hemelwater wordt verwerkt. Verder heeft de gemeente de zorgplicht om structurele problemen als gevolg van een voor de gebruiksfunctie nadelige grondwaterstand in openbaar bebouwd gebied te voorkomen of te beperken.

4.7.2 Watertoets Waterschap Rivierenland

Vanaf 1 november 2003 zijn de overheden wettelijk verplicht om alle ruimtelijke plannen, die van invloed zijn op de waterhuishouding, voor advies voor te leggen aan de waterbeheerders. In het verleden werden verschillende wateradviezen afgegeven wat zorgde voor rechtsongelijkheid en onduidelijkheid. Daarom hebben de waterbeheerders afgesproken om alle aanvragen in het hun betreffende gebied af te handelen via één loket: de digitale watertoets.

Niet alle ruimtelijke plannen behoeven de watertoets te doorlopen. Daartoe heeft het waterschap een stroomschema, met daarbij behorende notitie ondergrens, opgesteld waaruit het toepassingsbereik van de watertoets blijkt. Ook zijn per gemeente waterkaarten opgesteld waaruit de verschillende waterbelangen op een bepaalde locatie zijn af te lezen. Aan de hand van het ‘meldformulier watertoets’ kunnen (ruimtelijke) plannen vervolgens voor advies worden voorgelegd aan het betreffende waterschap.

Het plangebied is volgens de kaarten niet gelegen binnen een aandachtsgebied. Er wordt echter dusdanig weinig verhard (minder dan 500 m²) terwijl er meer dan 1000 m² aan verharding verdwijnt zodat een positief resultaat ontstaat. Een nadere watertoets is daarom niet nodig.

Het hemelwater en het afvalwater wordt afgevoerd naar het gemeentelijk riool, hoewel de inzet is om hemelwater te laten infiltreren in het plangebied.

4.7.3 Conclusie Water

Gelet op vorenstaande en de uitkomst van de digitale watertoets vormt het onderdeel Water geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan.

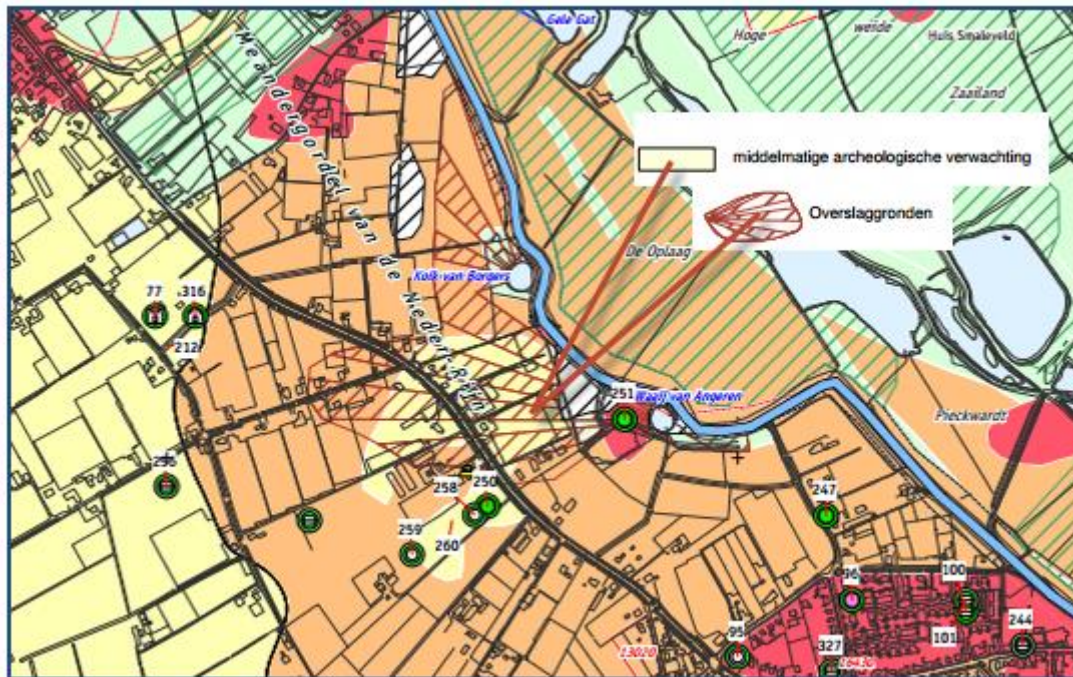
4.8 Ecologie

Het plangebied bevindt zich niet binnen de grenzen van een beschermd natuurgebied en ligt ook niet in de directie nabijheid hiervan. Om deze reden is er geen sprake van gebiedsbescherming. Het perceel functioneert niet als geleidend landschapselement voor vleermuizen of als broedplaats van vogels. Op het gebied van ecologie zijn verder geen belemmeringen aanwezig voor het uitvoeren van onderhavig bouwplan. Hiertoe is door Pasmaat Ecologie een quickscan uitgevoerd. Uit deze quickscan bleek dat het gebied geen bijzondere, beschermde flora- en fauna herbergt. Voordat de opstallen worden gesloopt zal nogmaals worden beoordeeld of hierin broedplaatsen voor vleermuizen zijn gevestigd, wat nu niet het geval is. Overigens zijn de kassen vrijwel ongeschikt voor vleermuizen.

4.9 Archeologie

Ten behoeve van de ontwikkeling van de betreffende woning is een onderzoek uitgevoerd naar de archeologische verwachtingswaarden in het plangebied. Uit de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) blijkt dat het gebied een middelmatige archeologische verwachtingswaarde heeft. Ook gelden de regels voor overslaggronden, wat inhoudt dat de onderliggende archeologische waarde eerst geldt.

Door de middelmatige archeologische verwachting is in beginsel bij een verstoring van de bovengrond van meer dan 500m² en een diepte van 30cm archeologisch onderzoek nodig. Zie hieronder de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart.



Uitsnede archeologische advieskaart

Uit onderzoek van de bodemgesteldheid is gebleken dat het plangebied een mogelijk archeologisch interessant gebied is. Omdat echter de bovenlaag teveel is verstoord en de bodemingrepen niet dieper dan 1.20 onder maaiveld worden uitgevoerd is vervolgonderzoek niet nodig. Het wijzigingsplan schrijft in de voorschriften ook deze beperking voor.

4.10 Cultuurhistorie

Het perceel herbergt geen cultuurhistorische gebouwen of overige cultuurhistorische zaken. Op grond van cultuurhistorie is geen beperking aanwezig voor onderhavige ontwikkeling.

4.11 Niet-gesprongen explosieven

Het gebied is gedurende de tweede wereldoorlog (met name in 1944) gebruikt als schootsveld tussen de Duitse en Engelse soldaten. Ook is op relatief korte afstand een verdacht afwerpgebied getraceerd, waar mogelijk nog niet gesprongen explosieven aanwezig zijn.

Op basis van de in de inventarisatie- en bodembelastingkaart verwerkte gegevens wordt daardoor geconcludeerd dat het onderzoeksgebied kan worden beschouwd als verdacht op de aanwezigheid van conventionele explosieven. Het betreft hier afwerpmunitie tot een gewicht van 500 lbs. (geallieerd) tot een diepte van 5,50m +NAP, verschoten geschutmunitie tot een kaliber van 7.2 inch (Brits) tot een diepte van 7,38m +NAP en achtergelaten infanteriemunitie van diverse soorten en kalibers.

Alvorens op deze locatie bodemroerende werkzaamheden worden aangevangen dient derhalve een detectieonderzoek te worden uitgevoerd conform het gestelde in het *Werkveld Specifiek Certificatie Schema voor het systeemcertificaat Opsporen Conventionele Explosieven*, WSCS-OCE 2012 versie 1.

5. Juridische Planopzet

De thans geldende bestemming woonbestemming in het vigerende bestemmingsplan zullen worden gebruikt voor het nieuwe bestemmingsplan, waarbij de bestaande woningen worden bestemd in een woonbestemming zonder bouwvlak. De nieuwe woningen zullen worden voorzien van een bouwvlak, waarbinnen de woningen moeten worden opgericht. Door middel van een aanduiding wordt de omvang van de 2 bijgebouwen - die blijven staan - vastgelegd maximale toegestane maatvoering vastgelegd. De overige gronden houden een agrarische bestemming in de vorm van de enkelbestemming “Agrarisch met waarden – Dijkzone”. Hierom is het ook van belang dat de bijgebouwen worden bestemd in de woonbestemming omdat deze ten behoeve van de woonfunctie worden gebruikt en niet ten behoeve van een agrarisch bedrijf. De archeologische dubbelbestemming blijft op het perceel liggen maar wordt gesplitst in een dubbelbestemming “Waarde-Archeologie 4” en “Waarde-Archeologie 5”. De bestaande gebiedsaanduidingen “Vrijwaringszone-dijk” en “Wetgevingszone – omgevingsvergunning extensiveringsgebied” worden opgenomen waar deze nu ook gelden.

6. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan “Buitengebied Lingewaard” geeft een bevoegdheid om – onder voorwaarden – de agrarische bestemming te wijzigen naar wonen. Deze voorwaarden zijn reeds besproken in hoofdstuk 1. Dit betekent dat het college van Burgemeester en wethouders bevoegd is om het plangebied te wijzigen naar wonen, zodat de huidige bedrijfswoningen kunnen worden omgezet naar burgerwoningen, een nieuwe woning mag worden opgericht een bestaande woning mag worden vervangen door een nieuwe woning.

Hiertoe dient een ontwerp-wijzigingsplan te worden opgesteld, wat met onderliggend plan is gebeurd. Dit ontwerp-wijzigingsplan wordt – na publicatie hiervan – gedurende zes weken ter inzage gelegd. Hiertegen kunnen belanghebbenden eventueel een zienswijze indienen bij het college van B&W. Na deze ter inzage legging kan het plan, al dan niet gewijzigd, worden vastgesteld door het college van B&W. Indien zienswijzen worden ingediend, zullen de zienswijzen worden beoordeeld en op basis hiervan zal worden besloten omtrent al dan niet vaststelling van het wijzigingsplan. Na vaststelling kan door degenen die een ontvankelijke zienswijze hebben ingediend, beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.1 Inspraak

Vanwege de beperktheid van het plangebied zal geen inspraakprocedure worden gevoerd.

6.2 Overleg instanties

PM

7. Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de realisatie van een bouwplan als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening mogelijk. Dit bouwplan betreft de bouw van een wonin, alsmede het herbestemmen van 3 bedrijfswoningen tot burgerwoningen.

Ingevolge artikel 6.12 Wro is het opstellen van een exploitatieplan verplicht indien een bestemmingsplan de realisatie van een bouwplan mogelijk maakt. Hetzelfde artikel bepaalt verder dat deze verplichting niet geldt indien het verhaal van de kosten, genoemd in de artikelen 6.2.3 tot en met 6.2.5 Bro, op een andere wijze is geregeld en het stellen van locatie-eisen niet noodzakelijk is.

Omdat er voor de gemeente in voorliggende situatie geen aanleiding is voor het stellen van locatie-eisen, is het ingevolge artikel 6.12 Wro niet verplicht om een exploitatieplan op te stellen. Wel is er, in verband met het verhaal van de plankosten, een anterieure overeenkomst en planschadeverhaalovereenkomst met de initiatiefnemer gesloten. Met deze overeenkomsten is het kostenverhaal verzekerd. Hiermee is het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar. In de exploitatiebegroting is het saneren van de 93m3 verontreinigde bodem opgenomen. Dit tast de uitvoerbaarheid niet aan.

PLANREGELS

Wijzigingsplan “Leutsestraat 14A en omgeving Angeren”

Op het wijzigingsplan zijn van toepassing de regels en de verbeelding, die deel uitmaken van het bestemmingsplan "Buitengebied Lingewaard", met planidentificatie NL.IMRO.1705.60-VG01.

Hoofdstuk 1. Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het wijzigingsplan "Buitengebied Lingewaard, Leutsestraat 14A eo Angeren" met identificatienummer NL.IMRO.1705.146-ON01 van de gemeente Lingewaard;

1.2 wijzigingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

1.3 bestemmingsplan "Buitengebied":

het bestemmingsplan "Buitengebied Lingewaard", zoals vastgesteld op 31 oktober 2013 door de gemeenteraad van de gemeente Lingewaard, met identificatienummer NL.IMRO.1705.60-VG01

Artikel 2 Wijze van meten

Geen onderdeel van dit wijzigingsplan.

Hoofdstuk 2. Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden - Dijkzone

De regels van artikel 5 'Agrarisch met waarden - Dijkzone' van het bestemmingsplan "Buitengebied" zijn van overeenkomstige toepassing op dit wijzigingsplan.

Artikel 4 Wonen

De regels van artikel 23 'Wonen' van het bestemmingsplan "Buitengebied" zijn van overeenkomstige toepassing op dit wijzigingsplan, met dien verstande dat:

a. aan 23.2.2 een sub d en sub e worden toegevoegd:

- d: "in afwijking van het bepaalde onder c. geldt, indien geen woning aanwezig is, de naar de weg gekeerde bouwvlakgrens als voorgevelrooilijn;"
- e: "in het bestemmingsvlak met de aanduiding 'bouwvlak' wordt de gehele of nagenoeg gehele voorgevel van het hoofdgebouw in de naar de weg gekeerde bouwvlakgrens gebouwd, met te plaatse van de aanduiding 'Dove Gevel', dient de gevel doof te worden uitgevoerd."

b. aan 23.2.3 een sub d wordt toegevoegd: "indien in het bestemmingsvlak de aanduiding 'bouwvlak' is opgenomen, dan is het hoofdgebouw uitsluitend ter plaatse van deze aanduiding 'bouwvlak'

toegestaan." Een nieuw lid wordt 23.2.8 met als omschrijving 'Voorwaardelijke verplichting bouwen nieuwe woning' wordt opgenomen, waarin het navolgende wordt bepaald:

'Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een nieuwe woning en/of bijbehorende gebouwen tussen de woningen op nr. 14 en 14a kan uitsluitend worden verleend onder de voorwaarde dat de bestaande kassen en de overige bestaande voormalige bedrijfsbebouwing, met uitzondering van de bestaande bedrijfswoning en bijbehorende bijgebouwen, geheel zijn gesloopt.

c. een en nieuw lid 23.4.2 met als omschrijving 'Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing' wordt opgenomen, waarin het navolgende wordt bepaald:

De nieuw te realiseren woning ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' tussen de woningen op nr. 14 en 14a mag uitsluitend in gebruik worden genomen onder de voorwaarde dat:

- a. fase 1 en 2 van de landschappelijke inpassing zoals opgenomen in bijlage 1 binnen 2 jaar na verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de woning is gerealiseerd, en
- b. de landschappelijke inpassing zoals opgenomen in bijlage 1 in stand wordt gehouden.

d. aan 23.2.4. wordt een sub h en een sub i toegevoegd met de navolgende inhoud:

- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkend bijgebouw' in afwijking van het bepaalde onder b. d. en e. een bijgebouw bij de woning is toegestaan waar bij de bestaande afmeting als maximaal toelaatbare afmetingen wordt beschouwd.
- i. het bijgebouw zoals bedoeld onder h. mag niet worden vergroot, verplaatst of worden heropgericht.

Artikel 5 Waarde-Archeologie 4

De regels van artikel 30 'Waarde-Archeologie 4' van het bestemmingsplan "Buitengebied" zijn van overeenkomstige toepassing op dit wijzigingsplan.

Artikel 6 Waarde-Archeologie 5

De regels van artikel 31 'Waarde-Archeologie 5' van het bestemmingsplan "Buitengebied" zijn van overeenkomstige toepassing op dit wijzigingsplan.

Artikel 7 Algemene Aanduidingsregels

De regels van artikel 38.1 'Gebiedsaanduidingen' van het bestemmingsplan "Buitengebied" zijn van overeenkomstige toepassing op dit wijzigingsplan, ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingszone – omgevingsvergunning extensiveringsgebied en artikel 38.5 ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone – dijk'.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

De regels van artikel 37 'Algemene gebruiksregels' van het bestemmingsplan "Buitengebied " zijn van overeenkomstige toepassing op dit wijzigingsplan, met dien verstande dat:

a. aan artikel 37 lid 2 wordt toegevoegd:

- 37.2 Parkeernorm

Binnen de bestemmingen gelden per woning de volgende minimale parkeernormen: 1,7 parkeerplaats per woning, waarbij al het parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden.

b. aan artikel 37 wordt lid 3 toegevoegd:

- 37.3 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

Fase 1 van de landschappelijke inpassing dient aangelegd en in stand gehouden te worden, conform het in bijlage 1 opgenomen 'Inrichtingsplan', binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van het wijzigingsplan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

10.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, 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 voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

10.1.2 Afwijken bij omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in 10.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 10.1.1 met maximaal 10%.

10.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in 10.1.1 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.

10.1.2 Overgangsrecht gebruik

10.2.1 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.

10.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 10.2.1, 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.

10.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 10.2.1, 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.

10.2.4 Uitzondering

Het bepaalde in 10.2.1 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 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het wijzigingsplan "Buitengebied Lingewaard, Leutsestraat 14A eo Angeren"



BIJLAGE I



Legend

ALGEMEEN

- Bestaande haag
- Bestaande boom
- Nieuwe woning (maximaal 850m³)
- Nieuw bijgebouw (maximaal 75m²)

FASE 1

- Aan te planten beukenhaag, ligusterhaag, meidoornhaag, veldes doorn of andere inheemse soort (i.v.g. 1 zelfde soort langs de Leutsestraat (maximale hoogte 1,5 meter)
- Aan te planten haag in overeenstemming met bestaande haag Leutsestr. 18 1 rij (maximale hoogte 1,5 meter)
- Aan te planten boom, inlandse Eik of andere inheemse soort Grootte 20/22
- Aan te planten Es of andere inheemse soort Grootte 20/25
- Aan te planten Linde Grootte 20/25
- Aan te planten fruitboom Grootte 16/18
- Aan te planten leibomen Exacte locatie nader te bepalen
- Te herstellen kerkpad

FASE 2

- Aan te planten beukenhaag, ligusterhaag, meidoornhaag, veldes doorn of andere inheemse soort (i.v.g. 1 zelfde soort als langs de Leutsestraat (maximale hoogte 1,5 meter)
- Erftoegangsweg uitgevoerd in asfalt met grove slijthaag (breedte 3 meter)

Inrichtingsplan - definitief