

GEMEENTE LINGEWAARD
Wijzigingsplan Buitengebied Lingewaard
Selleland 2 Huissen



GEMEENTE LINGEWAARD

Wijzigingsplan Buitengebied Lingewaard Selleland 2 Huissen

Toelichting

IMRO idn: NL.IMRO.1705.180-VG01
Status: vastgesteld
Datum: ## juni 2018

vm vergunning
makelaar.nl
Mozartstraat 103
5751 EK Deurne

INHOUD

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding & doelstelling	5
1.2	Leeswijzer	5
2	Projectbeschrijving	6
2.1	Huidige situatie.....	6
2.2	Toekomstige situatie	6
3	Beleidskader	8
3.1	Rijksbeleid.....	8
3.2	Provinciaal beleid	9
3.3	Gemeentelijk beleid	10
4	Onderzoeken	14
4.1	Inleiding.....	14
4.2	Wegverkeerslawaaï	14
4.3	Bedrijven en milieuzonering.....	15
4.4	Bodemkwaliteit	15
4.5	Archeologie en cultuurhistorische waarden	16
4.6	Waterhuishouding.....	17
4.7	Flora en fauna	17
4.8	Luchtkwaliteit	19
4.9	Externe veiligheid	20
4.10	Hoogspanningsleiding	22
4.11	Niet gesprongen explosieven	22
4.12	Verkeer en parkeren	23
5	Juridische aspecten	24
5.1	Algemeen.....	24
5.2	Verbeelding	24
5.3	Planregels	24

5.4	Wijze van bestemmen	25
-----	---------------------------	----

6 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid..... 26

6.1	Economische uitvoerbaarheid	26
-----	-----------------------------------	----

6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	26
-----	--	----

- Bijlage 1: Ruimtelijke visie Selleland 2 Huissen, Bureau Hofsteden, 12 november 2016
- Bijlage 2: Verkennend en nader bodemonderzoek Selleland 2 te Huissen, projectnummer: P2428.01, d.d. 4 november 2016
- Bijlage 3: Digitale watertoets
- Bijlage 4: Quicksan natuurtoets Selleland 2 in Huissen, rapportnummer: 1668, projectnummer: 2778, d.d. 20 september 2016
- Bijlage 5: Advies VGGM d.d. 10 juli 2017, kenmerk: 170710-0021

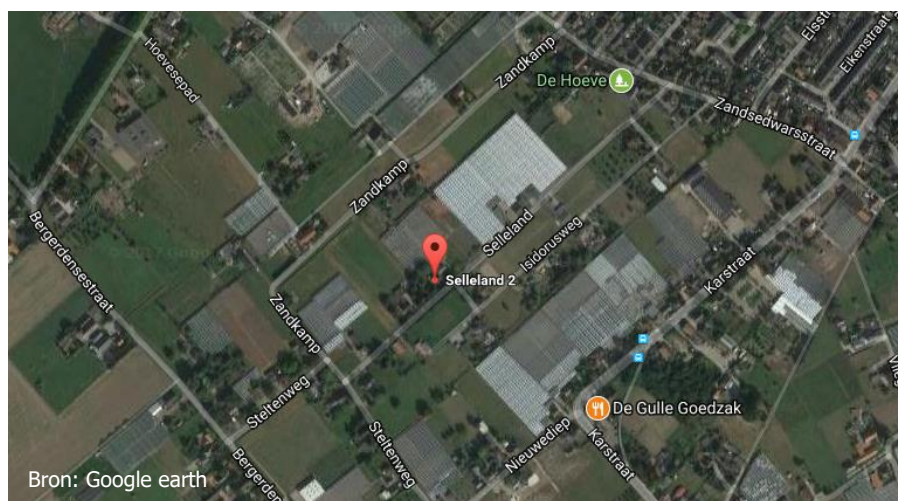
1 Inleiding

1.1 Aanleiding & doelstelling

Op het perceel Selleland 2 te Huissen wordt een glastuinbouwbedrijf beëindigd. In ruil voor het saneren van de kassen en de aanleg van een landschappelijke inrichting bestaat het voornemen de bestaande bedrijfswoning om te zetten in een burgerwoning en de bouw van één nieuwe woning op het perceel Selleland 2 mogelijk te maken. Dit voornemen is in lijn met het functieveranderingsbeleid van de gemeente Lingewaard.

Op onderhavige wijzigingsgebied vigeert op grond van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard' (vastgesteld op 31 oktober 2013) de bestemming 'Agrarisch met waarden - Oeverwallen'. In het bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard' is op de locatie van de voorgenomen ontwikkeling een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.6, eerste lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) gelegen. Deze bevoegdheid houdt in dat het onder voorwaarden is toegestaan de bestemming van de gronden te wijzigen in de bestemming 'Wonen'.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6, eerste lid onder a van de Wro dit wijzigingsplan vast te stellen teneinde de bouw van de woning mogelijk te maken.



1. Globale ligging wijzigingsgebied

De locatie wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van een (voormalig) glastuinbouwbedrijf en een voormalige bedrijfswoning.

1.2 Leeswijzer

Het voorliggende wijzigingsplan gaat in hoofdstuk 2 in op de voorgenomen ontwikkeling en de ruimtelijke visie van deze ontwikkeling. In hoofdstuk 3 is een beschrijving gegeven van het vigerende beleid. In hoofdstuk 4 volgt de beschrijving van reeds uitgevoerde onderzoeken in het kader van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard' en van de onderzoeken specifiek uitgevoerd voor de voorgenomen ontwikkeling in het wijzigingsplan 'Buitengebied Lingewaard, Selleland 2 Huissen'. In hoofdstuk 5 is beschreven hoe de wijzigingsregels zijn toegepast. Tot slot is in hoofdstuk 6 een beschrijving opgenomen van de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2 Projectbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het Selleland ligt in het buitengebied van de gemeente Lingewaard. Ten zuid-westen van de kern Huissen (Huissen-Zand) is op het perceel een kassenbedrijf gevestigd. Het Selleland is een rustige straat waar nog een aantal kassenbedrijven zijn gevestigd maar waar ook incidentele burgerwoningen zijn.

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is door Bureau Hofsteden een ruimtelijke visie (Ruimtelijke Visie Selleland 2 Huissen, Bureau Hofsteden, 12 november 2016) opgesteld. Deze visie is als bijlage aan dit wijzigingsplan gevoegd. In de ruimtelijke visie is een analyse gemaakt van de huidige situatie. Daarin wordt geconstateerd dat kleine tot middelgrote kassen zeer dominant aanwezig zijn in het landschap en dat ze detoneren.



2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Algemeen

de landschappelijke inpassing. Op het perceel Selleland 2 worden de daar aanwezige kassen (met een oppervlakte van 3.950 m²) geamoveerd. Daardoor ontstaat een relatief open gebied met in hoofdzaak verspreid liggende bebouwing. Deze bebouwing is gekoppeld aan de ontsluitingswegen. Er is niet of nauwelijks sprake van 'tweedelijns' bebouwing. De rooilijn is variabel, maar kan, zowel aan de noord- als aan de zuidzijde van Selleland, paarsgewijs ook gelijk zijn.

Op de na sloop van de kassen vrijgekomen locatie wordt een vrijstaande woning gebouwd met een maximale inhoud van 850m³ en 75m² aan bijgebouwen. De nieuwe woning behorend bij Selleland 2 wordt gesitueerd aan de Zandkamp en heeft een terugliggende positie ten opzichte van de beoogde (nieuw te bouwen) woning op het perceel Selleland 4. De woning ligt niet tegenover of gelijk met andere woningen en er is voldoende afstand tot bestaande woningen. Door deze situering is het totale beeld in evenwicht en in lijn met de toekomstvisie voor 't Zand.

De ontwikkeling wordt landschappelijk ingepast. Zo wordt er een solitaire boom van een inheemse soort (bijvoorbeeld walnoot) aangeplant. Ook wordt er een bomenrij/bomensingel aangelegd van één

Verkaveling, ruimtelijke visie

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening *Gebiedsgericht*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (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 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (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

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. Overheden dienen op grond van het Bro nieuwe stedelijke ontwikkeling standaard te motiveren met behulp van drie opeenvolgende stappen. Deze stappen borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkelingen wordt gekomen.

3.1.2 Planspecifiek *Gebiedsgericht*

Het plangebied ligt volgens de Rijks structuurvisie in gebied met nationaal belang voor de onderwerpen 'leefbaar en veilig' en 'concurrerend'. De idealisatie van deze doelstellingen zijn echter indicatief en kaderstellend en worden met name gerealiseerd door het maken van bestuurlijke afspraken. De SVIR doet echter geen specifieke uitspraken met betrekking tot dit plan.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Als sprake is van een kleinschalige ontwikkeling, dan wordt een uitzondering gemaakt op het begrip nieuwe stedelijke ontwikkeling en is de ladder voor duurzame verstedelijking dus niet van toepassing. Zo oordeelde de Afdeling dat de ontwikkeling van acht woningen dermate kleinschalig is, dat geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Dit wijzigingsplan maakt de bouw van één woning mogelijk. In lijn met de eerdere uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (onder andere 201405237/1/R2, d.d. 24 december 2014), gaat het hierbij om een kleinschalige ontwikkeling en niet om een stedelijke ontwikkeling..

Het plan is vanuit nationaal ruimtelijk beleid goed inpasbaar.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

Op 9 juli 2014 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. Op 24 september 2014 is door Provinciale Staten van Gelderland de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld en is de Omgevingsvisie in werking getreden. In de visie staan de hoofdlijnen van het provinciale beleid over onderwerpen als ruimte, water, mobiliteit, economie, natuur en landbouw. De verordening vertaalt de visie in regels waarmee de lagere overheden in de provincie rekening moeten houden in hun ruimtelijke plannen. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

De provincie kiest er in de Omgevingsvisie voor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven. Deze zijn:

1. een duurzame economische structuur;
2. 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.

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

bestemmings- en wijzigingsplannen 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 PlanMER 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.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

De Ruimtelijke verordening Gelderland is een uitwerking van de algemene regels die de provincie heeft opgesteld op basis van de Omgevingsvisie.

Planspecifiek

Omgevingsvisie en -verordening

De van toepassing zijnde thema's voor het perceel Selleland 2 volgens de omgevingsvisie zijn 'Steden en regio's die elkaar versterken' en 'Glastuinbouw'. De provincie wil de vitaliteit van kleinere kernen en dorpen behouden en versterken. Dit vergt een evenwichtige benadering van stedelijke functies. De ambitie is te zorgen voor een optimale kwaliteit en bereikbaarheid van voorzieningen.

Volgens de kaart 'Glastuinbouw' ligt het perceel Selleland 2 in het 'extensiveringsgebieden tuinbouw'. 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.

Gelderse Ladder

De rijksladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing op elk ruimtelijk besluit dat voorziet in een stedelijke ontwikkeling. De provincie zal in samenwerking met haar partners aangeven over welke plannen zij in overleg wil. De provincie wil hierbij focussen op plannen die van provinciaal belang zijn. De systematiek van de ladder is het meest waardevol als deze op regionaal en structuurvisieniveau wordt toegepast. Alleen op die niveaus kan de samenhang tussen (de herstructureringsopgave van) de bestaande voorraad in de diverse kernen en de nieuwe ontwikkelingen op de diverse in- en uitbreidingslocaties beschouwd worden. Uiteraard kunnen niet alle ontwikkelingen al op dit schaalniveau worden bekeken. Het is zaak hier pragmatisch mee om te gaan. Een nadere werkwijze hieromtrent voor het buitengebied is nog niet opgesteld. Vooralsnog heeft dit aspect geen effect op dit wijzigingsplan.

Conclusie

De belangrijkste doelstelling die de provincie stelt voor het plangebied is extensivering van glastuinbouw. Dit plan past binnen die doelstelling. Er wordt namelijk ca. 3.950 m² aan glasopstanden gesaneerd. Hiervoor wordt een vrijstaande woning teruggebouwd.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Lingewaard 2012 - 2022

In de structuurvisie Lingewaard 2012-2022 zijn de ingrediënten opgenomen hoe Lingewaard zich op ruimtelijk vlak in de toekomst wil ontwikkelen. Die toekomst wordt mede bepaald door hoe met ruimte wordt omgegaan; welke bestaande kwaliteiten worden versterkt en welke nieuwe functies willen we

op vrijkomende terreinen? Uitgangspunt is het landschap met haar historische kwaliteiten waarin gewoond, gewerkt en gerecreëerd wordt. Dit aangevuld met de ambities die de gemeente heeft.

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

3.3.2 Regeling functieverandering

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

Planspecifiek

Onderhavig initiatief vloeit voort uit de functieveranderingsregel. De bedrijfsvoering op het perceel Selleland 2 wordt gestaakt. De bestaande kassen worden gesloopt, om leegstand en verrommeling op het perceel te voorkomen. Hiervoor wordt in de plaats één woning terug gebouwd. Het initiatief is in overeenstemming met het functieveranderingsbeleid.

3.3.3 Visie 't Zand

't Zand is een deel van het gebied dat ligt ten zuiden van de kern Huissen. Het is een gebied met een fijnmazige parallelle wegenstructuur. In het gebied zijn ca. 200 adressen, hiervan hebben of hadden 30 tuinders een tuinbouwbedrijf. De schaal en het karakter van dit gebied lenen zich echter niet voor schaalvergroting in de glastuinbouw. De circa 30 tuinders hebben dan ook de wens het bedrijf te beëindigen. Gemeente en provincie willen de ruimtelijke kwaliteit van het gebied verbeteren, maar stellen deze afhankelijk van eigen initiatieven van de tuinders. De overheid wil nieuwe functies toelaten om het waardeverlies ten gevolge van de sloop van kassen te compenseren. Om de omschakeling van dit gebied te faciliteren is Visie 't Zand opgesteld. Deze visie is feitelijk een landschapsverbeteringsplan. Het is geen vastomlijnd plan, maar een indicatief pakket van maatregelen. Het biedt de gemeente houvast bij gesprekken met initiatiefnemers en biedt de initiatiefnemers een leidraad bij de functieverandering van het bedrijf. Ter inspiratie voor de tuinderfamilies die plannen hebben om kassen te slopen, is een aantal bouwstenen ontwikkeld. Stuk voor stuk dragen ze bij aan het ontwikkelen van een kleinschalig woon- en werklandschap. Het groene karakter maakt het voor Huissenaren een gevarieerd gebied om te verkennen. De bouwstenen zijn combinaties van nieuwe bronnen van inkomsten en landschapsontwikkeling. De geschiedenis van 't Zand biedt een rijk scala aan aanknopingspunten. Het is geen uitputtende reeks; varianten hierop zijn bespreekbaar.

Planspecifiek

Ten behoeve van dit initiatief is op basis van de visie gekeken naar transitie van het perceel. Sloop van de kassen en nieuwbouw van een woning.

In bijlage 1 'Ruimtelijke Visie Selleland 2 Huissen' bij deze toelichting zijn de uitgangspunten van Visie 't Zand opgenomen is de nadere onderbouwing op het erfinrichtingsplan gegeven.

3.3.4 Lingewaardse Woningbouwopgave 2010-2020

Er is de afgelopen jaren veel gebouwd in Lingewaard. Er is voor een deel al aan de groei van de eigen gemeentelijke woonbehoefte voldaan. De Lingewaardse Woningbouwopgave zet de lijnen uit voor de periode 2010-2020. Er is er nog een flinke bouwcapaciteit voor de periode na 2010. Zijn die woningen nog wel noodzakelijk en voor wie dienen deze woningen gerealiseerd te worden? De economische crisis leert dat bij analyses van de markt en het baseren van 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 als algemene post opgenomen samen met incidentele woningbouw op kleine inbreidingslocaties. De markt (vraag en aanbod) is hierin leidend.

3.3.5 Geldend bestemmingsplan

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 'glas-tuinbouw'. In casu is een agrarisch glastuinbouwbedrijf toegestaan.

Daarnaast is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' van toepassing. Deze dubbelbestemming is opgenomen ter bescherming en behoud van te verwachten aanwezige archeologische relicten 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.

Als laatste is de gebiedsaanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning extensiveringsgebied' van toepassing. Deze aanduiding maakt een eenmalige uitbreiding van meer dan 20% van een bestaand kassencomplex mogelijk.

Wijzigingsbevoegdheid

In het bestemmingsplan Buitengebied Lingewaard is voor het gebied waarvan Selleland 2 deel uitmaakt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarin het voor burgemeester en wethouders mogelijk is de bestemming van agrarische glastuinbouwbedrijven te wijzigen naar 'Wonen' (artikel 6.7.5). Aan deze bevoegdheid zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- a. sloop van alle glasopstanden met de volgende compensatiemogelijkheden:
 1. bij sloop van minimaal 1.000 m² en maximaal 8.000 m² mag maximaal één vrijstaande woning met een maximale inhoud van 850 m³ worden gerealiseerd;
 2. bij sloop van minimaal 8.000 m² mogen maximaal twee woningen met een maximale inhoud van 850 m³ per woning worden gerealiseerd;
- b. bijgebouwen zijn toegestaan tot een oppervlakte van 75 m² per woning;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b is ter plaatse van de 'glastuinbouw' binnen de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning extensiveringsgebied' een oppervlakte van maximaal 150 m² aan bijgebouwen toegestaan indien deze worden gebruikt voor een aan huis verbonden beroeps-

of bedrijfsactiviteit, waarbij zowel een niet-publieksgerichte als een publieksgerichte activiteit is toegestaan, mits:

1. er een landschapsplan wordt overlegd, waaruit de landschappelijke inpassing blijkt;
 2. degene die de activiteit uitoefent tevens de bewoner van de woning is;
 3. er geen activiteiten plaatsvinden die vergunningplichtig zijn op grond van de Wet milieu-beheer;
 4. geen horeca-activiteiten ontstaan;
 5. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de verkeers- en parkeersituatie ter plaatse;
 6. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 7. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- d. de wijziging is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied reserveconcentratiegebied';
- e. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- f. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

De volgende overwegingen liggen ten grondslag aan de voorwaarden gesteld in de wijzigingsbevoegdheid van het moederplan:

- a.: Ter plaatse wordt ca. 3.950 m² aan glasopstanden gesloopt. Hiervoor mag maximaal één vrijstaande woning met een maximale inhoud van 850 m³ worden teruggebouwd;
- b., c.: In de regels zal maximaal 75 m² aan bijbehorende bebouwing bij de woning worden toegestaan. Dit is het uitgangspunt voor het initiatief. Omdat voor deze locatie echter de aanduiding onder c van toepassing zijn zal ook de regel om maximaal 150 m² aan bijbehorende bebouwing voor gebruik als aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit worden opgenomen.
- c., d., e., f.: Dat er geen sprake is van onevenredige aantasting van de omgeving en dat er sprake is van landschappelijke inpassing is in paragraaf 2.2 en hoofdstuk 4 en verder van deze plantoelichting opgenomen.

Planspecifiek

Het initiatief is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Het initiatief past echter in de wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingsplan. Uit de verdere overwegingen blijken geen overwegende planologische, stedenbouwkundige of andere bezwaren. Het initiatief past in de van toepassing zijnde beleidskaders en is daarmee juridisch en planologisch uitvoerbaar.

4 Onderzoeken

4.1 Inleiding

De uitvoerbaarheid van een bestemmings- of wijzigingsplan 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.

4.2 Wegverkeerslawaaï

4.2.1 Planspecifiek

De nieuwe woning komt te liggen aan de Zandkamp. Deze weg is een rustige weg waar een maximum snelheid van 30 km/u geldt. De Zandkamp komt uit op de wegen Steltenweg en Zandsedwardsstraat, welke ook 30 km/u wegen zijn. Volgens artikel 74 lid 2 van de Wgh hebben woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u geldt geen zone waarvoor een onderzoeksverplichting geldt. Op grond van de Wet geluidhinder hoeft voor deze wegen geen akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden.

Daarnaast ligt het plangebied niet binnen een onderzoekszone van een andere (drukke) wegen in de omgeving waarvoor een andere snelheidsregime dan 30 km/u geldt en daarom een onderzoeksverplichting geldt. Een akoestisch onderzoek ingevolge de Wet geluidhinder is daarom niet van toepassing.

Ook in het kader van een goede ruimtelijke ordening moet aandacht besteed worden aan de geluidbelasting op de gevel van nieuw te bouwen woningen. De gemeente Lingewaard heeft in haar geluidbeleidplan opgenomen dat de gemeente Lingewaard wegen met een snelheidsregime van 30 km/uur voor wat betreft het aspect geluid beschouwt als 'gewone' wegen. Bij het realiseren van geluidgevoelige bestemmingen wordt onderzoek gedaan naar de gevolgen van die verandering.

Zowel de Zandkamp als de Steltenweg hebben voornamelijk een ontsluitende functie voor de enkele aanliggende woningen en bedrijven. Voor deze wegen zijn, gezien de lage intensiteiten, geen gemeentelijke telgegevens beschikbaar. De wegen zijn ook niet opgenomen in de regionale verkeersmilieukaart. Dit betekent dat de etmaalintensiteit van deze wegen lager is dan 300 motorvoertuigen per etmaal (dit is de ondergrens voor opname in het verkeersmodel van de regionale verkeersmilieukaart).

Ook gezien de aard van het gebied en de aanwezige wegen aansluitend en in de nabijheid van het plangebied is er geen sprake van (middel)grote verkeersaantallen. Het ligt dan ook in de lijn der verwachting dat er geen overschrijding van de voorkeursgrenswaarde te verwachten valt.

Met deze intensiteiten zal de geluidbelasting op de gevel ruim binnen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB L_{den} uit de Wet geluidhinder blijven. Deze waarde komt overeen met het ambitieniveau 'redelijk rustig' uit het gemeentelijk geluidbeleidsplan. Dit ambitieniveau is van toepassing op de te ontwikkelen locatie. Daarmee voldoet de ontwikkeling aan de ambitie uit het gemeentelijke geluidbeleidsplan.

4.2.2 Conclusie

Er kan derhalve geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen zijn ten gevolge van het aspect wegverkeerslawaaï voor de voorgenomen bouw van de woning.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

4.3.1 Normstelling en beleid

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient in ruimtelijke besluiten rekening te worden gehouden met afstemming tussen gevoelige functies en milieuhinderlijke functies. Uitgangspunt daarbij is dat nieuwe en bestaande bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de afstemming tussen functies kan gebruik worden gemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering (editie 2009). Deze afstemming beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof.

In de omgeving van de locatie is alleen een aantal glastuinbouwbedrijven gevestigd. Voor deze bedrijven dient een zonering van minimaal 30 meter vanuit de glasopstanden tot de nieuw te bouwen woning te worden aangehouden. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

De nieuw te bouwen woning is niet binnen de 50 meter-contour van de kassen of omliggende bedrijven gelegen. Er zijn tevens geen bedrijven in de omgeving gelegen waarvoor maatwerkvoorschriften zijn opgesteld die door de realisatie van de woning beperkt zouden kunnen worden.

De bouw van de nieuwe woningen levert geen beperkingen op voor de bedrijven in de omgeving.

4.3.2 Conclusie

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect milieuhinder en omliggende functies de realisatie van dit project niet in de weg staat.

4.4 Bodemkwaliteit

In verband met de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan dient rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid ter plaatse. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak.

Bureau Ontwerp & Omgeving heeft in opdracht van de heer J. van der Pas een verkennend en nader bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie (Verkennend en nader bodemonderzoek Selleland 2 te Huissen, projectnummer: P2428.01, d.d. 4 november 2016). Het doel van het verkennend en nader bodemonderzoek is een indicatie te krijgen van de huidige milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. Hiertoe is de kwaliteit van de grond en het grondwater beoordeeld op basis van een steekproef, waarbij een aantal boringen is verricht en een aantal grond- en grondwatermonsters chemisch-analytisch is onderzocht.

4.4.1 Conclusies

Uit de resultaten van het verkennend en nader bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat er milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen zijn voor de geplande herontwikkeling en mogelijke bestemmingswijziging van het terrein.

Bij indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit blijkt dat de grond afkomstig van grondmonster M2 'Niet toepasbaar' is. De grond afkomstig van M7 is 'altijd toepasbaar' en M8 voldoet aan klasse 'Wonen'. De overige grond(meng)monsters zijn, met uitzondering van MM11 'altijd toepasbaar'. MM11 voldoet aan klasse 'Wonen'..

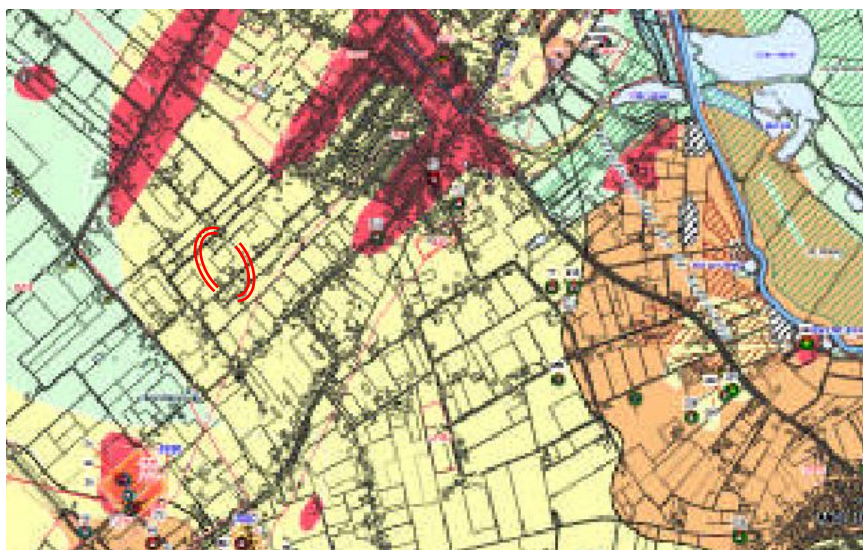
4.5 Archeologie en cultuurhistorische waarden

4.5.1 Beleid

In 1992 is het Verdrag van Valletta (Malta) door de landen van de Europese Unie (EU), waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ (in de bodem) bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ (uit de bodem halen en ergens anders bewaren) worden bewaard.

4.5.2 Onderzoek

In de bodem kunnen sporen aanwezig zijn van historische en prehistorische vormen van bewoning en gebruik. Deze sporen vormen het bodemarchief. Het is gewenst om archeologische vondsten zo veel mogelijk te bewaren. Door RAAP is voor de gemeente Lingewaard onderzocht welke archeologische waarden in de gemeente verwacht worden. Hierbij is Lingewaard ingedeeld in gebieden met een zeer hoge, een hoge, een middelmatige en een lage verwachtingswaarde.



Binnen het wijzigingsgebied is sprake van een middelmatige archeologische verwachting. Voor de ontwikkeling is daarom de "Waarde- Archeologie 5" van toepassing. Deze waarde is in de regels van het bestemmingsplan "Buitengebied" opgenomen en is ook in dit wijzigingsplan opgenomen. Bij gebieden met deze aanduiding is het streven naar behoud in de huidige staat. Een inventariserend archeologisch onderzoek is verplicht als het bruto-oppervlak van de ingreep groter is dan 500 m² én de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm -Mv.

4.5.3 Conclusie

De ingreep (bouw van woning en eventuele bijgebouwen) blijft onder de oppervlakte van 500 m². Hierdoor is verder archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Archeologie vormt geen belemmering voor de geplande ontwikkeling.

Indien bij de uitvoering van werkzaamheden onverwacht toch archeologische resten worden aangetroffen, dan is in dat geval op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet aanmelding van de betreffende vondsten bij de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap verplicht.

4.6 Waterhuishouding

4.6.1 Beleid

Voor de toetsing van de wateraspecten is een digitale watertoets uitgevoerd (zie bijlage). In deze paragraaf worden de resultaten van deze watertoets weergegeven.

Waterschapsbeleid

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

Waterberging

Door de sloop van kassen en de bouw van slechts 1 woning met bijgebouw(en) ontstaat door dit plan een afname van het verhard oppervlak. Er is derhalve geen extra waterberging nodig voor de realisatie van het initiatief.

Watergangen

Nabij het plangebied ligt een A-watergang. Binnen het plangebied ligt een beschermingszone van een A-watergang. Binnen of nabij het plangebied ligt geen B-watergang of een beschermingszone van een B-watergang.

Werkzaamheden in de watergang of de bijbehorende beschermingszone zijn vergunning- en/of meldingsplichtig omdat deze invloed hebben op de water aan- en afvoer, de waterberging of het onderhoud. Een onderhoudsstrook is een obstakelvrije strook die als beschermingszone in de legger is aangewezen. Met deze zone wordt handmatig en/of machinaal onderhoud van de watergang vanaf de kant mogelijk gemaakt. Voor A-watergangen is die strook 4 meter breed.

Waterkwaliteit

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

4.6.2 Conclusie

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

4.7 Flora en fauna

4.7.1 Natuurwetgeving

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

De Natuurbeschermingswet heeft betrekking op de Europees beschermde Natura-2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. Ruimtelijke ontwikkelingen die effecten hebben op de vastge-

stelde natuurwaarden van deze gebieden, zijn in beginsel niet toegestaan. Indien er een kans bestaat dat effecten zullen optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden.

De Flora- en faunawet heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek) vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Bij ruimtelijke ontwikkelingen hoeft echter alleen rekening gehouden te worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'tabel 2' en 'tabel 3' van de Flora- en faunawet, en met vogels. Voor deze soorten moet een ontheffing worden aangevraagd wanneer een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot schade aan de soort of verstoring van leefgebied.

Voor soorten van 'tabel 3' en vogels geldt hierbij een strenger afwegingskader dan voor soorten van 'tabel 2'. Voor soorten van 'tabel 2' en vogels geldt bovendien dat een ontheffing niet nodig is wanneer gewerkt wordt conform een door LNV goedgekeurde gedragscode. Momenteel zijn echter nog geen algemeen toepasbare gedragscodes voorhanden.

Het bureau Staring Advies, adviesbureau voor natuur en landschap, heeft in opdracht van Buro Ontwerp & Omgeving een quickscan natuurtoets uitgevoerd om te inventariseren of door de geplande ontwikkelingen schade kan ontstaan aan populaties van beschermde soorten flora en/of fauna en hoe deze schade beperkt of gecompenseerd kan worden (Quickscan natuurtoets Selleland 2 in Huissen, rapportnummer: 1668, projectnummer: 2778, d.d. 20 september 2016).

4.7.2 Resultaten gebiedsbescherming

De locatie zelf heeft geen status in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (Natura 2000, Vogel- of Habitatrichtlijn en Beschermd Natuurmonument). Ook is de onderzoekslocatie niet gelegen binnen de grenzen van de Ecologische Hoofdstructuur. Gezien de lokale aard van de maatregelen en de grote afstand ten opzichte van de EHS, kan worden uitgesloten dat de geplande maatregelen negatieve gevolgen hebben voor het functioneren van de EHS. Daarnaast worden de wezenlijke kenmerken van de EHS niet aangetast.

4.7.3 Resultaten soortenbescherming

Flora

In het plangebied zijn geen beschermde plantensoorten aangetroffen. Beschermde plantensoorten worden, met uitzondering van de licht beschermde grote kaardenbol (Flora- en faunawet, tabel 1), door het ontbreken van geschikte groeiplaatsen in het plangebied ook niet verwacht. Voor licht beschermde soorten geldt automatisch de vrijstellingsregeling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Matig en streng beschermde soorten (Flora- en faunawet, tabel 2 en 3) zoals wilde marjolein worden door het ontbreken van geschikte groeiplaatsen niet in het plangebied verwacht. Het uitvoeren van een aanvullend onderzoek of het aanvragen van een ontheffing is niet noodzakelijk voor deze soortgroep.

Broedvogels

Alle te verwachten vogelsoorten zijn beschermd krachtens de Flora- en faunawet en de Vogelrichtlijn. Ontheffing voor deze diergroep is niet mogelijk. Dit betekent dat het verstoren, verontrusten, doden en anderszins nadelig beïnvloeden van deze soortgroep niet is toegestaan. Vogels zijn tijdens de broedperiode het meest gevoelig voor verstoring. De rest van het jaar zijn zij flexibeler en is de kans op nadelige effecten door de werkzaamheden voor de individuen aanzienlijk minder. Daarom moet er buiten het broedseizoen gestart worden met de werkzaamheden. Als de werkzaamheden in volle gang zijn bij aanvang van het broedseizoen, is het verstoringeffect op (broed)vogels minimaal. Het broedseizoen ligt, afhankelijk van de weeromstandigheden en aanwezige soorten, ruwweg tussen 15 maart en 15 juli. Broedgevallen buiten deze periode zijn ook beschermd.

Het plangebied is ongeschikt als nestlocatie voor overige soorten waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn vanwege het ontbreken van geschikte nestlocaties. Het plangebied en directe omgeving behoren eveneens niet tot het essentieel leefgebied van vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten. Tijdens het veldbezoek zijn vogelsoorten aangetroffen waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn. Het uitvoeren van een aanvullend onderzoek of het aanvragen van een ontheffing is niet noodzakelijk voor deze overige soorten.

Het plangebied is niet geschikt als broedlocatie voor de aangetroffen categorie 5 soorten boerenzwaluw en ekster. Van categorie 5 soorten zijn nesten jaarrond beschermd wanneer 'zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden' dat rechtvaardigen (zie bijlage 2). Door het ontbreken van opgaand groen en solitaire bomen met nesten gaan geen nestlocaties van categorie 5 soorten verloren.

Grondgebonden zoogdieren

Tijdens het veldbezoek zijn binnen het plangebied geen (sporen van) zoogdieren waargenomen. Te verwachten soorten zijn, met uitzondering van de matig beschermde steenmarter, licht beschermd (Flora- en faunawet, tabel 1). Bij ruimtelijke ingrepen geldt voor licht beschermde soorten automatisch de vrijstellingsregeling.

Van de steenmarter zijn uitsluitend de vaste rust- en verblijfplaatsen jaarrond beschermd. Deze zijn niet aanwezig in het plangebied. Het uitvoeren van een aanvullend onderzoek of het aanvragen van een ontheffing is niet noodzakelijk voor deze soort. Overige matig of streng beschermde soorten (Flora- en faunawet, tabel 2 en 3) worden niet verwacht. Het uitvoeren van een aanvullend onderzoek of het aanvragen van een ontheffing voor deze overige soorten is dan ook niet noodzakelijk.

Vleermuizen

Nader onderzoek naar vleermuizen is niet noodzakelijk aangezien er door de geplande ruimtelijke ontwikkelingen geen verblijfplaatsen, essentiële foerageergebieden of vliegroutes aangetast worden. Het aanvragen van een ontheffing is niet noodzakelijk voor deze soortgroep.

Overige beschermde diersoorten

Overige beschermde diersoorten zijn niet in het plangebied aangetroffen. Overige beschermde diersoorten worden, op een licht beschermde amfibie als gewone pad (Flora- en faunawet, tabel 1) na, niet verwacht in het plangebied. De geraadpleegde literatuur vermeldt het voorkomen van deze licht beschermde amfibie (Flora- en faunawet, tabel 1) voor de omgeving van het plangebied. Voor licht beschermde soorten geldt automatisch de vrijstellingsregeling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Strenger beschermde soorten (Flora- en faunawet, tabel 2 en 3) worden niet verwacht door het ontbreken van geschikt leefgebied. Het uitvoeren van een aanvullend onderzoek of het aanvragen van een ontheffing is niet noodzakelijk voor deze soortgroep.

4.7.4 Conclusie

Aan de hand van de resultaten van de quickscan natuurtoets op de locatie Selleland 2 kan de volgende conclusie worden getrokken: "Aanvullend onderzoek of het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet is niet noodzakelijk".

4.8 Luchtkwaliteit

4.8.1 Beleid en normstelling

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer (Wm). In de Wm zijn grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De

grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van ruimtelijke besluiten, uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens, tevens rekening gehouden met de luchtkwaliteit.

4.8.2 Onderzoek

Dit project maakt 1 nieuwe woning mogelijk. Uit de 'niet in betekenende mate tool' van het ministerie van infrastructuur en milieu blijkt dat een project pas in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen als het een verkeersaantrekkende werking van 650 motorvoertuigen per etmaal of meer heeft. Van een dergelijke verkeersaantrekkende werking is geen sprake. Realisatie van dit project draagt dus niet in betekenende mate bij aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen, waardoor formele toetsing aan de grenswaarden uit de Wm achterwege kan blijven.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is wel inzicht gegeven in de luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied. Dit is gedaan aan de hand van de Monitoringstool die hoort bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hieruit blijkt dat de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof direct langs de Karstraat zowel in 2015 als in 2020 en 2030 ruim onder de grenswaarden uit de Wm liggen. De concentraties van de wegen direct grenzend aan het plangebied zijn niet in de monitoringstool opgenomen omdat deze lager zijn dan die op de Karstraat. Ter plaatse van het projectgebied is dan ook sprake van een goed leefklimaat.

4.8.3 Conclusie

De realisatie van dit project draagt niet in betekenende mate bij aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen. Ook is ter plaatse van het projectgebied wat betreft luchtkwaliteit sprake van een goed leefklimaat. Het aspect luchtkwaliteit vormt daarom geen belemmering voor de realisatie van dit project.

4.9 Externe veiligheid

4.9.1 Normstelling en beleid

Bij ruimtelijke besluiten dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

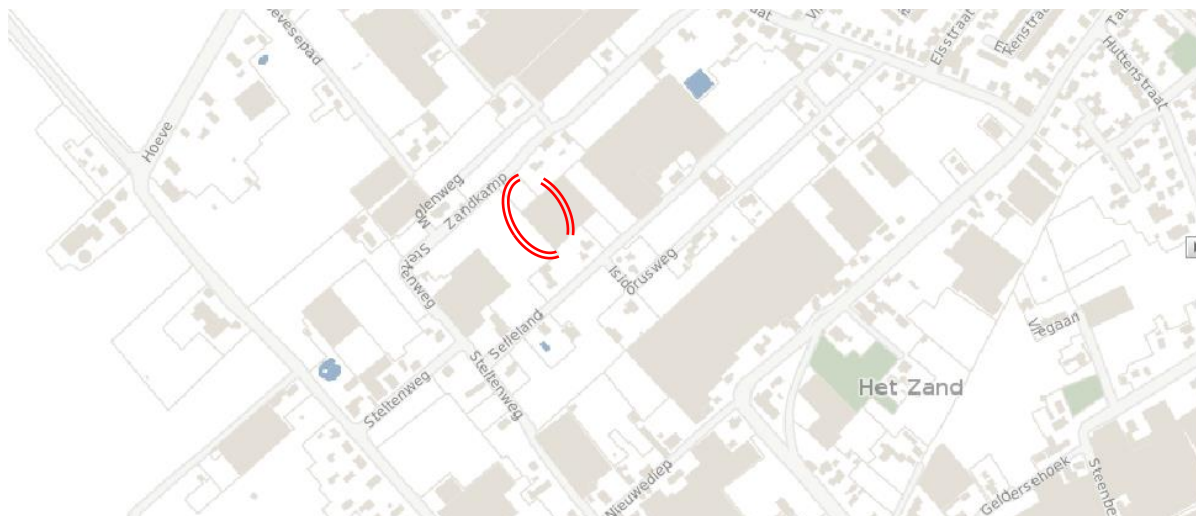
- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, spoor of water en door buisleidingen.

In het externe veiligheidsbeleid wordt doorgaans onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. De gemeente heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Voor ruimtelijke besluiten in de omgeving van leidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd is het Besluit externe veiligheid buisleidingen van toepassing. Dit besluit sluit aan bij de risiconormering uit het Bevi.

De normering heeft betrekking op kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten. De definitie daarvan is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Bij kwetsbare objecten gaat het

onder andere om woningen, ziekenhuizen, scholen, grotere kantoorgebouwen en hotels, winkelcentra en grotere supermarkten, kampeer- en recreatieterreinen. Kortom het zijn objecten waar een groot deel van de dag (grotere aantallen) personen aanwezig zijn. Bij beperkt kwetsbare objecten gaat het onder andere om verspreid liggende woningen, kleinere kantoren en hotels, kleinere winkels, bedrijfsgebouwen. Het nu voorliggende initiatief is een realisatie van een kwetsbaar object.



2 Uitsnede risicokaart, lokatie dubbel rood omcirkeld

4.9.2 Onderzoek

Rondom het plangebied zijn de volgende externe veiligheidsrisicobronnen relevant:

Risicobron	Selleland 2 Huissen
Hogedruk aardgasleidingen (Bevb 1)	N.v.t., geen invloedsgebied over het plangebied
Inrichtingen (Bevi 2)	N.v.t., op ongeveer 875 meter ten westen van het plan ligt de inrichting Bio Energie Bergerden. Het invloedsgebied ligt niet over het plangebied. Daarnaast was op het adres Selleland 4 te Huissen een propaantank gesitueerd. Deze is echter niet meer aanwezig
Transport gevaarlijke stoffen over de weg (Bevt 3)	Op ongeveer 2.300 meter ten zuiden van het plangebied komt de A15 te liggen. Hiervoor is op 5 november 2015 het ontwerp Tracébesluit gepubliceerd. Het invloedsgebied ligt over het plangebied
Transport gevaarlijke stoffen over het water (Bevt)	N.v.t., geen invloedsgebied over het plangebied
Transport gevaarlijke stoffen over het spoor (Bevt)	Op ongeveer 2.200 meter ten zuiden van het plan ligt de Betuweroute. Het invloedsgebied ligt over het plangebied

4.9.3 Beperkte verantwoording groepsrisico

Conform vigerende wetgeving moet de gemeente het groepsrisico verantwoorden. Doordat het plan op meer dan 200 meter van beide transportroutes ligt hoeft er enkel ingegaan te worden op de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Hierop heeft de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden (VGGM) op 10 juli 2017 (kenmerk: 170710-0021) het volgende geadviseerd: De toekomstige bewoners worden hier zelfredzaam geacht. Gezien de grote afstand van het plan tot de risicobronnen en omdat het plan slechts één woning betreft, ziet de VGGM geen reden om aanvullend te adviseren

over de rampbestrijding en zelfredzaamheid. Het advies is als bijlage bij deze toelichting opgenomen. Onderstaand een beschouwing van deze aspecten.

Bestrijdbaarheid

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

Zelfredzaamheid

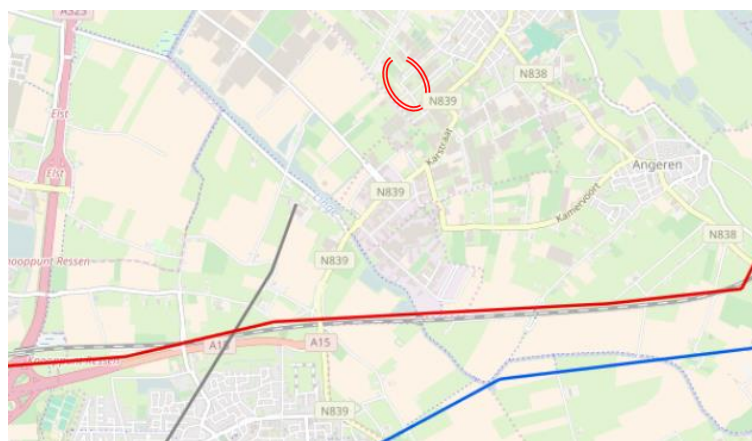
Bij een calamiteit is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij een incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) en NL-Alert. Bij een scenario waarin toxische stoffen vrijkomen is het advies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

4.9.4 Conclusie

Ten aanzien van het groepsrisico ligt het plan in het invloedsgebied van de Betuweroute en de toekomstige A15. Op basis van de beperkte verantwoording groepsrisico (zie hierboven) kan worden geconcludeerd dat het ruimtelijke initiatief geen significant effect heeft op het groepsrisico, danwel op de mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Daarmee is het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de realisatie van het initiatief.

4.10 Hoogspanningsleiding

Ten zuiden van het wijzigingsgebied zijn hoogspanningslijnen (50 kV, 150 kV en 380 kV) aanwezig. De hoogspanningslijnen leiden tot beperkingen met betrekking tot het gebruik van onder- en nabijgelegen gronden en eventuele bouwhoogte van ondergelegen bouwwerken. De beperkingen betreffen de gronden gelegen binnen 40, respectievelijk 80 en 135 m. Deze zones liggen buiten het wijzigingsgebied.



3 Ligging hoogspanningsleidingen, lokatie dubbel rood omcirkeld

4.10.1 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect hoogspanningsleiding geen belemmeringen oplevert voor de planrealisatie.

4.11 Niet gesprongen explosieven

Uit projectie van het te ontwikkelen gebied op de risicokaart van niet-gesprongen explosieven (Nge) is gebleken dat zich hier tijdens de Tweede Wereldoorlog diverse oorlogshandelingen hebben afgespeeld waarbij NGE in de bodem zijn achtergebleven. Daarom moet er voor het bouwrijp maken op het

bouwvlak (met een buffer van 3m) een detectie worden uitgevoerd op NGE. Deze detectie dient te worden uitgevoerd door een WSCS-OCE gecertificeerd bedrijf.

Binnen de gemeente Lingewaard hebben sinds de Tweede Wereldoorlog diverse ontwikkelingen plaatsgevonden die van invloed zijn geweest op de bodem. Op locaties waar bodemroerende werkzaamheden zijn uitgevoerd kan worden aangenomen dat (tot op zekere diepte) eventuele aanwezige NGE reeds opgemerkt en verwijderd zijn.

4.12 Verkeer en parkeren

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

Planspecifiek

Het perceel is ontsloten aan de Zandkamp. De Zandkamp is een rustige weg en heeft een 30 km/u regime. Het initiatief zorgt voor bedrijfsbeëindiging van een glastuinbouwbedrijf waarvoor in de plaats een nieuwe woning wordt gebouwd. Dit zorgt voor een afname van het aantal verkeersbewegingen, in het gebied, zeker met betrekking tot (middel)zwaar transport. Door de omvang van het nieuwe woonperceel komt genoeg ruimte vrij om parkeergelegenheid op eigen terrein te realiseren.

Het plan is uitvoerbaar ten aanzien van het aspect verkeer.

5 Juridische aspecten

5.1 Algemeen

Voor het wijzigingsplan is gebruik gemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP2012).

Dit wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het wijzigingsplan. 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 wijzigingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het wijzigingsplan ten grondslag liggen. Ook is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het wijzigingsplan. Tot slot maakt een eventuele bijlage onlosmakelijk onderdeel uit van het wijzigingsplan.

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).

5.3 Planregels

De regels voor dit wijzigingsplan zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk I bevat de inleidende regels voor het hele plangebied. Hoofdstuk II geeft de bestemmingsregels waarbij aangesloten is op de regels van het moederplan "Buitengebied Lingewaard". Hoofdstuk III geeft vervolgens de algemene regels waaronder (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingerbevoegdheden eveneens conform de regels van het moederplan. In dit derde hoofdstuk kunnen belangrijke algemene bepalingen zijn opgenomen die van invloed zijn op het bepaalde in hoofdstuk II. Ten slotte regelt Hoofdstuk IV de overgangs- en slotbepalingen. In de volgende paragraaf worden de afzonderlijke bestemmingen behandeld.

Voor de planregels is de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 gebruikt. In de planregels is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met 'Inleidende regels' (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de 'Bestemmingsregels', de 'Algemene regels' (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de 'Overgangs- en slotregels'. In het tweede hoofdstuk, de Bestemmingsregels, staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde.

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

- Bestemmingsomschrijving (in elk bestemmings- of wijzigingsplan);
- 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 wijzigingsplan bevat de volgende bestemmingen:

- "Agrarisch met waarden – Oeverwallen" waarbij de functie agrarische grondgebruik wordt neergelegd;
- "Wonen" waarbij één woning per bouwvlak is toegestaan.

Tevens is over het gehele plangebied de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 5" opgenomen ter bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden en de dubbelbestemming "Waterstaatkundige functie" ter bescherming van de onderhoudsstrook van de aanwezige A-watergang opgenomen.

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

Wijzigingsregels	Toets
a. sloop van alle glasopstanden van minimaal 1.000 m ² en maximaal 8.000 m ² mag maximaal één vrijstaande woning met een maximale inhoud van 850 m ³ worden gerealiseerd	Alle glasopstanden (met een totaaloppervlak van circa 3.950 m ²) worden gesloopt. Er wordt één vrijstaande woning met een maximale inhoud van 850 m ³ teruggebouwd. Dit maximum is opgenomen als regel bij dit wijzigingsplan.
b. bijgebouwen zijn toegestaan tot een oppervlakte van 75 m ² per woning	Dit is opgenomen als regel bij dit wijzigingsplan.
c. in afwijking van het bepaalde onder b is ter plaatse van de 'glastuinbouw' binnen de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning extensiveringsgebied' een oppervlakte van maximaal 150 m ² aan bijgebouwen toegestaan indien deze worden gebruikt voor een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarbij zowel een niet-publieksgerichte als een publieksgerichte activiteit is toegestaan, mits: 1. er een landschapsplan wordt overlegd, waaruit de landschappelijke inpassing blijkt; 2. degene die de activiteit uitoefent tevens de bewoner van de woning is; 3. er geen activiteiten plaatsvinden die vergunningplichtig zijn op grond van de Wet milieubeheer; 4. geen horeca-activiteiten ontstaan; 5. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de verkeers- en parkeersituatie ter plaatse; 6. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden; 7. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;	Deze mogelijkheid binnen randvoorwaarden is vertaald in de regels van het wijzigingsplan. Bij het principebesluit is aangegeven dat voor de nieuwe woning ten hoogste 75m ² aan bijgebouwen is toegestaan. Dit is het uitgangspunt voor de regels.
d. de wijziging is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied reserveconcentratiegebied';	De locatie ligt niet in een gebied dat is aangeduid als reserveconcentratiegebied.
e. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van in de omgeving aanwezige functies en waarden;	Hiervan is geen sprake. Dit is nader onderbouwd in de paragraaf onderzoeken van dit wijzigingsplan

f. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;	Hiervan is geen sprake. Dit is nader onderbouwd in de paragraaf onderzoeken van dit wijzigingsplan
---	--

6 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Voor de beoogde ontwikkeling is een anterieure overeenkomst afgesloten. Daarmee is het kostenverhaal van de gemeente, inclusief eventueel te vergoeden planschade, verzekerd.

De economische uitvoerbaarheid van het plan is daarmee gegarandeerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overeenkomstig het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is het plan ter visie gelegd zodat belanghebbenden hun zienswijze kenbaar kunnen maken. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het conceptplan voor advies aan de vooroverlegpartners gestuurd. Het plan gaf geen aanleiding tot het geven van advies.