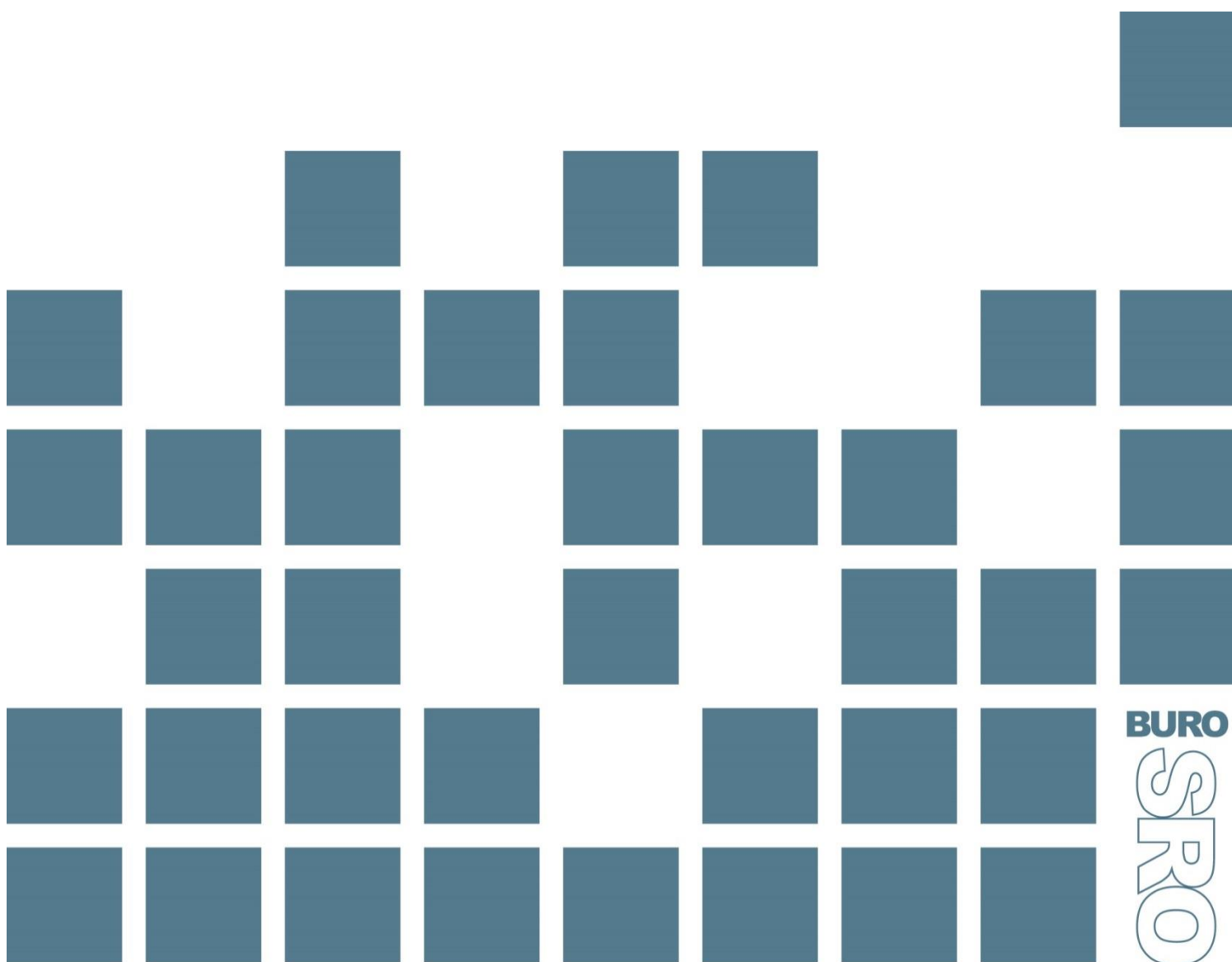


Bestemmingsplan Buitengebied Lingewaard, Karstraat 52a en 52b Huissen

Gemeente Lingewaard



Gegevens over het plan:

Plannaam:	Buitengebied Lingewaard, Karstraat 52a en 52b Huissen
Identificatienummer:	NL.IMRO.1705.140-ON01
Status:	Ontwerp
Datum:	15 augustus 2016

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever:	Van Wijk Vastgoed
Contactpersoon opdrachtgever:	de heer M. Van Wijk
Betrokken gemeente:	Lingewaard
Behandelend ambtenaar:	de heer E. Dekker
Projectleider Buro SRO:	de heer P. Abels
Projectnummer Buro SRO:	29.30.03

Gegevens Buro SRO:

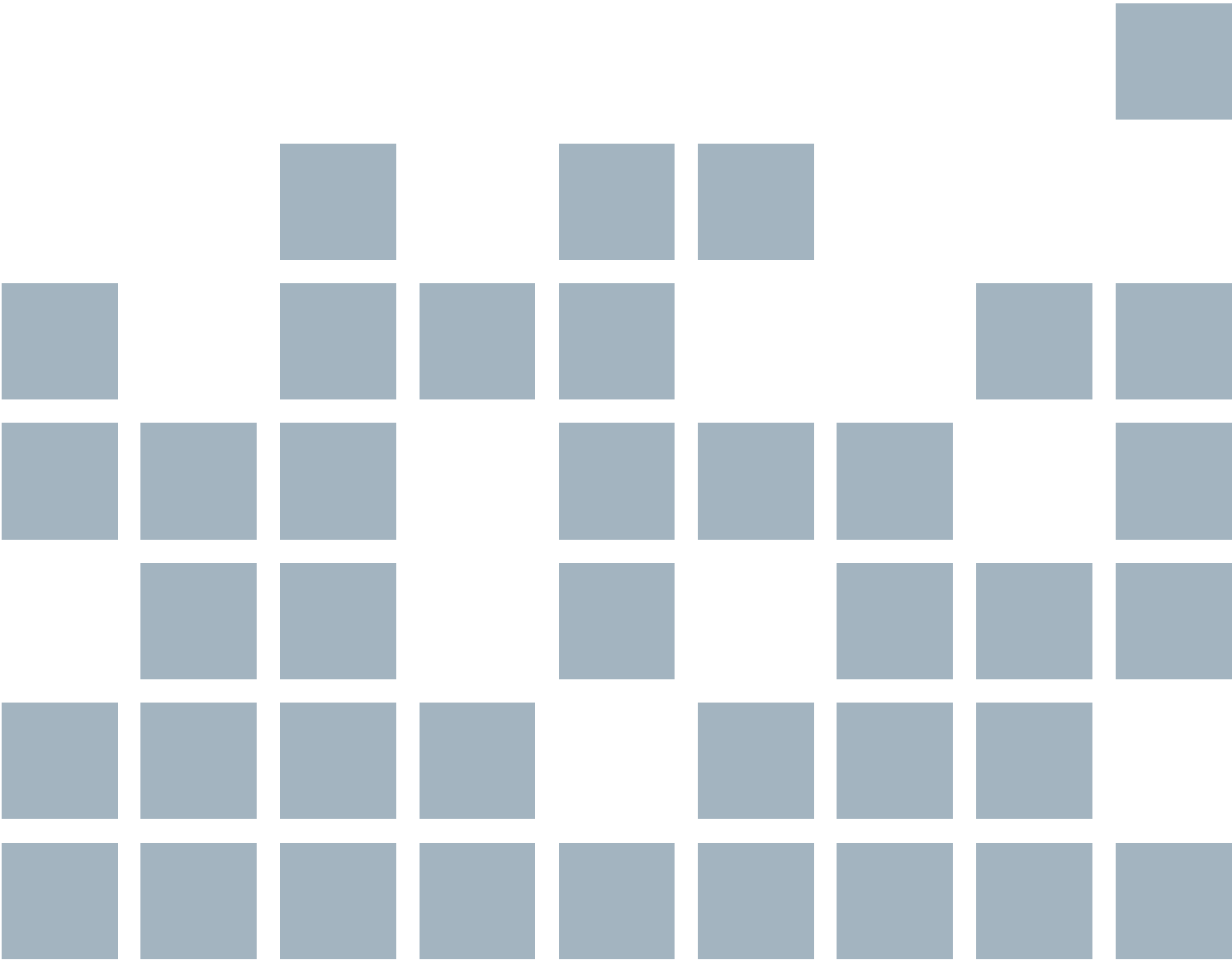
Vestiging Arnhem. Bezoekadres	Sweerts de Landasstraat 50, 6814 DG te Arnhem
Telefoon	026 – 35 23 125
Mail & internet:	arnhem@buro-sro.nl & www.buro-sro.nl

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan	7
1.2 Ligging plangebied	7
1.3 Opbouw bestemmingsplan	7
1.4 Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2 Het initiatief	9
2.1 Huidige situatie	9
2.2 Toekomstige situatie	13
Hoofdstuk 3 Beleidskader	19
3.1 Rijksbeleid	19
3.2 Provinciaal beleid	20
3.3 Gemeentelijk beleid	22
Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid	28
4.1 Milieu	28
4.2 Water	35
4.3 Verkeer	38
4.4 Ecologie	39
4.5 Cultuurhistorie en archeologie	40
4.6 Economische uitvoerbaarheid	42
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving	44
5.1 Algemeen	44
5.2 Verbeelding	44
5.3 Planregels	44
5.4 Wijze van bestemmen	45
Hoofdstuk 6 Procedure	46
6.1 Algemeen	46
6.2 Verslag inspraak	46
6.3 Verslag artikel 3.1.1 Bro overleg	46
6.4 Verslag zienswijzen	46
Bijlagen bij de toelichting	47
Bijlage 1 Stedenbouwkundig ontwerp	49
Bijlage 2 Erfbeplantingsplan	51
Bijlage 3 Bodemonderzoek	53
Bijlage 4 Akoestisch onderzoek	55
Bijlage 5 Wateradvies	57
Bijlage 6 Quickscan Flora- en Fauna	59
Bijlage 7 Aanvullend archeologisch karterend booronderzoek	61

Regels		63
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	65
Artikel 1	Begrippen	65
Artikel 2	Wijze van meten	69
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	71
Artikel 3	Agrarisch met waarden - Oeverwallen	71
Artikel 4	Wonen	74
Artikel 5	Waarde - Archeologie 5	78
Hoofdstuk 3	Algemene regels	81
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	81
Artikel 7	Algemene bouwregels	81
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	81
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	81
Artikel 10	Algemene wijzigingsregels	82
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	83
Artikel 11	Overgangsrecht	83
Artikel 12	Slotregel	83
 Bijlagen bij de regels		 85
Bijlage 1	Staat van bedrijfsactiviteiten	87
Bijlage 2	Stedenbouwkundig ontwerp	89
Bijlage 3	Erfbeplantingsplan	91

Toelichting



Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan

Aan de Karstraat 52a in Huissen is een kassencomplex gelegen. De eigenaar is voornemens het perceel te herstructureren, waarbij de bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en wordt vervangen door vijf nieuwe woningen binnen een nieuw landschappelijk raamwerk. Hierbij wordt gebruik gemaakt van het functieveranderingsbeleid en de visie die is opgesteld voor het kassengebied 't Zand.

Op basis van het geldende bestemmingsplan is realisatie van de woningen niet mogelijk. Om op deze locatie de nieuwe woningen te kunnen realiseren is daarom voorliggende herziening van het bestemmingsplan opgesteld. 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 zuiden van de kern Huissen. Het plangebied betreft de percelen behorende bij de Karstraat 52a en 52b, kadastraal bekend als Gemeente Lingewaard, sectie M, nummers 618, 619 (ged.), 620 en 624. De percelen maken deel uit van het woonwerkgebied 't Zand, hier ook wel Opgenoort genoemd. 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 is eerst inzicht gegeven in de historie van de plek, de huidige functie(s) en bebouwing in het plangebied en in relatie tot de omgeving. Daarna is ingezoomd op het beoogde initiatief.

2.1 Huidige situatie

Historische identiteit

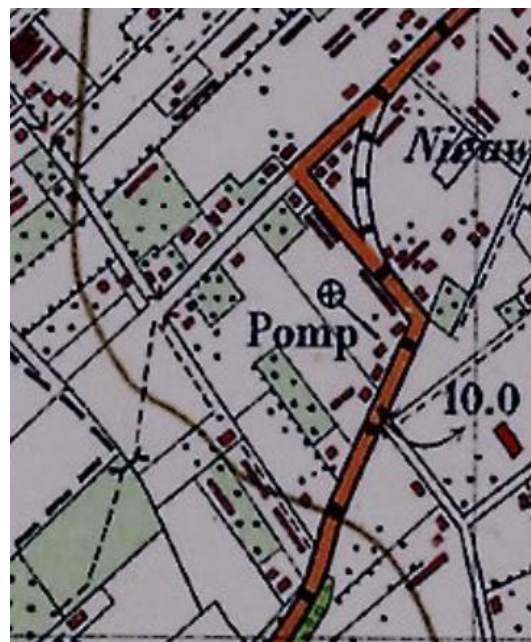
't Zand kent een rijk verleden waarbij productie en functionele benutting van de ruimte altijd een belangrijke rol hebben gespeeld. De structuur van wegen en paden is in de loop der jaren nauwelijks veranderd. Het tuinbouwverleden is nog goed leesbaar in de opbouw van het gebied. Sinds de ontginning zijn geen wezenlijke aanpassingen doorgevoerd in de verkaveling van het gebied. Nog steeds zijn diepe kavels te zien langs de Hoeve en blokvormige kavels langs ontginningspaden elders in het plangebied. Het gebied heeft vanaf de 17e eeuw een groen karakter gekend tot ongeveer de jaren '60 in de 20ste eeuw. Percelen waren beplant met bomen en struweel en de wegen waren voorzien van singelbeplanting. Deze groenstructuren zijn nagenoeg verdwenen.

De geschiedenis is ook afleesbaar uit de verschillende typen bebouwing. Langs de Hoeve staan met name de oudere hoeven. Midden in het gebied werden in de 19de eeuw kleine woningen, keuterijen gebouwd door mensen die het land bewerkten. In de oorlog zijn veel woningen verwoest en na de oorlog herbouwd. In de jaren '60 – '70 van de 20ste eeuw werden er een aantal grotere en modernere woningen gebouwd, toen de tuinbouw en de kassenbouw hoogtij vierde.

Op de kaart van 1866 is goed te zien dat er langs de Karstraat laanbeplanting aanwezig was. Inmiddels is deze laanbeplanting gedeeltelijk verdwenen. Ook de boomgaarden, die op de kaart van 1932 te zijn, zijn verdwenen. Verder valt op dat de verkaveling van het plangebied in de jaren nauwelijks veranderd is.



1866



1932

Landschapstype

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Lingewaard ten zuiden van de kern Huissen op een oeverwal. In het riviergebied wordt van oudsher gewoond op de hoger gelegen oeverwallen. Het landschap op de oeverwallen kenmerkt zich als afwisselend, kleinschalig en blokvormig. Boomgaarden, weilanden, boerenerven en burgerwoningen wisselen elkaar af.

Stedenbouwkundige context

De Karstraat verbindt de kern Huissen met Bommel en is de hoofdontsluitingsweg naar de A15. In het verlengde van de Karstraat, aan de noordwestzijde van het plangebied, is de straat Nieuwediep gelegen. Door deze wegen wordt het plangebied grofweg begrensd en wordt de ontsluitingsstructuur bepaald. De westzijde wordt begrensd door de eigendomsgrens. Deze grens ligt parallel aan de erftoegangsweg Steltenweg. De ontsluitingsstructuur vormt als het ware een raster dat de blokverkaveling van het landschap volgt. Op een aantal plekken is deze structuur doorbroken en de hiërarchie tussen de wegen is niet altijd even helder waardoor oriëntatie binnen het gebied lastig is. De bebouwingsstructuur kenmerkt zich door de (bedrijfs)woningen aan deze hoofdontsluitingswegen en de vele grootschalige glasopstanden en bedrijfsgebouwen die achter de woningen liggen op de binnengebieden. Door de minder duidelijke ontsluitingsstructuur, de afwisselende bebouwingsstructuur en functies en de bebouwing uit diverse tijdsebenen is het gebied diffuus te noemen.

Plangebied Karstraat 52a en 52b

De percelen in het plangebied hebben een totale grootte van circa 2,9 ha, waarvan het grootste deel in gebruik is ten behoeve van glastuinbouw. Het glastuinbouwbedrijf bestaat uit circa 20.000 m² glasopstanden en een werkruimte. Naast het kassencomplex zijn op het perceel een aantal bijgebouwen en één vrijstaande (agrarische bedrijfs)woning (Karstraat 52a) aanwezig.

Het perceel Karstraat 52b is reeds een burgerwoning. Met het initiatief worden de kassen achter het bedrijf gesloopt, waarmee ruimte ontstaat voor vergroting van de tuin van deze woning. Om dit mogelijk te maken is deze locatie in zijn geheel meegenomen in voorliggende herziening.

Onderstaande afbeelding geeft de begrenzing van het plangebied weer.



Begrenzing plangebied (bron: ruimtelijke plannen.nl)

Onderstaande afbeeldingen geven een impressie van de huidige situatie in het plangebied.



Zicht op Karstraat 52b (links), bedrijf en Karstraat 52a (rechts)



Zicht op de locatie vanaf de Nieuwediep



Zicht op de locatie vanaf de Karstraat (noord)

2.2 Toekomstige situatie

Het plangebied is onderdeel van het glastuinbouwgebied Huissen-Angeren. Het glastuinbouwgebied is onderverdeeld in vier deelgebieden. Om grip te hebben op deze gebieden en om de glastuinbouw toekomstbestendig te maken zijn er ruimtelijke visies opgesteld. Dit wordt gecoördineerd vanuit het Projectbureau Huissen-Angeren. Het plangebied is onderdeel van het gebied 't Zand, dat als reconstructiegebied is aangemerkt. Voor onderhavig initiatief vormt de Visie 't Zand (2013) het uitgangspunt. Hierdoor wordt allereerst deze visie op hoofdlijnen toegelicht en vervolgens ingegaan op het stedenbouwkundig plan. Tot slot worden de beeldkwaliteitseisen toegelicht voor de bebouwing/architectuur en voor de erfinrichting.

2.2.1 Visie op hoofdlijnen

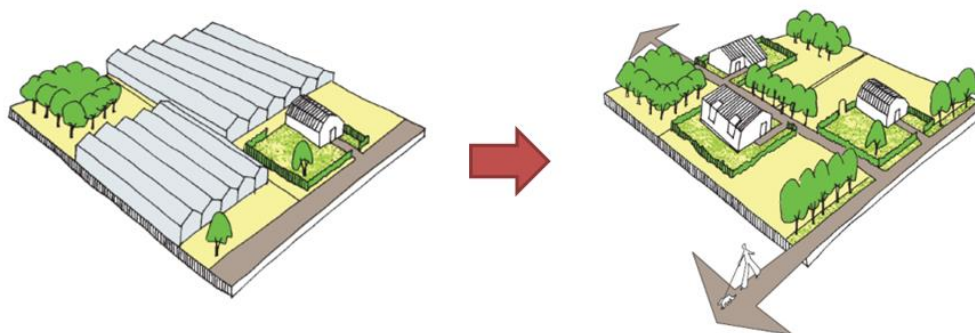
In de visie 't Zand gaat aandacht uit naar het openbaar gebied en de gewenste landschappelijke versterking. Daarnaast zijn er bouwstenen omschreven ter vervanging van glas, waarbij specifieke kaders zijn opgenomen. Hoofdprincipe voor het deelgebied 't Zand is de geleidelijke transformatie van de glastuinbouwbedrijven naar nieuwe vormen van landelijk wonen. Gelijktijdig met de ontwikkeling van landelijk wonen wordt een landschappelijk netwerk gerealiseerd dat zorgt voor een betere toegankelijkheid en een groene uitstraling van het gebied.

Ook zijn er algemene ontwerpregels benoemd, die hier onder puntsgewijs zijn samengevat:

- Nieuwbouw wordt gesitueerd langs wegen en paden. De afstand tussen de nieuwe woningen en de bestaande en/of nieuwe woningen is minimaal 25 meter. De bouwvolumes liggen nooit tegenover elkaar. De bebouwing sluit aan bij het mozaïek van 't Zand.
- Nieuwbouw gaat gepaard met landschapsontwikkeling. Dit kan op de eigen kavel en/of in het gebied. Erfgrenzen worden ingeplant met hagen, singels of solitaire bomen. Er worden inheemse soorten aangeplant.
- Langs de wegen en paden wisselen bebouwing en groene landschapselementen elkaar af.
- Alle nieuwe vormen van gebruik zijn kleinschalig en sluiten aan bij de structuur van 't Zand. Voorbeelden van landschapselementen zijn: grasweide, boomgaarden, complexen van moes- of volkstuinten (max 1 ha) of wijngaarden (max 1,5 ha)



Visie versterking landschap 't Zand (roze lijn geeft globaal plangebied weer)



Voorbeeld van mogelijke transformatie van het kassengebied

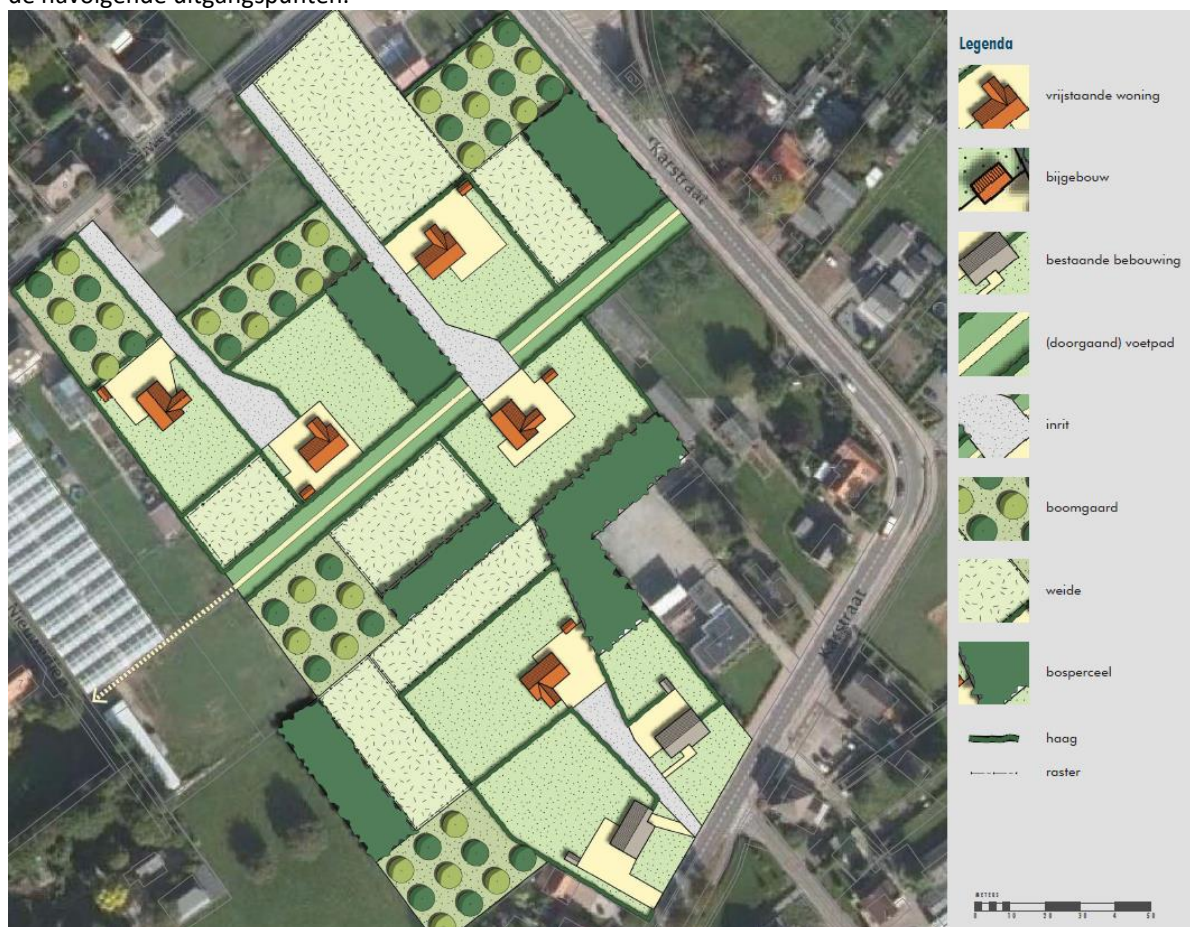
Op basis van de visie 't Zand zijn de ruimtelijke kaders voor de locatie Opgenoort verder geconcretiseerd en conceptueel in beeld gebracht. De volgende puntsgewijze ontwerpregels gelden specifiek voor de locatie Opgenoort en zijn aanvullend op de algemene regels:

- Voorkom verdere visuele verdichting van de Nieuwediep. Vanaf de Karstraat (noordzijde gebied) kan het buitengebied van 't Zand goed worden ervaren. Een goede landschappelijke inpassing van nieuwe woningen is essentieel.
- Geen nieuwe ontsluiting aan de Karstraat.
- Vanaf de Karstraat (noordzijde) wordt een wandelpad aangelegd. Het wandelpad wordt ervaren als ader in het gebied en heeft voldoende ruimte. Het pad leidt richting een groene dynamische bouwsteen (bijvoorbeeld een boomgaard).
- Langs de Karstraat worden bomen aangeplant.
- Bebouwing aan de nieuwe ontsluitingsweg is ruimtelijk gescheiden van het lint aan de Karstraat.

2.2.2 Stedenbouwkundig plan

Bovenstaande uitgangspunten zijn samen met de locatiespecifieke mogelijkheden en samen met de wensen van de initiatiefnemer en gemeente in een stedenbouwkundig plan vertaald. Dit heeft geleid tot een stedenbouwkundige hoofdopzet, waarbij de exacte inrichting van het terrein nog flexibiliteit bevat zodat rekening kan worden gehouden met de wensen van de toekomstige bewoners.

Door de sloop van kassen zal het oppervlakte onbebouwd terrein fors toenemen en het landschappelijk beeld veranderen. Het plan gaat uit van de realisering van 5 woningen (zie ook paragraaf 3.3). Tussen de woningen ontstaat een mozaïek van landschapselementen. Door de sloop en het toevoegen van een nieuw groen raamwerk biedt het gebied een sterke landschappelijke meerwaarde. Voor het plangebied is een stedenbouwkundig ontwerp opgesteld (zie ook bijlage 1). Deze tekening laat een mogelijke uitwerking zien van de navolgende uitgangspunten.



Stedenbouwkundig ontwerp, Buro SRO, januari 2016

Aan het stedenbouwkundig ontwerp liggen de volgende uitgangspunten ten grondslag, onderverdeeld in de aspecten 'Ontsluiting', 'Bebouwing' en 'Erfinrichting/openbare ruimte':

Ontsluiting

Met de aansluiting van het plangebied op de bestaande infrastructuur blijft de hiërarchie van wegen behouden. Het binnengebied behoudt zijn informele status en krijgt een semi-openbaar karakter. De ontsluiting bestaat uit verlengde opritten die duidelijk ondergeschikt zijn aan de omliggende wegen. Vier woningen zijn ontsloten op de Nieuwediep. Eén woning maakt gebruik van de inrit van het huidige bedrijf dat ontsloten is op de Karstraat. Door hiervoor te kiezen kan worden voorkomen dat vanaf de Nieuwediep een nieuwe ontsluiting dwars door het binnengebied moet worden aangelegd, waardoor het informele karakter van het binnengebied teniet wordt gedaan. De toe te voegen woningen krijgen hierdoor een adres met een bestaande straatnaam.

Verder voorziet het plan in de aanleg van een kerkepad centraal door het plangebied voor versterking van het recreatief netwerk binnen het gebied en met de rest van t' Zand. Dit kerkepad is enkel bedoeld voor wandelaars en eventueel fietsers, dus niet voor gemotoriseerd verkeer.

Bebouwing

De nieuwe woningen hebben een zichtrelatie met de straat, maar zijn niet direct gelegen aan de Karstraat en de Nieuwediep, waardoor er geen verdichting van het lint zal plaatsvinden. De woningen komen op grote onderlinge afstand (minimaal 25 meter) van elkaar te liggen, waardoor er geen direct zicht is naar de naastliggende woningen en de groene beleving zal overheersen. De architectuur sluit qua vormtotaal en massa aan op de landelijke sfeer.

Erfinrichting

Het plan vormt een mozaïek van huispercelen, bosschages, boomgaarden en grasweiden. Alleen op de huispercelen (het perceelsgedeelte direct rond de woning) zijn bijgebouwen toegestaan. Bosschages, boomgaarden en hagen komen op strategische plekken voor, dit leidt tot een maximale groenbeleving vanaf de huispercelen. Door de sloop van glas en de realisatie van nieuwe landschapselementen krijgt het plangebied weer een karakter dat aansluit bij het beeld aan het begin van de 20^e eeuw toen er nog geen of weinig kassen waren. De linten waren destijds zeer groen door de laanbeplanting en erfbeplanting, zoals boomgaarden en houtsingels. Voor het plangebied is een erfbeplantingsplan (bijlage 2) opgesteld op basis van de beeldkwaliteitseisen zoals opgenomen in paragraaf 2.2.3.



Sfeerbeeld van het ontwerp en de ontwerpprincipes

2.2.3 Beeldkwaliteitseisen

Om de gewenste sfeer te bereiken die in de vorige paragraaf is beschreven is het van belang om vast te houden aan de volgende beeldkwaliteitseisen. Deze eisen zijn onderverdeeld in situering, architectuur en erfinrichting. Enkele stedenbouwkundige/architectonische eisen worden vastgelegd in de regels. De erfinrichtingseisen die essentieel zijn voor het stedenbouwkundige ontwerp, en daarmee ruimtelijk relevant zijn in het kader van een bestemmingsplan, zijn als voorwaardelijke verplichting in voorliggend bestemmingsplan opgenomen (zie 'vv' achter de eisen).

Situering

- Er is geen bebouwing direct aan Karstraat/Nieuwediep toegestaan (geen verdichting lint);
- De nieuwe woningen hebben een zicht relatie met de straat;
- Zicht naar naastliggende woningen wordt zoveel als mogelijk vermeden (i.v.m. optimale groenbeleving);
- De woningen zijn minimaal 25 meter van elkaar gelegen;

- Bijgebouwen zijn alleen op de huispercelen toegestaan (deze zijn op de verbeelding van het bestemmingsplan aangegeven).

Architectuur

- De architectuurstijl refereert aan landelijke bebouwingstypes met bij voorkeur een eigentijdse uitstraling;
- De woningen hebben een eenvoudige hoofdvorm (rechthoekig grondvlak) en zijn voorzien van een zadeldak;
- De bouwhoogte varieert van 1 tot 1,5 laag met kap (maximale bouwhoogte 10 m en goothoogte 4,5 m);
- De bebouwing volgt de richting van het landschappelijk raster en is per erf wisselend, dit is op het stedenbouwkundig ontwerp aangegeven;

Erfinrichting

- Op eigen terrein vindt er landschapsontwikkeling plaats dat leidt tot een rustiek landelijk beeld;
- Er wordt een mozaïek toegepast van boomgaarden, weilandjes, bosschages en hagen die op strategische plekken zijn toegepast;
- Om het beoogde mozaïek te bereiken dient er per perceel een minimale oppervlakte boomgaard en bosschage te worden aangelegd;
- Voor de boomgaarden geldt dat minimaal 10 procent van elk perceel uit boomgaard moet bestaan. De boomgaarden moeten voor wat betreft de sfeer aansluiten bij een rustieke landelijke sfeer. De toegepaste beplantingssoorten dienen streekeigen aan het rivierengebied te zijn. Bij voorkeur hoogstam fruitbomen en eventueel ook middelstam fruitbomen (v.v.);
- De bosschages liggen tussen de woningen in en dienen minimaal 10 meter breed te zijn. De beplanting bestaat uit hoogopgaande bosschage. Hiermee wordt het zicht op elkaars woonperceel afgeschermd. De locatie voor deze bosschages is op het stedenbouwkundig ontwerp aangegeven. Met de locatie van de bosschages kan maximaal 5 meter worden geschoven (v.v.);
- De semi-openbare opritten krijgen een informele landelijke inrichting dus worden geen reguliere woonstraten. Diverse voorbeelden zijn in de omgeving van het gebied toegepast, bijvoorbeeld smal asfalt afgestrooid met parelgrind, halfverharding van grind of een weggetje met smalle gebakken klinkers;
- Het centrale openbaar toegankelijk pad bestaat uit een gemaaide grasstrook of uitgesleten zandpad of halfverharding van maximaal 2 meter breed. Het pad is afgesloten middels bijvoorbeeld een klaphekje om gemotoriseerd verkeer te mijden. Aan weerszijden van het pad is een grasstrook opgenomen en een haag van maximaal 2 meter (v.v.).



Referentiebeelden van de beschreven beeldkwaliteitseisen en beoogde sfeer

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

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 niet gerealiseerd door het maken van bestuurlijke afspraken. Het plangebied ligt daarnaast in 'Stedelijke regio 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 voorliggend initiatief is sprake van realisatie van vijf nieuwe woningen in ruil voor sloop van 20.000 m² aan glasopstanden. Er vindt een substantiële afname van bebouwd oppervlak plaats. Er is sprake van kleinschalige woningbouw waardoor het initiatief niet valt onder een 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.

Ondanks dat toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet noodzakelijk is voor dit plan, wordt hier voor de volledigheid toch even kort benoemd waarom het initiatief passend is;

- Locatie Opgenoort staat op de woningbouw planningslijst van de gemeente. Deze planningslijst is getoetst aan het zogenaamde regionale stoplichtmodel. Dit instrument regelt de regionale afstemming in de woningbouwprogrammering. Dit is stap één van de ladder van duurzaamheid. Ontwikkeling van de locatie Opgenoort valt onder de groene projecten, dat wil zeggen, past binnen de regionale behoefte. Op 16 oktober 2014 is binnen de regio Arnhem bestuurlijk overeenstemming bereikt over de groene projecten in de woningbouw planningslijst.
- Hoewel de locatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Lingewaard, worden de gronden optimaal benut door de sloop van de bestaande kassen en de kleinschalige herbouw van 5 woningen. Met de voorgenomen ontwikkeling verbeterd de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. De tuinbouw in dit gebied is niet toekomstbestendig en het gebied vraagt om een nieuwe passende invulling. Voorliggend plan voorziet in deze behoefte.

Conclusie

Gebiedsgericht

Het plangebied ligt niet in een van de aangewezen gebieden waarover de SVIR een specifieke uitspraak doet.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking richt zich op stedelijke ontwikkeling waarbij een regionaal belang van toepassing is. 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. Een verdere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet noodzakelijk.

Het plan is vanuit nationaal ruimtelijk beleid goed inpasbaar.

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. Op 24 september 2014 is door Provinciale Staten van Gelderland de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. 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 en Verordening geven 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 van glastuinbouw naar wonen binnen een extensiveringsgebied.

In het kader van de herstructurering van de glastuinbouw stuurt de provincie in extensiveringsgebieden op afbouw van de glastuinbouwontwikkeling en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Nieuwvestiging of hervestiging is hier niet toegestaan.

In extensiveringsgebieden biedt de provincie onder voorwaarden de mogelijkheid tot andere bestemmingen, mits de herstructurering erbij is gebaat. In voorliggend geval worden ontsierende kassen verwijderd en vervangen door 5 nieuwe woningen. 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 (zie functieveranderingsbeleid in paragraaf 3.3). De provincie heeft per brief (d.d. 21 oktober 2015) aangegeven akkoord te zijn met het aantal van 5 nieuwe woningen op deze locatie. De afweging in het kader van de Ladder voor duurzaam ruimtegebruik is opgenomen in paragraaf 3.1.

Conclusie

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

3.3 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. Na vaststelling van de structuurvisie Lingewaard 2012-2022 zijn de woningbouwcontouren van de Stadsregio losgelaten. Plannen dienen aan de ladder van duurzame verstedelijking worden getoetst. 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 het functieveranderingsbeleid (zie ook paragraaf 3.3.4 t/m 3.3.6). De bedrijfsvoering op de percelen Karstraat 52a en 52b wordt gestaakt. De bestaande kassen worden gesloopt, om leegstand en verrommeling op het perceel te voorkomen. Hiervoor worden in de plaats 5 woningen terug gebouwd.

Conclusie

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

3.3.2 Woningbouw Lingewaard 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 planningen 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 (zoals bij voorliggend initiatief) zijn 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 Landschapsontwikkelingsplan 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.

Dijk als as van ontwikkeling (2008)

In 2008 is het rapport een dijk als as van ontwikkeling als richtinggevend kader vastgesteld. Het opstellen van dit rapport vloeit voort uit het LOP. In dit document wordt een aantal handreikingen gedaan voor ontwerp:

motto: gecombineerde innovatie

Cultuurhistorie inspirerend

- Basis: bij ontwikkeling voortborduren op de patronen van het oude cultuurland met zijn kades, zegen en hoeven en op de natuurlijke patronen van de verlande rivierlopen van voor de bedijking.
- Groen combineren met passende woonvormen, zoals kaswoningen.
- Sterker laten uitkomen van oeverwallen als woongronden van voor bedijking zoals door subtiële aanvulling oude lintachtige bebouwing met nieuwe landelijke bouwvormen.
- Transpositie: vernieuwing richten op versterking authentieke karakter oeverwallen.
- Klimaatvriendelijk waterbeheer: bij waterberging/aanleg natuurvriendelijke oevers kansen benutten om eeuwenoude watergangen en kasteelgrachten meer te laten spreken in het oeverwallandschap.
- Recreatie en toerisme: in het verhaal nadruk leggen op oeverwallen als woonplekken van voor de bedijking (vertellen over leven met teugelloze rivier in archeologische parken b.v. rond woerden) en accentueren.

- Militaire betekenis oeverwallen (m.n. door accentuering van linie van kazematten).
- Ontsluiting: cultuurhistorie van prehistorie, Romeinse tijd, waterbeheersing, glascultuur en verdediging toegankelijk maken voor wandelaar en fietser.

Planspecifiek

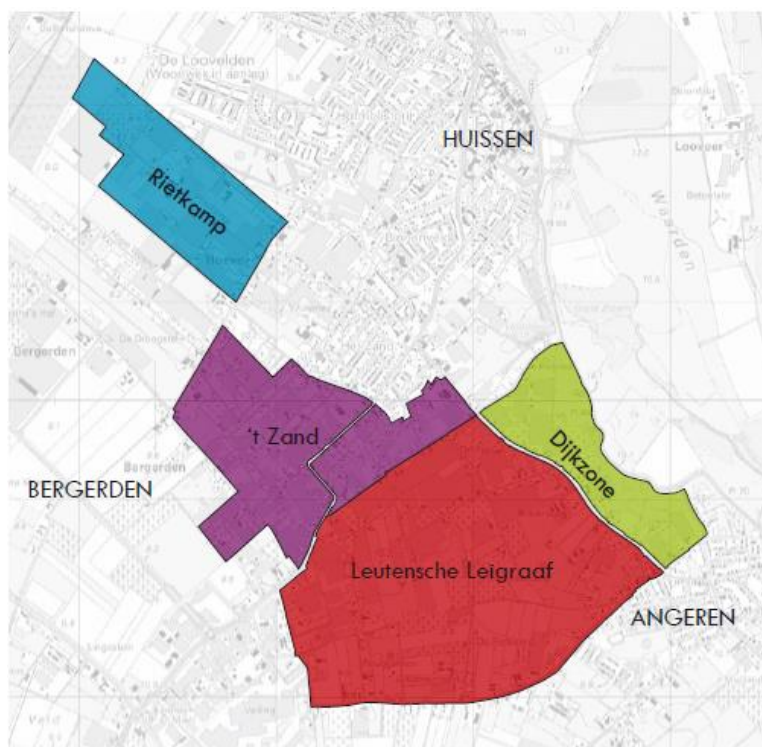
Het Landschapsontwikkelingsplan is als leidraad gebruik bij het opstellen van de inrichtingsschets van het nieuwe perceel.

Conclusie

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

3.3.4 Herstructurering glastuinbouw Angeren - Huissen, uitwerking van de ruimtelijke visie op hoofdlijnen (2007)

In 2007 is voor het herstructureringsgebied een ruimtelijke visie opgesteld. Onderdeel van deze door de gemeenteraad vastgestelde visie vormt de visie op het deelgebied 't Zand. Hoofdprincipe voor het deelgebied 't Zand is de geleidelijke transformatie van de glastuinbouwbedrijven naar nieuwe vormen van landelijk wonen. Gelijktijdig met de ontwikkeling van landelijk wonen wordt een landschappelijk netwerk gerealiseerd dat zorgt voor een betere toegankelijkheid en een groene uitstraling van het gebied.



Gebieden

- Dijkzone: Landschapsversterkend wonen
- 't Zand: Woonwerkgebied
- Leutensche Leigraaf: Concentratiegebied glastuinbouw
- Rietkamp: Concentratiegebied glastuinbouw

Planspecifiek

Het plangebied is gelegen in deelgebied 't Zand. Dit gebied is minder geschikt voor schaalvergroting van glastuinbouw en richt zich om die reden op de ontwikkeling van woon- of werkfuncties. De functiewijziging van glastuinbouw naar wonen is passend binnen dit beleid. De tuinbouwgebieden Leutensche Leigraaf en de Rietkamp zijn meer geschikt voor (de ontwikkeling van) grootschalige glastuinbouw.

Conclusie

Het initiatief past binnen het gemeentelijk beleid zoals opgenomen in het herstructureringsbeleid en bijbehorende ruimtelijke visie.

3.3.5 Visie 't Zand (2013)

Voor het deelgebied 't Zand is een visie opgesteld door Projectbureau Huissen-Angereren. In paragraaf 2.2.1 is deze visie toegelicht.

Planspecifiek

Met het opstellen van het stedenbouwkundig ontwerp is rekening gehouden met de ontwerpregels van de locatie Opgenoort.

Conclusie

Het initiatief past binnen het gemeentelijk beleid zoals opgenomen in de visie voor 't Zand.

3.3.6 Functieveranderingsbeleid

Algemeen

Het gemeentelijk beleid

De gemeente Lingewaard heeft in de notitie “Toepassing regionaal functieverandering in het buitengebied” (2015) haar functieveranderingsbeleid voor het buitengebied vastgelegd.

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.

Taxatiemethode

Deze methode is opgebouwd uit een aantal stappen om te komen tot het bepalen van de waarde voor en na de functieverandering. Allereerst vindt een taxatie plaats van de waarde van de huidige bedrijfspanden en bedrijfswoningen. Daarna wordt bepaald wat de bijkomende kosten zijn voor sloop van de bestaande bebouwing, ontwikkeling van de nieuwe kavels, aanleg van infrastructuur etc. Ook de waardevermindering van bedrijfs- naar burgerwoning wordt hierin meegenomen.

De waarde van de bestaande bebouwing en de bijkomende kosten van de planontwikkeling worden gedeeld door de waarde van een bouwkaal. Dit is het aantal gewenste kavels.

Planspecifiek

Bij het voorliggend initiatief is sprake van een functieverandering van een glastuinbouwbedrijf naar een woonfunctie. Hierbij is sprake van een grote oppervlakte aan glasopstanden en bedrijfsbebouwing (in totaal 20.000 m²). 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 stedenbouwkundig ontwerp is rekening gehouden met voorwaarden ten aanzien van de drie schaalniveaus waarop getoetst

wordt.

Het college van B&W van de gemeente Lingewaard heeft voor de ingangsdatum van haar nieuwe functieveranderingsbeleid besloten in principe medewerking te verlenen aan het initiatief.

Conclusie

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

3.3.7 Geldend bestemmingsplan

Algemeen

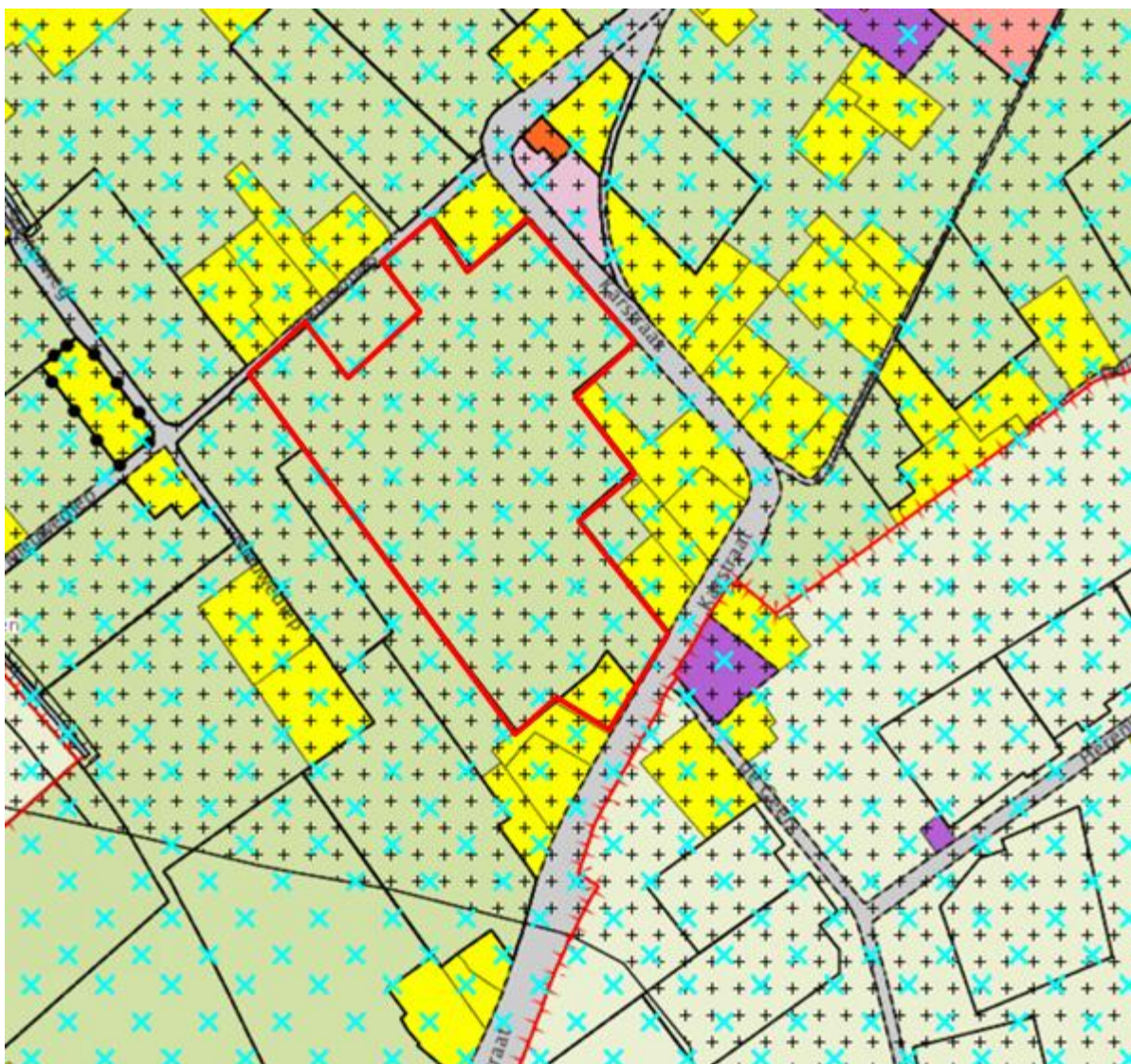
Het bestemmingsplan is een bindend plan voor zowel overheid als burgers. In een bestemmingsplan wordt de bestemming, ofwel de functie van de grond aangewezen. Ook geeft het bestemmingsplan regels over het gebruik van de grond en wat daarop gebouwd mag worden. Omgevingsvergunningen moeten worden getoetst 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 bestaand 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 m² 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, er is uitsluitend één bedrijfswoning toegestaan. In het bestemmingsplan is echter een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om glastuinbouw om te zetten naar wonen. Bij sloop van minimaal 8000 m² glastuinbouw zijn maximaal twee woningen toegestaan. Omdat het plan voorziet in de realisatie van 5 woningen past het ook niet binnen de wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingsplan.

Het perceel Karstraat 52b heeft de bestemming 'Wonen'. Met het initiatief worden de kassen achter het bedrijf gesloopt waarmee ruimte ontstaat voor vergroting van de tuin van deze woning. Om dit mogelijk te maken is deze locatie meegenomen in voorliggende herziening.



Uitsnede geldend bestemmingsplan (plangebied in rood kader)

Conclusie

Het initiatief past niet binnen het gemeentelijk beleid zoals opgenomen in het bestemmingsplan. Hiervoor is voorliggende herziening van het 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 20.000 m² glasopstanden en realisatie van vijf nieuwe woningen. De nieuw te bouwen woningen komen op de gronden van het voormalige glastuinbouwbedrijf. Op de locatie is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Naar aanleiding van de analyseresultaten van het verkennend bodemonderzoek is, in overleg met de opdrachtgever, aansluitend een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 3).

Bodem

In de bovengrond van het plangebied liggen de gehalten van parameters (ver) onder de interventiewaarde. Aanvullende maatregelen en/of analyses worden niet noodzakelijk geacht.

Grondwater

Uit het verkennend bodemonderzoek en het aanvullende onderzoek blijkt dat barium (peilbuis 1 en 3) en nikkel (peilbuis 1) is aangetroffen in een concentratie boven de desbetreffende tussenwaarde. Naar alle waarschijnlijkheid worden de gemeten tussenwaarde overschrijdingen veroorzaakt door natuurlijk verhoogde achtergrondwaarden. Aanvullende maatregelen en/of analyses worden niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

Het plan is uitvoerbaar ten aanzien van het aspect bodemkwaliteit.

4.1.2 Lucht

Algemeen

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening zal afgewogen moeten worden of het wenselijk is om een project op een bepaalde locatie te realiseren. Daarbij speelt de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging een rol. In het kader van het opstellen van een bestemmingsplan moeten twee aspecten in beeld gebracht worden met betrekking tot 'lucht'. Ten eerste of de luchtkwaliteit ter plaatse de nieuwe functie toelaat (de gevoeligheid van de bestemming) en ten tweede wat de bijdrage is van het plan aan die luchtkwaliteit.

Luchtkwaliteit ter plaatse

Sinds juni 2008 is de luchtkwaliteitsrichtlijn 2008/50/EG van de Europese Unie (EU) van kracht. Deze richtlijn bevat normen voor de concentraties van een aantal stoffen in de buitenlucht ter bescherming van de mens en de natuur. De normen bedragen 40 µg/m³ (grenswaarde) voor zowel PM₁₀ als NO₂.

Bijdrage aan de luchtkwaliteit

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 m³) 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

Luchtkwaliteit ter plaatse

Om de huidige luchtkwaliteit ter plaatse te bekijken is gebruik gemaakt van de NSL Monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl). De gegevens uit deze tool van de metingen ter plaatse zijn getoetst aan de grenswaarden. Uit metingen van de rekenpunten 15467027, 15468282, 15467763, 15468354, 15466972 en 65938 aan de Karstraat (welke representatief kan worden geacht voor het plangebied) komen de volgende gemiddelde concentraties:

	NO2 (stikstofdioxide)	PM10 (Fijn stof)
Gemeten totale concentratie jaargemiddelde 2015 (µg/m3)	23,5 µg/m3	23,7 µg/m3
Grenswaarde concentratie (µg/m3)	40 µg/m3	40 µg/m3

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 voor de vijf nieuwe woningen in het plangebied.

Bijdrage aan de luchtkwaliteit

Het bestaande kassenbedrijf stopt en daarmee ook de aanwezige verkeersbewegingen die bij deze bedrijfsvoering gepaard gingen. Aangenomen kan worden dat door de afname aan verkeersbewegingen vanwege het stoppen van het kassenbedrijf de luchtkwaliteit ter plaatse zal verbeteren.

De realisatie van vijf woningen ruim onder de norm zoals gesteld in het besluit NIBM. Het initiatief heeft hiermee geen 'betekenend' negatief effect op de luchtkwaliteit.

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, woonwagendplaatsen);
- 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, wegverkeerslawaaai en spoorweglawaaai. 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 en wegverkeerslawaaai.

Industrielawaai

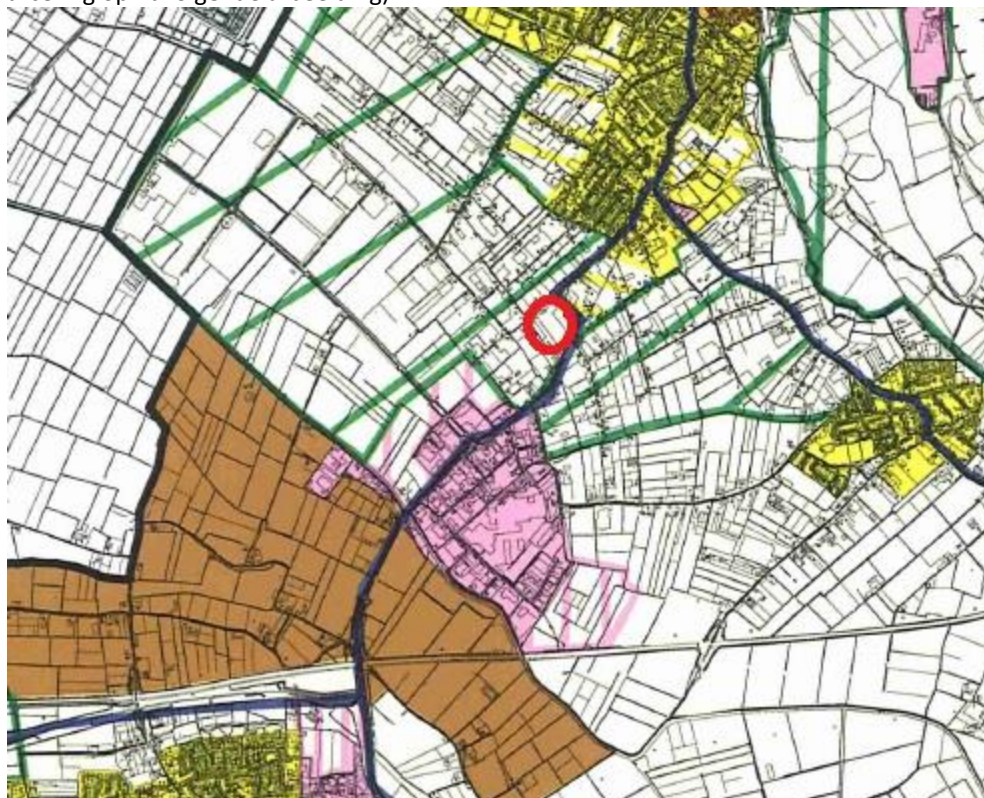
In de omgeving liggen enkel een aantal bestaande bedrijven en is geen sprake van zware industrie. Het plangebied ligt niet binnen de geluidszone van een industrieterrein. De effecten van mogelijke geluidhinder van de omliggende bedrijven naar de nieuw te bouwen woning en vice versa zijn opgenomen in paragraaf 4.1.4.

Wegverkeerslawaaai

Omdat dit plan voorziet in nieuwbouw van meerdere woningen moet gekeken worden naar het effect van wegverkeerslawaaai. Voor het initiatief is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het akoestisch is opgenomen als bijlage 4. Hierin wordt het volgende geconcludeerd.

Het plangebied is in een binnenstedelijk gebied gelegen. Voor geluidgevoelige bestemmingen bedraagt de wettelijke voorkeursgrenswaarde 48 dB (Wgh, art. 82 lid 1). Indien de geluidsbelasting op de gevels van de nieuwbouwwoningen uitkomt boven de 48 dB, kan op bepaalde gronden ontheffing van de wettelijke voorkeursgrenswaarde verkregen worden (door Burgemeester en Wethouders van Lingewaard) tot 63 dB (Wgh, art. 83 lid 2).

De gemeente Lingewaard heeft geluidbeleid 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 - glastuinbouw" (zie groene arcering op navolgende afbeelding).



Gebiedstypen Lingewaard (Nota Hogere Grenswaarden bijlage 2)

Het ambitieniveau voor dit gebiedstype is 'rustig' (38-43 dB) met als bovengrens van het ambitieniveau tot 'redelijk rustig' (43-48 dB). Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat er tot 51 dB een hogere grenswaarden verleend moeten worden. Dat is volgens het geluidsbeleid geluidsklasse 'onrustig'. Om hogere waarde tot aan deze geluidsklasse te verlenen moet aan de criteria worden voldaan zoals deze zijn opgenomen in de nota hogere grenswaarden. Bij het toekennen van een verzoek om een hogere grenswaarde voor geluidgevoelige bestemmingen tot en met de geluidsklasse "onrustig" worden aanvullende ook de volgende criteria bij de afweging betrokken:

- indien mogelijk moeten bronmaatregelen (bijvoorbeeld stillere asfalttypen) worden getroffen;
- indien mogelijk wordt de afstand tussen de geluidbron en de nieuwe woningen vergroot;
- in ieder geval dient bij woningen/appartementen de buitenruimte (tuin/balkon) te voldoen aan de ambitiewaarde van het betreffende gebied;
- het stedenbouwkundig ontwerp dient vorm te worden gegeven zodat zoveel mogelijk afscherming voor het achterliggende gebied ontstaat;
- vanaf de geluidsklasse "onrustig" dient bij een aanvraag om bouwvergunning voor een woning en scholen een bouwakoestisch onderzoek te worden gevoegd en wordt getoetst of wordt voldaan aan de binnenwaarde van het Bouwbesluit.

Een maatregelenstudie is derhalve verricht. Uit de studie blijkt dat er geen maatregelen getroffen kunnen worden om verkeerskundige, landschappelijke, stedenbouwkundige en financiële gronden. Wel zullen alle woningen tenminste een geluidluwe gevel en/of tuin hebben (gevel waarvan de geluidsbelasting minder dan 48 dB bedraagt). De standaard gevelreductie bedraagt 20 dB, dit blijkt voor de meeste gevels afdoende. Een enkele gevel heeft een hogere reductie nodig, met een maximum van 24 dB.

Om aan de formele wettelijke eisen te voldoen moeten hogere grenswaarden voor drie woningen worden aangevraagd. De hogere grenswaarden dienen verkregen te worden voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

Conclusie

Het plan is uitvoerbaar ten aanzien van het aspect van geluid. Voor drie van de vijf nieuwe woningen is een hogere grenswaarde aangevraagd.

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.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucolour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. 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. 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. 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.

Glastuinbouwbedrijven vallen voor de milieutoetsing onder het (algemene) Activiteitenbesluit. Er zijn geen vaste afstanden tussen glastuinbouwbedrijven en woningen van derden op basis van deze milieuregelgeving aanwezig. Om te kunnen bepalen of sprake is van een goede woon- en leefomgeving van de woningen wordt daarom gebruik gemaakt de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG)). 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. De afstand wordt gemeten vanaf het onderdeel van het glastuinbouwbedrijf dat het dichtst bij de woningen is gelegen, waarbij een waterbassin, watersilo en het open erf niet worden beschouwd.

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; Nieuwediep 3, Karstraat 60 en De Geer 1. 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 wordt getoetst aan de specifieke situatie in het plangebied. De kortste afstand van een nieuw te bouwen woning tot een van de genoemde glastuinbouwbedrijven aan de Karstraat 60 en De Geer 1 is circa 40 meter. Deze afstand is groter dan de richtafstand van 30 meter uit de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering'. Een goed woon- en leefklimaat voor de nieuwe woningen is hiermee gewaarborgd. Tegelijkertijd worden de exploitatie- en uitbreidingsmogelijkheden van omliggende glastuinbouwbedrijven met dit bestemmingsplan niet beperkt.

Het glastuinbouwbedrijf Nieuwediep 3, 3a moet met zijn bedrijfsvoering in de huidige situatie al rekening houden met de woning Nieuwediep 7, welke aan de andere zijde op 9 m van het glastuinbouwbedrijf ligt. Deze woning (waar een goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd) kan op basis van de planologische regeling direct tegen het glastuinbouwbedrijf aan komen te liggen. Het bedrijf moet zijn bedrijfsvoering dusdanig aangepast hebben dat daarmee de woning op kortere afstand tot het bedrijf kan komen te liggen.

Het bouwvlak van het glastuinbouwbedrijf Nieuwediep 3, 3a ligt op circa 5 meter afstand van het bouwvlak van de dichtsbijzijnde nieuwe woning. Echter, de feitelijke situatie van het bedrijf Nieuwediep 3, 3a zodanig is ingedeeld, met de ligging van de twee bedrijfswoningen, dat vanuit oogpunt van bedrijfsvoering gezien het niet aannemelijk is dat nieuwe kassen dichterbij de dichtsbijzijnde nieuwe woning in het plangebied zullen worden opgericht. De afstand van de bestaande kassen tot aan het bouwvlak voor de nieuwe woning is 30 m. Deze afstand is conform dan de richtafstand van 30 meter uit de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering'. Een goed woon- en leefklimaat voor de nieuwe woningen is hiermee gewaarborgd.

De exploitatie- en uitbreidingsmogelijkheden van de glastuinbouwbedrijven worden met dit plan niet beperkt.

In de (directe) nabijheid van het plangebied liggen geen agrarische bedrijven waar vee gehouden wordt. Aspecten zoals geur zijn daarom niet van toepassing om te toetsen of dit plan uitvoerbaar is.

Conclusie

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

4.1.5 Gewasbeschermingsmiddelen

Algemeen

Bij het telen van bollen-, boom- en fruit in de open lucht kan het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen van belang zijn. Dit vanwege mogelijk vrijkomende drift (verwaaiing van spuitvloeistof) bij het bespuiten. Er gelden, behoudens het niet mogen belasten van oppervlaktewater (afdeling 3.5 van het Activiteitenbesluit), in Nederland geen wettelijke bepalingen over een minimaal aan te houden afstanden tussen de teeltgronden en voor gewasbeschermingsmiddelen gevoelige objecten, zoals woningen en bedrijven. In de bestemmingsplanpraktijk word daarom een vuistregel gehanteerd om een afstand van 50 meter aan te houden tussen een genoemde teelten en een gevoelige bestemming. Dit is een in de praktijk gegroeide indicatieve vuistregel. Kleinere afstanden zijn mogelijk mits dit gemotiveerd kan worden. Deze praktijk wordt onderschreven door uitspraken van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De volgende aandachtspunten zijn van belang:

1. wat wordt planologisch mogelijk gemaakt en wat zijn de geldende bestemming(en);
2. wat is het huidige gebruik van de gronden / welke teelten vinden plaats;
3. welke gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt en welke spuitmethode wordt gebruikt;
4. wat zijn de effecten van driftreducerende middelen (vaak hagen en bomenrijen);
5. wat is de overheersende windrichting.

Planspecifiek

Op het agrarisch perceel zonder bouwvlak (tussen Nieuwediep 3, 3a en Karstraat 52a en 52b in) is agrarisch grondgebonden gebruik toegestaan. Op deze gronden is op basis van het geldend bestemmingsplan uitoefening van vollegrondsfruit- en/of boomteelt toegestaan, mits er een afstand van 50 m wordt aangehouden ten opzichte van het bestemmingsvlak van naastgelegen gevoelige bestemmingen (waaronder woningen). De nieuwe dichtsbijzijnde woning is gelegen binnen de aan te houden afstand van 50 m en zou daarmee beperkend kunnen zijn voor de ontwikkeling van een vollegrondsfruit- en/of boomteeltbedrijf op het agrarisch perceel.

Het agrarisch perceel ligt echter reeds voor het overgrote deel binnen de genoemde afstand van 50 m ten opzichte van de bestaande woningen Nieuwediep 5 en 7. Hierdoor is in de huidige planologische situatie slechts een zeer beperkte ruimte (circa 20-30 m²) aanwezig op het agrarisch perceel over om in potentie een vollegrondsfruit- en/of boomteelt op te richten. Met deze beperkte omvang is het niet mogelijk een levensvatbaar vollegrondsfruit- en/of boomteelt te ontwikkelen. De exploitatiemogelijkheden van eventuele agrarische bedrijvigheid op dit perceel worden met dit plan daarom niet beperkt ten opzichte van de huidige planologische situatie.

Een mogelijk effect van gewasbeschermingsmiddelen staat de uitvoering van dit plan niet in de weg.

4.1.6 Externe veiligheid

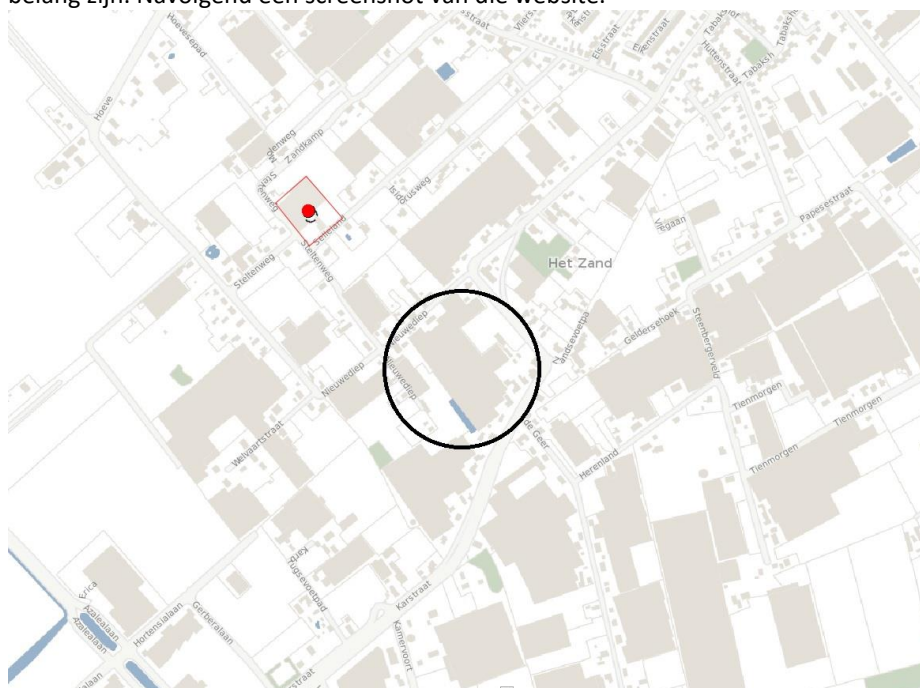
Algemeen

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 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.



Uitsnede risicokaart.nl

Hieruit is op te maken in directe omgeving van het plangebied geen risicovolle of kwetsbare inrichtingen aanwezig zijn. Het plangebied ligt op circa 250 meter van de inrichting (propaantank) die op de plankaart te zien is. Dit is ruim buiten het invloedsgebied van de inrichting en vormt zodoende geen belemmering voor de ontwikkeling.

Het plangebied ligt 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 dussdanig afstand dat het niet in de verwachting ligt dat bij een incident met gevaarlijke stoffen de mogelijkheden voor de hulpverlening overstijgen.

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 (drietrapsstrategieën) 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.

Waterplan gemeente Lingewaard

Lingewaard heeft door zijn ligging langs de Waal en het Pannerdens kanaal van oudsher een sterke band met water. Om te komen tot een duurzaam waterbeheer en betere afstemming tussen het waterbeheer en ruimtelijke ontwikkelingen, heeft de gemeente Lingewaard samen met Waterschap Rivierenland in 2008 een waterplan opgesteld. De nadruk van dit waterplan ligt op het aanpakken van knelpunten en het pakken van kansen, met name in de kernen van Lingewaard.

Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan Lingewaard 2013 t/m 2015

Het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (vGRP) geeft invulling aan de wettelijke gemeentelijke zorgplichten voor afvalwater, hemelwater en grondwater. Het vGRP beschrijft welke activiteiten en hoeveel geld en personeel nodig zijn om deze zorgplichten uit te voeren.

Doelstelling is het continueren van de rioleringszorg, uitgebreid met de zorgplicht voor hemel- en grondwater. Door goed beheer en onderhoud en tijdig vervangen van rioleringsonderdelen blijft het stelsel goed functioneren en worden risico's voor de volksgezondheid beperkt. Efficiënt beheer en onderhoud voorkomt kapitaalvernietiging.

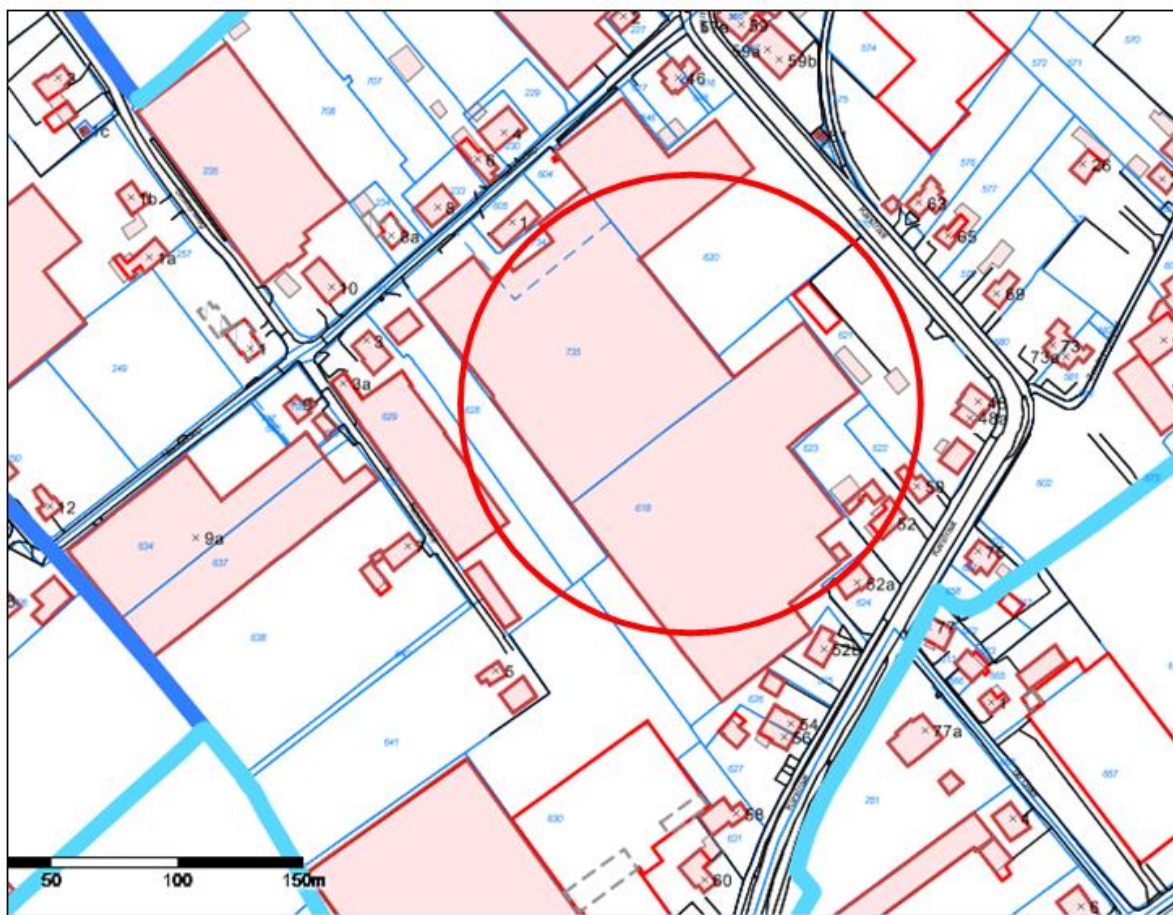
Watertoets

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. Voor het initiatief is een wateradvies afgegeven (d.d. 27 mei 2015), welke als bijlage 5 bij de toelichting is opgenomen. Dit wateradvies is in voorliggende paragraaf verwerkt.

Planspecifiek

Oppervlaktewater

Er liggen geen watergangen met een status in het plangebied, wel is er een B-watergang aanwezig direct aan de andere zijde van de Karstraat (lichtblauwe lijn afbeelding 2). De dichtstbijzijnde A-watergang ligt ten westen van het plangebied (zie donkerblauwe lijn).



Afbeelding 2: A- en B watergang (donker- en lichtblauwe lijn)

Stedelijk afvalwater

Het stedelijk afvalwater van de te realiseren woning kan via een nieuw aan te leggen huisaansluitingsleiding worden aangesloten op de vuilwaterriolering in de Karstraat. Het heeft de voorkeur om slechts één nieuwe aansluiting te realiseren voor alle 5 nieuw te bouwen woningen. Die aansluiting kan dan worden gerealiseerd tussen de woningen Karstraat 52a en 52b, of nabij Karstraat 63. Het betreft hier een gemengd stelsel, maar er

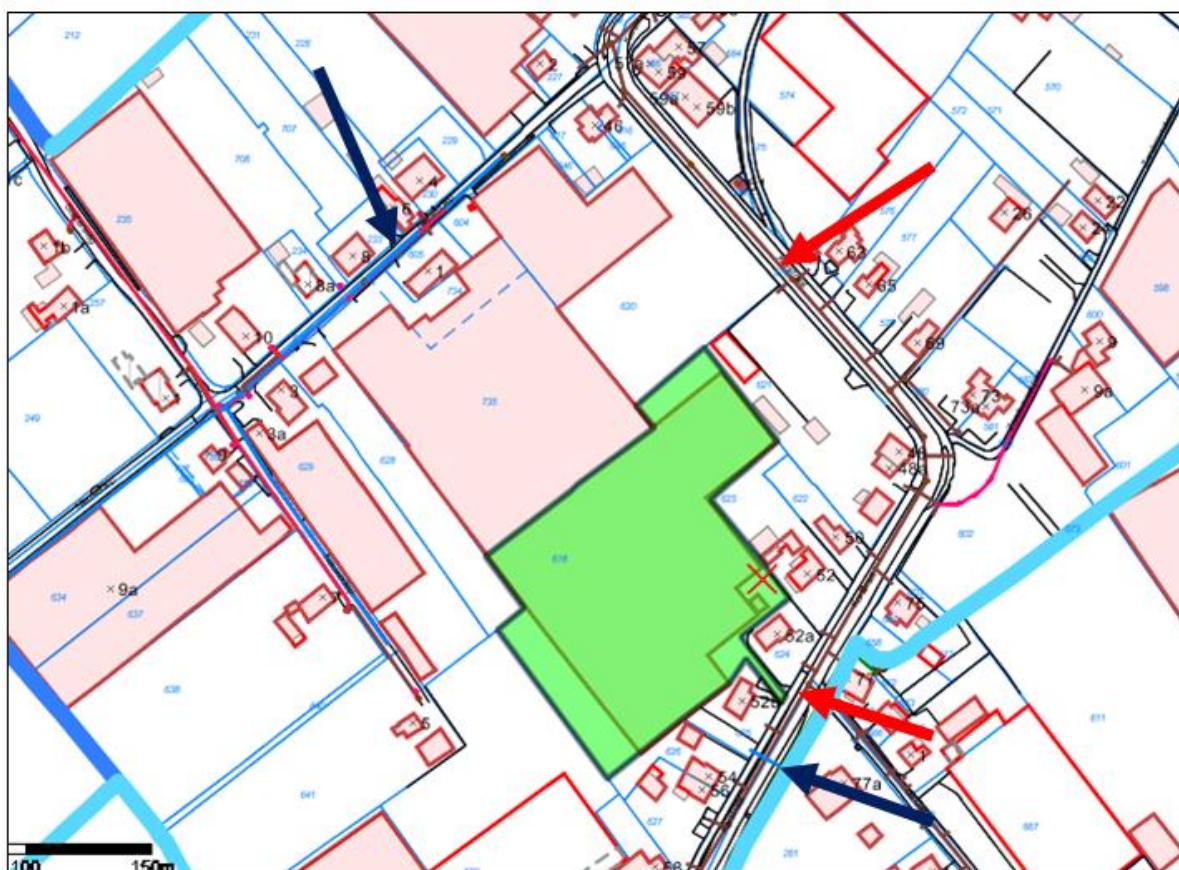
mag enkel vuilwater op worden aangesloten (geen regenwater). In de hierna opgenomen afbeelding 3, zijn met een rode pijl de mogelijke locaties aangegeven waar de aansluiting kan worden gemaakt. Voor een aansluiting op de vuilwaterriolering dient een vergunning te worden aangevraagd bij de gemeente Lingewaard.

Hemelwater en waterbergingscompensatie

Hemelwater

Het hemelwater dient te worden aangesloten op het hemelwaterstelsel in de straat Nieuwediep. Ook hier heeft het de voorkeur om zo weinig mogelijk aansluitingen te realiseren maar de diverse woningen te clusteren op één nieuwe aansluitingsleiding. Eventueel, kan ook worden aangesloten op de bestaande hemelwateruitlegger gelegen nabij woning Karstraat 52b (voert af naar C-watergang). Het bestaande hemelwaterstelsel is in de afbeelding hieronder in een blauwe lijn aangegeven, waarbij met een blauwe pijl zichtbaar is gemaakt waar de aansluitmogelijkheden zich bevinden. Mogelijk krijgt de aansluitleiding te weinig gronddekking, maar in dat geval dient de leiding verzonken te worden aangelegd of dient er op maaiveld niveau te worden afgevoerd ((lijn) goten).

Ook voor een nieuwe hemelwateraansluiting dient een vergunning te worden aangevraagd bij de gemeente Lingewaard.



Afbeelding 3: vuil- en hemelwaterstelsel

Waterbergingscompensatie

In de Waterwet en de Keur van Waterschap Rivierenland met de bijbehorende beleidsregels, is vastgelegd dat initiatiefnemers zelf verantwoordelijk zijn voor het bergen van hemelwater dat versneld wordt afgevoerd. Deze verplichting geldt vanaf een toename aan verhard oppervlak van 500 m² in stedelijk gebied en 1.500 m² in het landelijk gebied.

In de huidige situatie is een groot deel van het perceel verhard door erfverharding, loodsen en met name kassen. In de nieuwe situatie is sprake van sloop van de bedrijfsbebouwing en realisatie van vijf nieuwe

burgerwoningen. De oppervlakte aan verhard terrein was in de oude situatie ruim 20.000 m² (bestaande kassen). In de nieuwe situatie circa 3.000, m²; uitgaande van een verhard oppervlak van 600 m² 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. Er is dus geen waterbergingscompensatieverplichting. Het plan heeft daardoor geen negatief effect op de waterhuishouding.

Grondwater/drooglegging

Door invloeden van de rivier is periodiek een hogere grondwaterstand te verwachten. De hoogte ervan varieert sterk en per locatie. Om daar een juiste uitspraak over te kunnen doen is een langdurige meting van de grondwaterstanden op locatie gewenst.

Om voldoende ontwateringsdiepte te realiseren wordt het volgende geadviseerd

- de ontwateringsdiepte t.o.v. het straatpeil, 0,70 m.;
- de ontwateringsdiepte t.o.v. het vloerpeil van de woningen, 1,00 m.

Waterkering

Het waterschap heeft aangegeven dat dit plangebied geen invloed heeft op de waterkering.

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 Nieuwediep en de Karstraat. Deze wegen hebben respectievelijk een 30 km/u regime en een 50 km/u regime. Eén nieuwe woning zal gebruiken maken van de bestaande inrit de van Karstraat 52a en 52b. De andere 4 woningen worden ontsloten via de Nieuwediep. Hiervoor komen twee inritten waar beide 2 woningen aan komen te liggen.

De Nieuwediep is een rustige weg met een smal profiel, waar twee nieuwe inritten kunnen worden gerealiseerd. Aan de Karstraat blijft de verkeerssituatie ongewijzigd.

Door het initiatief komen meer verkeersbewegingen van reguliere auto's. Uitgaande van de CROW kengetallen (vrijstaande woningen in het buitengebied) zal het maximaal aantal vervoersbewegingen circa 40 per dag betreffen. Daarentegen zorgt het initiatief voor bedrijfsbeëindiging van een glastuinbouwbedrijf, met daarbij een afname van het aantal verkeersbewegingen van (middel)zwaar transport. De Nieuwediep en Karstraat 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.

Door het plangebied wordt een nieuw wandelpad aangelegd (zie stedenbouwkundig ontwerp in paragraaf 2.2). In de toekomst is het voornemen dit pad verder door te trekken naar het zuiden in lijn met de nieuwe structuur van het gebied.

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 (voorheen 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 6. Onderstaande conclusies zijn opgenomen uit de quickscan flora en fauna:

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	Ingrep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffings-aanvraag	Bijzonderheden / opmerkingen
Broedvogels	algemeen	ja	ja	nee	nee	het verwijderen van nestgelegenheden buiten het broedseizoen uitvoeren
	jaarrond beschermd	nee	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		nee	nee	nee	nee	-
Libellen en dagvlinders		nee	nee	nee	nee	-
Overige ongewervelden		nee	nee	nee	nee	-
Vaatplanten		nee	nee	nee	nee	-
Gebiedsbescherming		Gebied aanwezig	Ingrep verstorend	Nader onderzoek	Vergunning-plicht	
Natura 2000		1,5 km	nee	nee	nee	-
Natuurnetwerk Nederland		1,3 km	nee	nee	nee	-

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

De onderzoekslocatie maakt geen deel uit van het Natuurnetwerk Nederland, een Natura 2000-gebied of een Beschermd Natuurmonument. Het plan heeft geen externe effecten op beschermde natuurgebieden.

Conclusie

Gelet op de gevonden en te verwachten ecologische waarden en de beoogde planontwikkeling is het bestemmingsplan uitvoerbaar op het gebied van ecologie.

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.

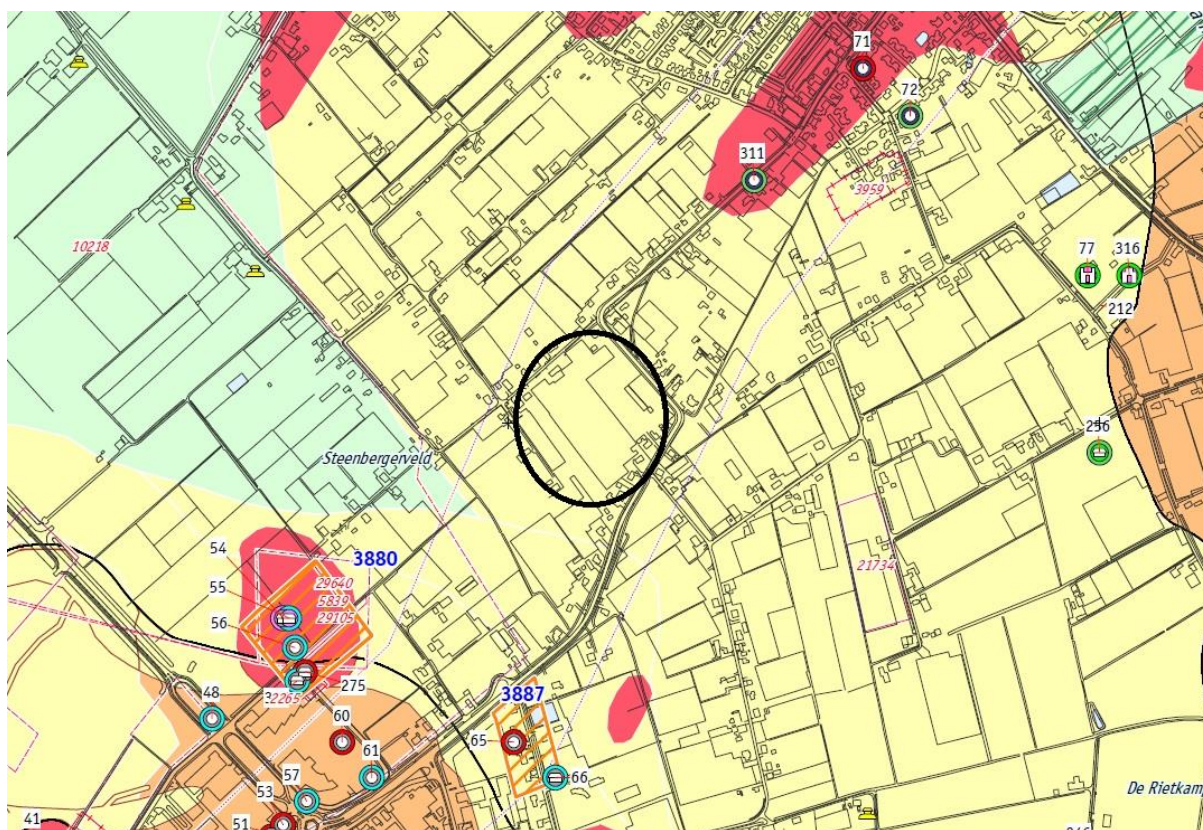
Planspecifiek

Cultuurhistorie

In het plangebied zijn in de huidige situatie geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig. Voor het nieuwe stedenbouwkundig ontwerp is het aspect cultuurhistorie als inspiratie gebruikt (zie paragraaf 2.2.1). Na sloop van de kassen en bedrijfsbebouwing ontstaat ruimte voor versterking van de authentieke oeverwallen. 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 m² én dieper dan 30 cm beneden maaiveld archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden.



Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart Lingewaard

Op basis van de resultaten van het eerder uitgevoerde bureauonderzoek en verkennend booronderzoek behield het plangebied zijn middelhoge verwachting op de aanwezigheid van archeologische resten uit de perioden vanaf de Midden-Bronstijd behoud en dat er sprake kon zijn van twee archeologische niveaus (het niveau waarop archeologische sporen zichtbaar zullen zijn). Daarom is binnen de vijf toekomstige woonerven (de locaties waar de vijf vrijstaande woningen zullen worden gerealiseerd) een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd in de vorm van een aanvullend karterend booronderzoek (zie bijlage 7).

Op grond van de resultaten van het aanvullend archeologisch karterend booronderzoek wordt geadviseerd om, binnen het kader van de AMZ-cyclus, geen vervolgonderzoek te laten plaatsvinden binnen de vijf onderzochte toekomstige woonerven/-percelen. De geleverde onderzoeksinspanning heeft binnen deze terreindelen geen archeologische indicatoren opgeleverd. Het overige deel van het totale plangebied, waarvoor in een eerder stadium alleen een verkennend booronderzoek is uitgevoerd, behoudt voorts nog wel zijn middelhoge verwachting.

Gezien het voorgaande kan geconcludeerd worden dat het plan uitvoerbaar is ten aanzien van de aspecten cultuurhistorie en archeologie.

4.6 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 bestemmingsplan zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk I bevat de inleidende regels voor het hele plangebied. Hoofdstuk II geeft de bestemmingsregels weer, waarbij is aangesloten is bij de regels van het moederplan "Buitengebied Lingewaard". Hoofdstuk III geeft vervolgens de algemene regels waaronder (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden. 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. Ten behoeve van de realisatie van het nieuwe wandelpad is een specifieke aanduiding 'pad' opgenomen. De landschappelijke inrichting van het plangebied is geborgd via een voorwaardelijke verplichting met verwijzing naar het schetsontwerp en beschrijving van de beeldkwaliteitseisen in de toelichting.;
- “Wonen” waarbij één woning per bouwvlak is toegestaan. Tevens is een aanduiding opgenomen op het deel van het perceel waar de bijgebouwen zijn toegestaan. Door middel van het opnemen van een bouwvlak is de situering van de (nieuwe) woningen en de bijgebouwen bepaald. De nokrichting van de nieuwe woningen is bepaald door middel van een voorwaardelijke verplichting in de regels.
- Tevens is over het gehele plangebied de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 5” opgenomen ter bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden.
- Om de realisatie van de landschappelijke inpassing vorm te geven is het stedenbouwkundig ontwerp en de bijbehorende uitgangspunten als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels.

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 inspraak

Op een informatieavond d.d. 24 oktober 2015 zijn de omwonenden geïnformeerd over de beoogde plannen. Formele inspraak, met een ter visielegging van het plan, kan daarmee achterwege gelaten worden: het plan is immers bekend.

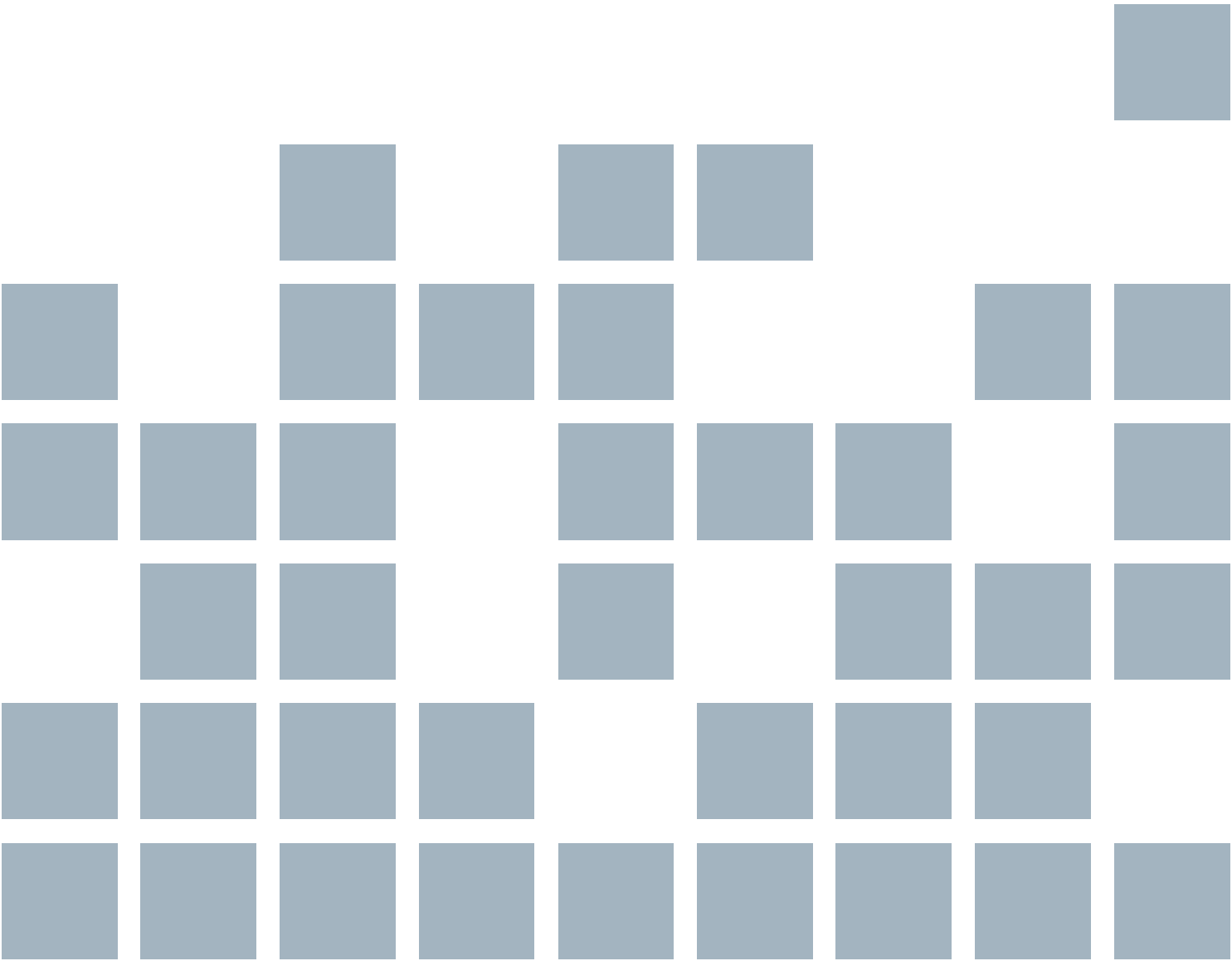
6.3 Verslag artikel 3.1.1 Bro overleg

Het Waterschap Rivierenland en de provincie Gelderland zijn op de hoogte van dit plan en kunnen zich er in vinden.

6.4 Verslag zienswijzen

In deze paragraaf, of in een separate bijlage, worden te zijner tijd de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan en de gemeentelijke reactie hierop opgenomen.

Bijlagen bij de toelichting



Bijlage 1 Stedenbouwkundig ontwerp

Bijlage 2 Erfbeplantingsplan

Bijlage 3 Bodemonderzoek

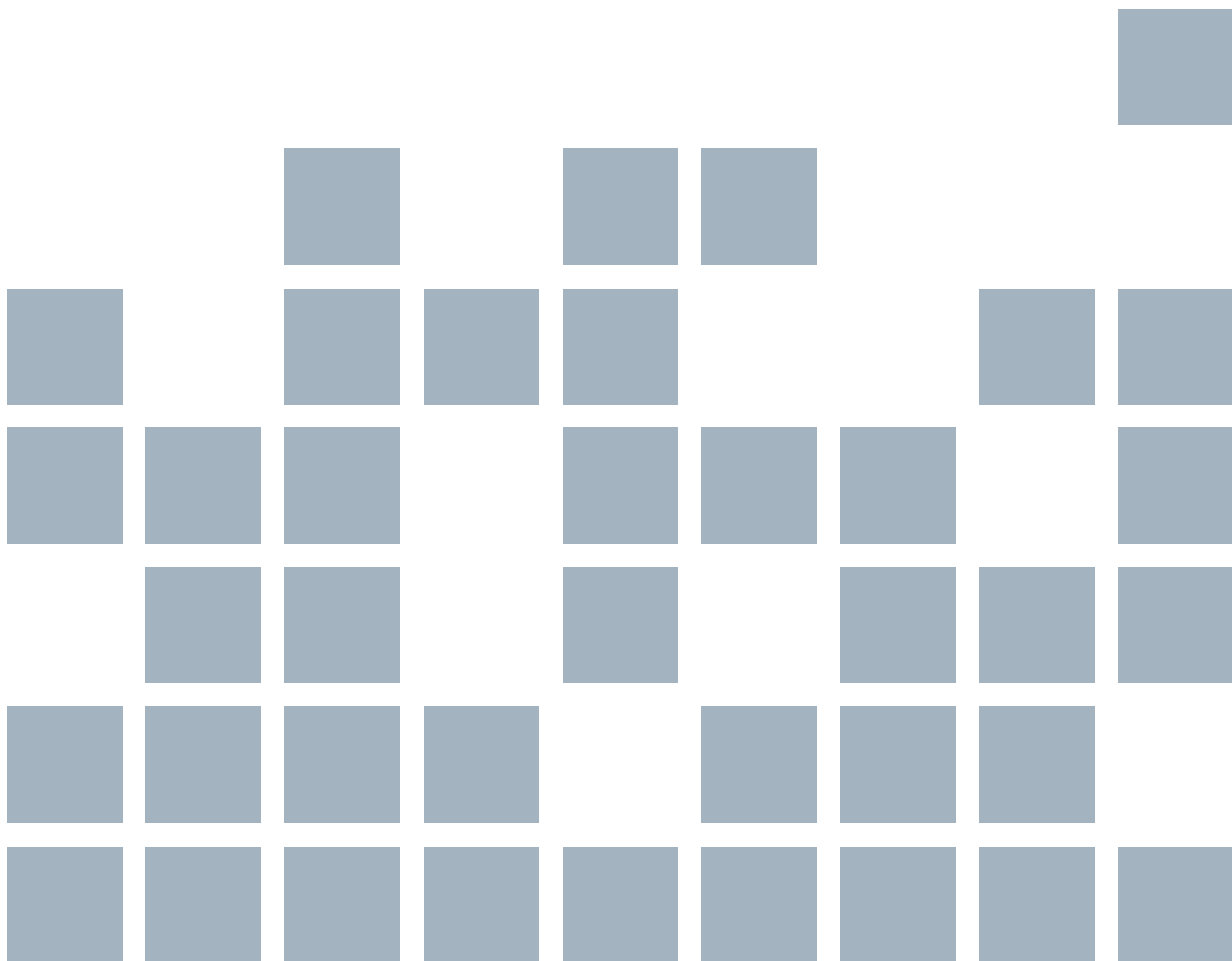
Bijlage 4 Akoestisch onderzoek

Bijlage 5 Wateradvies

Bijlage 6 Quicksan Flora- en Fauna

Bijlage 7 Aanvullend archeologisch karterend booronderzoek

Regels



Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Buitengebied Lingewaard, Karstraat 52a en 52b Huissen met identificatienummer NL.IMRO.1705.140-ON01 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 publieksgericht 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 bestand

- 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 hoofdgebouw:

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 (m²), 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 sekstheater 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 scheidsmuren, 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. een wandelpad ter plaatse van de aanduiding 'pad';
 - e. landschappelijke inpassing;
 - f. water en voorzieningen voor de waterhuishouding ten behoeve van de waterhuishoudkundige situatie;
 - g. 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 mogen bouwwerken geen gebouw zijnde 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 3.2.1 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 m²;
- 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.

3.4 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 opstellen 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;
- e. het gebruik van gronden als paardenbak.

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.

3.5.2 Paardenbak

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.4 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 m²;
- c. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1.2 omschreven waarden.

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 m².

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.

Omgevingsvergunningplichtige werken/werkzaamheden	Criteria voor verlening van de omgevingsvergunning
het verwijderen van houtopstanden met uitzondering van boomgaarden	- deze werkzaamheden vinden plaats in het kader van het bos- of natuurbeheer; - de werkzaamheden zijn noodzakelijk in het kader van de agrarische bedrijfsvoering
het diepploegen en diepwoelen van de bodem	- deze werkzaamheden vinden plaats in het kader van het bos- of natuurbeheer/ontwikkeling en/of - de werkzaamheden zijn noodzakelijk in het kader van de agrarische bedrijfsvoering; - de werkzaamheden mogen niet leiden tot een onomkeerbare aantasting van de aardkundige waarden;
het graven, ophogen en egaliseren van de bodem	- deze werkzaamheden vinden plaats in het kader van het waterbeheer en/of bos- of natuurbeheer/-ontwikkeling en/of - de werkzaamheden zijn noodzakelijk in het kader van de agrarische bedrijfsvoering; - de werkzaamheden mogen niet leiden tot een onomkeerbare aantasting van de aardkundige waarden;
het aanbrengen van niet omkeerbare oppervlakteverhardingen en half verhardingen	- de verhardingen zijn noodzakelijk voor het beheren dan wel verbeteren van bos en natuur dan wel voor het mogelijk maken van extensief recreatief medegebruik; - de verhardingen mogen geen onevenredige aantasting betekenen van de aanwezige natuurwaarden; - de werkzaamheden zijn noodzakelijk in het kader van de agrarische bedrijfsvoering;
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 m², 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 8.2 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 minimaal 3 m achter de voorgevel danwel de naar de inrit gekeerde gevel van de woning;
- b. overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd gelijk met de voorgevel danwel de naar de inrit gekeerde gevel van de woning of daar achter.

4.2.3 Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. goothoogte is maximaal 4,5 m;
- c. bouwhoogte is maximaal 10 m;
- d. de inhoudsmaat van woningen mag niet meer bedragen dan 850 m³;
- e. de nokrichting van de nieuwe woningen dient te worden uitgevoerd conform de nokrichting zoals deze zijn verbeeld op het stedenbouwkundig ontwerp dat in bijlage 2 is opgenomen.

4.2.4 Bijgebouwen en aan- en uitbouwen

- a. gebouwd minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel danwel de naar de inrit gekeerde gevel van de woning;

- b. de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen maximaal 75 m²;
- 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;
- g. in het bouwvlak danwel ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'.

4.2.5 *Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

Maatvoering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:

- a. erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel danwel de naar de inrit van het hoofdgebouw 1 m;
- b. erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel danwel de naar de inrit 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 m²;
- 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 m²;
- d. de bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2 m;
- e. er zijn geen verlichtingsmasten toegestaan.

4.3 **Afwijken van de bouwregels**

4.3.1 *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 m²;
- 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.

4.3.2 *Nokrichting*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.3 teneinde een andere nokrichting toe te staan dan onder 'e' bepaald. Hierbij geldt het volgende:

- a. de bebouwing blijft het landschappelijk raster volgen en het beeld van het plan als geheel blijft wisselend.

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 conform het in bijlage 3 opgenomen 'Erfbeplantingsplan', binnen 2 jaar nadat de woning gerealiseerd en/of in gebruik genomen is, en
- b. in stand gehouden wordt.

4.4.3 *Voorwaardelijke verplichting pad*

Voor een periode van 10 jaar dienen de gronden ter plaatse van de aanduiding 'pad' binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Oeverwallen' vrij te blijven van gebouwen en / of hoog opgaande beplanting. Indien binnen deze periode een doorgaand wandelpad over de westelijk gelegen gronden aangelegd wordt dient op de gronden met de aanduiding 'pad' een pad aangelegd en vervolgens in stand te worden gehouden conform het in bijlage 3 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 m² 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 m² 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 m² wordt gebruikt voor de activiteit; dit mag in zowel de woning als in aan-, uit- en bijgebouwen;
- c. alle overvloedige 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 m² bedraagt, waarbij de maximale oppervlakte per slaapverblijf 30 m² 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 a teneinde een andere landschappelijke inpassing toe te staan dan in bijlage 3 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 m² 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 m² 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 m², 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 vollegrondsfruit- 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.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 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 7 Algemene bouwregels

7.1 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 8 Algemene gebruiksregels

8.1 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.

8.2 Parkeren

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

8.3 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 3 opgenomen 'Erfbeplantingsplan', binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 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 m³ 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.

9.2 Verlening

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.1 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 10 Algemene wijzigingsregels

10.1 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 m³ ten dienste van het openbare nut en overige openbare dienstverlening.

10.2 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 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

11.1.1 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;

11.1.2 Afwijken bij omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in 11.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 11.1.1 met maximaal 10%.

11.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in 11.1.1 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.

11.2 Overgangsrecht gebruik

11.2.1 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.

11.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid onder artikel 11.2.1, 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.

11.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid onder artikel 11.2.1, 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.

11.2.4 Uitzondering

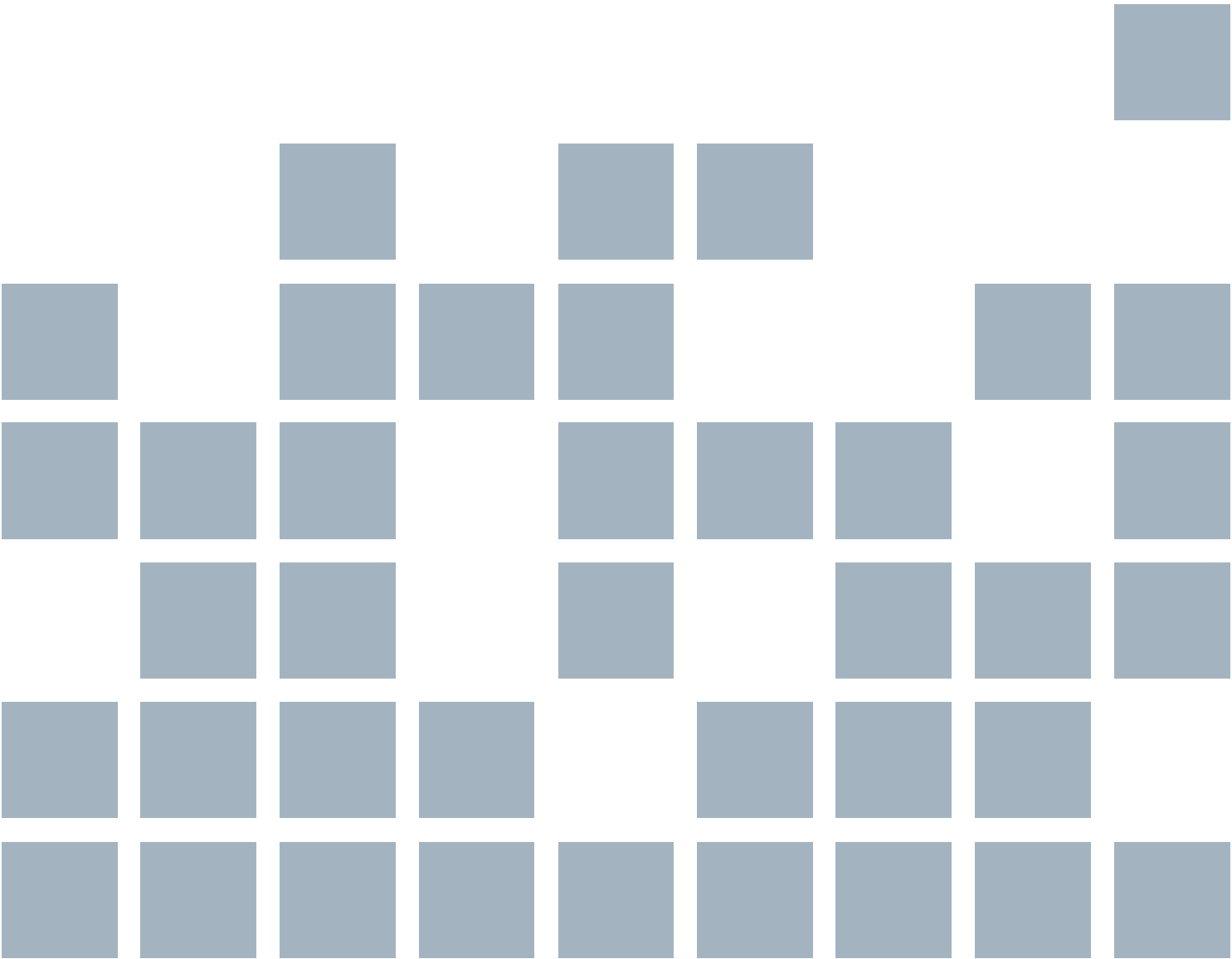
Het bepaalde in 11.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard, Karstraat 52a en 52b Huissen'.

Bijlagen bij de regels



Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten

Bijlage 2 Stedenbouwkundig ontwerp

Bijlage 3 Erfbeplantingsplan



buro-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement