

Bestemmingsplan

Buitengebied Lingewaard, Rijnstraat 66 Doornenburg en Hegsestraat ong. Gendt

Gemeente Lingewaard



COLOFON

Gegevens over het plan:

Plannaam:	Buitengebied Lingewaard, Rijnstraat 66 Doornenburg en Hegsestraat ong. Gendt
Identificatienummer:	NL.IMRO.1705.188-ON01
Status:	Ontwerp
Datum:	12 april 2018
Projectnummer Buro SRO:	29.50.06

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever:	Mevr. M. Milder
Contactpersoon opdrachtgever:	Dhr. H. Leenders

Gegevens Buro SRO:

Projectleider Buro SRO:	Dhr. L. Arends
Bezoekadres vestiging Arnhem:	Sweerts de Landasstraat 50, 6814 DG te Arnhem
Telefoon:	026 – 35 23 125
E-mail:	arnhem@buro-sro.nl
Internet:	www.buro-sro.nl

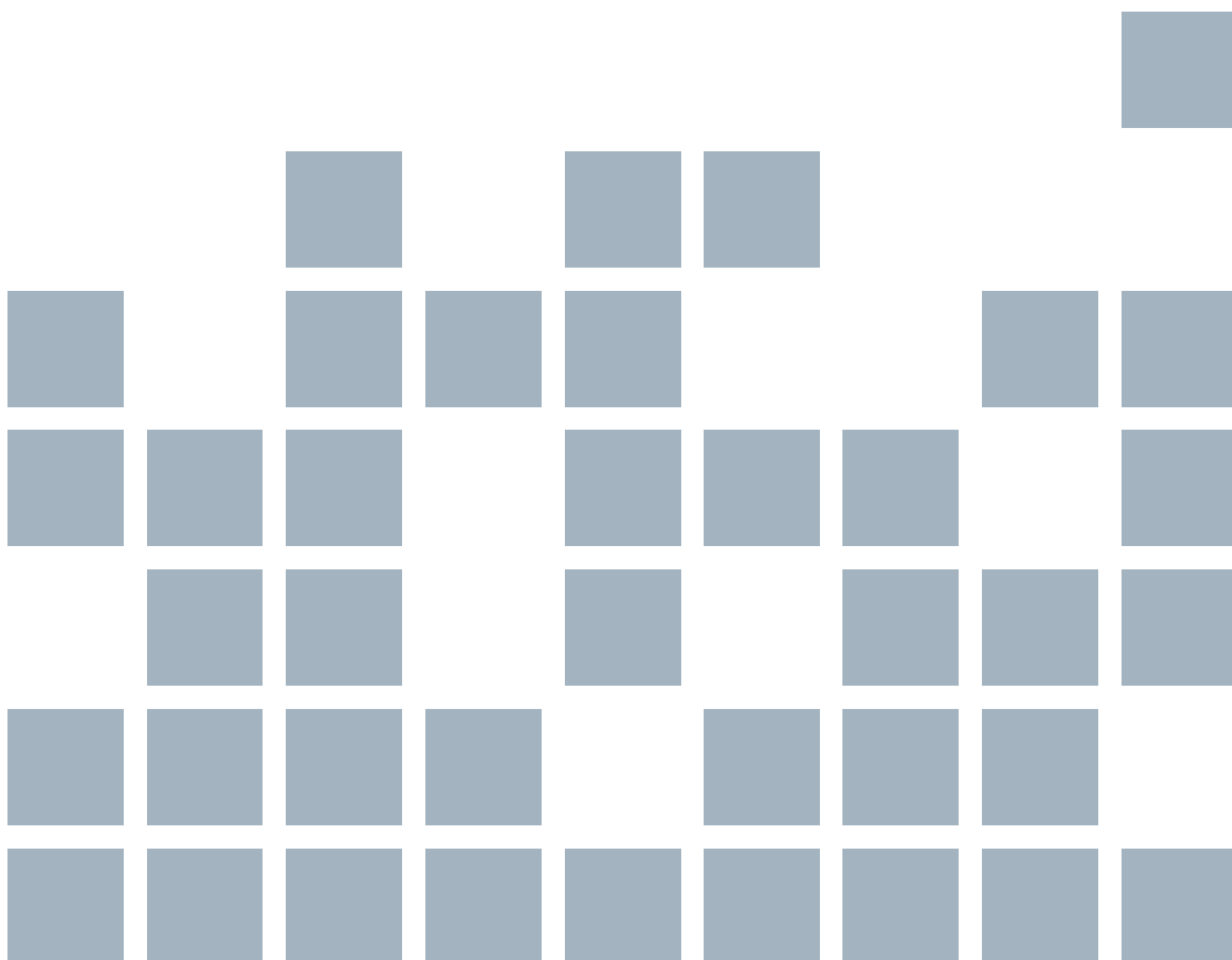


Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan	7
1.2 Ligging plangebied	7
1.3 Opbouw bestemmingsplan	8
1.4 Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2 Het initiatief	9
2.1 Huidige situatie	9
2.2 Toekomstige situatie	11
Hoofdstuk 3 Beleidskader	13
3.1 Rijksbeleid	13
3.2 Provinciaal beleid	14
3.3 Gemeentelijk beleid	16
Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid	21
4.1 Milieu	21
4.2 Water	28
4.3 Verkeer	30
4.4 Ecologie	30
4.5 Cultuurhistorie en archeologie	31
4.6 Explosieven	32
4.7 Economische uitvoerbaarheid	33
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving	34
5.1 Algemeen	34
5.2 Wijze van bestemmen	34
Hoofdstuk 6 Procedure	35
6.1 Algemeen	35
6.2 Verslag inspraak	35
6.3 Verslag artikel 3.1.1 Bro overleg	35
6.4 Verslag zienswijzen	35
 Bijlagen bij de toelichting	 37
Bijlage 1 Bodemonderzoek	39
Bijlage 2 Akoestisch onderzoek	41
Bijlage 3 Watertoets	43
Bijlage 4 Quick scan flora en fauna	45
Bijlage 5 Archeologisch onderzoek	47

Regels		49
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	51
Artikel 1	Begrippen	51
Artikel 2	Wijze van meten	56
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	57
Artikel 3	Agrarisch met waarden - Dijkzone	57
Artikel 4	Wonen	60
Artikel 5	Waarde - Archeologie 5	64
Hoofdstuk 3	Algemene regels	68
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	68
Artikel 7	Algemene bouwregels	68
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	68
Artikel 9	Algemene afwijkingsregel	68
Artikel 10	Algemene wijzigingsregels	68
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	70
Artikel 11	Overgangsrecht	70
Artikel 12	Slotregel	70
 Bijlagen bij de regels		 71
Bijlage 1	Staat van bedrijfsactiviteiten	73
Bijlage 2	Schetsontwerp Hegsestraat	75
Bijlage 3	Schetsontwerp Rijnstraat 66	77

Toelichting



Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan

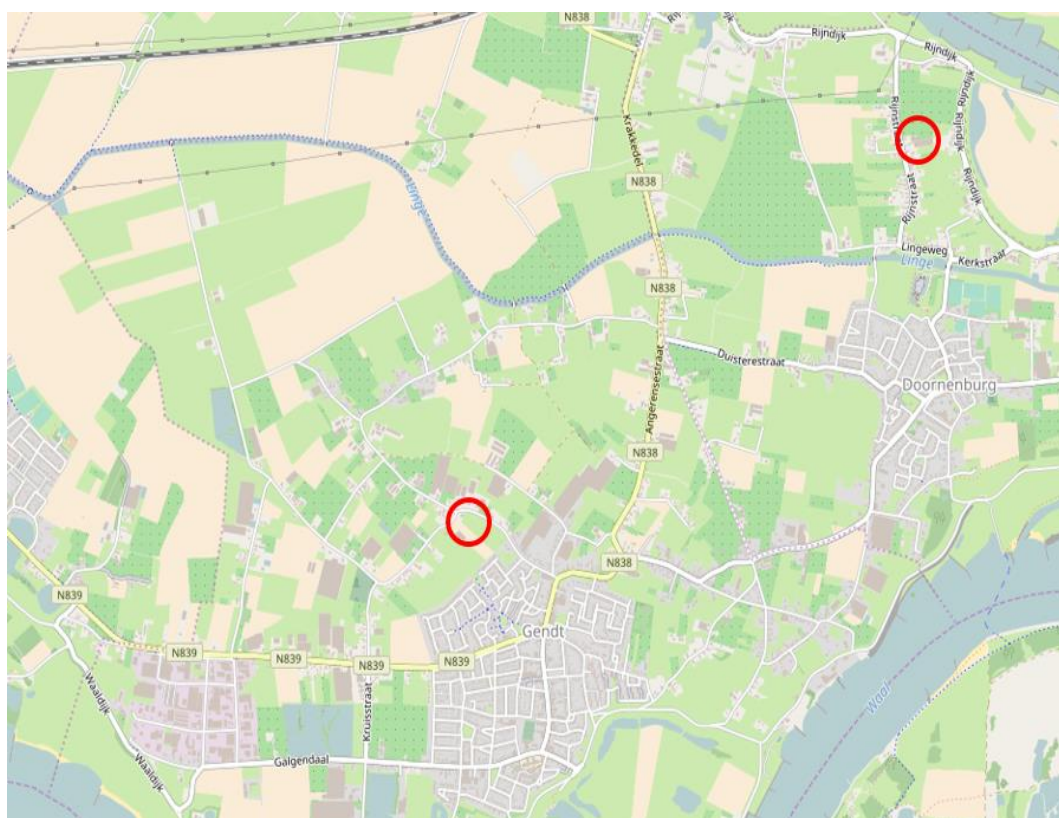
Het voornemen bestaat om het glastuinbouwbedrijf aan de Rijnstraat 66 in Doornenburg te beëindigen, de bedrijfsbebouwing te slopen en de bestaande agrarische bedrijfswoning om te zetten in een burgerwoning. In ruil daarvoor wil de initiatiefnemer op het perceel aan de Hegsestraat ongenummerd, kadastraal bekend als gemeente Gendt, sectie E, nr. 1121, een nieuwe woning bouwen. Hierbij wordt gebruik gemaakt van het functieveranderingsbeleid voor het buitengebied.

Op basis van het geldende bestemmingsplan is realisatie van de woning aan de Hegsestraat niet mogelijk. Om deze te kunnen realiseren en de agrarische bedrijfswoning om te zetten in een burgerwoning is 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 bestaat uit twee deelgebieden. Het deelgebied aan de Rijnstraat 66 ligt ten noorden van Doornenburg en is kadastraal bekend als gemeente Doornenburg, sectie C, nr. 125. Het deelgebied aan de Hegsestraat ligt ten noorden van Gendt en is kadastraal bekend als gemeente Gendt, sectie E, nr. 1121.

Navolgende afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving.



Globale ligging plangebied

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

Beide deelgebieden zijn gelegen in het buitengebied van de gemeente Lingewaard. Het deelgebied aan de Rijnstraat 66 ligt ten noorden van de kern Doornenburg. De Rijnstraat leidt richting het zuiden naar Doornenburg. De westzijde van de Rijnstraat is vanaf 1850 bebouwd. Vanaf 1960 is ook aan de oostzijde van deze straat bebouwing opgericht. In de huidige situatie is de lintbebouwing aan de Rijnstraat nog steeds aanwezig. Rondom dit deelgebied liggen voornamelijk woningen en agrarische gronden. Ten oosten ligt de dijk van de Rijn. In het deelgebied staat een agrarische bedrijfswoning met daarachter een schuur en de bedrijfsbebouwing van het glastuinbouwbedrijf. De oppervlakte van de kassen is circa 2.850 m², de schuur heeft een oppervlakte van circa 148 m². Op de navolgende afbeelding is het deelgebied aan de Rijnstraat 66 aangegeven op een luchtfoto.



Luchtfoto met deelgebied aan de Rijnstraat 66 rood omlijnd

Het deelgebied aan de Hegsestraat ligt ten noorden van de kern Gendt nabij de kruising met de Smidstraat. De Hegsestraat leidt richting het oosten naar Gendt. Aan deze kruising is al sinds 1850 bebouwing aanwezig. In de huidige situatie staan er enkele woningen rondom het deelgebied. De omliggende woningen bestaan uit één bouwlaag en een kap. Naast woningen liggen rondom dit deelgebied voornamelijk agrarische gronden en enkele paardenhouderijen en glastuinbouwbedrijven. Het deelgebied zelf betreft een onbebouwd, omheind weiland dat aan de zuidzijde wordt begrensd door een bomenrij. De navolgende luchtfoto geeft de ligging van het deelgebied aan de Hegsestraat weer.



Luchtfoto met deelgebied aan de Hegsestraat rood omlijnd



Plangebied gezien vanaf de Hegsestraat

2.2 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie wordt alle agrarische bedrijfsbebouwing (kassen) aan de Rijnstraat 66 gesloopt (circa 2.850 m²). De aanwezige agrarische bedrijfswoning wordt omgezet in een burgerwoning en de bestaande schuur blijft behouden. Onderstaande afbeelding toont de toekomstige situatie aan de Rijnstraat 66. De sloop van de bebouwing en het aanplanten van een bomenrij aan de achterzijde van het perceel ten behoeve van landschappelijke inpassing zijn voorwaardelijk verplicht gesteld in de regels. Onderstaand schetsontwerp is ook opgenomen in bijlage 3 bij de regels.



Impressie toekomstige situatie Rijnstraat 66

In ruil voor de sloop van de bedrijfsbebouwing en landschappelijke inpassing wil de initiatiefnemer aan de Hegsestraat een nieuwe woning realiseren. De nieuwe woning mag pas worden gebouwd nadat de bedrijfsbebouwing aan de Rijnstraat 66 is gesloopt. Het inrichtingsplan voor de nieuwe woning sluit aan bij het Functieveranderingsbeleid. De woning wordt landschappelijk ingepast. Door aan de voorzijde een boomgaard te realiseren ontstaat er een landelijk beeld. Aan de overzijde van de Hegsestraat is ook een boomgaard aanwezig, waar deze ontwikkeling goed bij aansluit. Aan de oostzijde wordt een haag gerealiseerd. De bestaande bomenrij op de achterste perceelsgrens blijft behouden en wordt aan de oostkant doorgetrokken. Het gedeelte ten oosten van het nieuwe woonperceel blijft als weide behouden. Het schetsontwerp is opgenomen in bijlage 2 bij de regels. Het realiseren van de fruitboomgaard, de haag op de oostelijke grens en het behoud van de bestaande en realiseren van de nieuwe bomen op de zuidelijke grens is voorwaardelijk verplicht gesteld. Onderstaand een impressie van de toekomstige situatie.

De woning staat niet direct aan de straat, maar verder naar achter op het kavel, wat aansluit bij de overige bebouwing in de straat. Hierdoor blijft er aan de voorzijde een landschappelijke zone bestaan. De architectuur van de woning zal aansluiten bij de omliggende woningen. De woning bestaat uit één tot anderhalve bouwlaag met een kap. De nokrichting is dwars op de weg, gelijk aan de naastgelegen woning.

Bij de situering van de nieuwe woning is rekening gehouden met de contour van de maximale toelaatbare waarde vanwege wegverkeerslawaaai van de Hegsestraat. Hierdoor ligt de woning op minstens 25 meter van de Hegsestraat.



Impressie toekomstige situatie Hegsestraat

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 in stedelijk gebied. Het gebruik van deze ladder is opgenomen in het Bro (artikel 3.1.6 onder 2).

De ladder richt zich op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. In de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient de behoefte aan die ontwikkeling te worden beschreven. Als de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, moet bovendien gemotiveerd worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het Bro beschrijft wat een stedelijke ontwikkeling is: "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."

Per 01 juli 2017 is de ladder voor duurzame verstedelijking herzien. Bij de herziening zijn onder meer de drie afzonderlijke 'treden' van de ladder losgelaten en is het begrip 'acute regionale behoefte' gewijzigd in 'behoefte'. Nieuw is dat de laddertoets bij flexibele plannen kan worden doorgeschoven naar het moment van vaststelling van een wijzigings- of uitwerkingsplan.

Planspecifiek

Gebiedsgericht

Het plangebied ligt volgens de Rijks structuurvisie in gebied met nationaal belang voor de onderwerpen 'leefbaar en veilig' en 'concurrerend'. De idealisatie van deze doelstellingen zijn echter indicatief en kaderstellend en worden met name gerealiseerd door het maken van bestuurlijke afspraken. Het plangebied ligt daarnaast in '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

Bij het voorliggend initiatief is sprake van realisatie van één nieuwe woning in ruil voor sloop van circa 2.828 m² aan glasopstanden en landschappelijke inpassing. 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.

Conclusie

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

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

Algemeen

Inleiding

In de Provinciale Omgevingsvisie (maart 2015) staan de hoofdlijnen van het provinciale beleid over onderwerpen als ruimte, water, mobiliteit, economie, natuur en landbouw. 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. Er geldt ter plaatse een verbod op uitbreiding, hervestiging en nieuwvestiging van glastuinbouw. In voorliggend geval worden ontsierende kassen verwijderd, waarna op een andere locatie een nieuwe woning wordt gerealiseerd. De hoeveelheid versterking neemt per saldo af. Bij de landschappelijke inpassing van de nieuwe woning wordt aangesloten bij de landschappelijke kwaliteiten van de omgeving. Er is daarmee sprake van een kwaliteitsverbetering. Het initiatief is daarmee niet in strijd met het provinciaal beleid.

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). De bedrijfsvoering aan de Rijnstraat 66 wordt gestaakt. De bestaande kassen worden gesloopt, om leegstand en verrommeling op het perceel te voorkomen. In ruil hiervoor wordt er aan de Hegsestraat 1 woning 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 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 op basis van de ligging op de oeverwallen in de binnenpolder met als 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 subtiele 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 aan de Hegsestraat.

Conclusie

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

3.3.4 Functieveranderingsbeleid

Algemeen

Het gemeentelijk beleid

De gemeente Lingewaard heeft in de notitie “Toepassing functieverandering in het buitengebied” (2015) haar functieveranderingsbeleid voor het buitengebied vastgelegd. Het beleid ten aanzien van functieverandering van agrarisch naar wonen is als volgt:

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

0 - 1.000 m ² glasopstand	geen mogelijkheden voor bouw woning
1.000 - 8.000 m ² glasopstand	1 woning tot maximaal 850 m ³
meer dan 8.000 m ² glasopstand	2 woningen tot maximaal 850 m ³ per woning

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.

Planspecifiek

Bij het voorliggend initiatief is sprake van een functieverandering van een glastuinbouwbedrijf naar een woonfunctie op een andere locatie. Hierbij is sprake van een oppervlakte van circa 2.828 m² aan glasopstanden, dat wordt gesloopt. Dit betekent dat er 1 woning van maximaal 850 m³ mag worden gerealiseerd. In het stedenbouwkundig ontwerp is rekening gehouden met voorwaarden ten aanzien van de drie schaalniveaus waarop getoetst wordt (zie paragraaf 2.2). Het functieveranderingsbeleid staat standaard maximaal 75 m² aan overgebleven bijgebouwen toe op de slooplocatie. Hiervan kan met een goede motivering worden afgeweken om maximaal 150 m² aan bijgebouwen toe te staan. In het voorliggend geval blijft de bestaande schuur van 148 m² aan de Rijnstraat 66 behouden. Het bijgebouw is in goede staat en past qua vorm goed bij de woning op het perceel. Het bijgebouw is goed ingepast op het perceel en past goed in de landelijke omgeving. Ook wanneer de kassen gesloopt zijn is de locatie van het bijgebouw, geclusterd bij de woning, passend in landelijk gebied. Het achterliggende gebied krijgt zo een open karakter.

Naast het feit dat het bijgebouw goed past op de locatie en in de omgeving, is de 75 m² aan extra oppervlakte bijgebouwen in verhouding met de te slopen oppervlakte van 2.828 m² zeer klein. Door de sloop van 2.828 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing (kassen) vindt er een sterke kwaliteitsverbetering plaats op de locatie. Het laten staan van een oppervlakte van 150 m² (dus slechts 75 m² extra ten opzichte van gewoonlijk toegestaan) van dit bestaande, goed onderhouden bijgebouw achter de woning doet gezien de beperkte grootte geen afbreuk aan de kwaliteitsverbetering die plaatsvindt door de sloop van de kassen.

Bovendien is het bijgebouw nodig om in de toekomst materialen op te slaan waarmee het achterliggend terrein beheerd kan worden. Na sloop van de kassen ligt er namelijk circa 3.300 m² land met een agrarische bestemming op het perceel achter de woning. Dit land moet door de bewoner beheerd en onderhouden worden. Het is passend om maximaal 150 m² aan bijgebouwen toe te staan om het beheer en onderhoud van de agrarische gronden te ondersteunen. Er wordt daarom een maximum van 150 m² aan bijgebouwen toegestaan aan de Rijnstraat 66. Aan de Hegsestraat is 75 m² aan bijgebouwen toegestaan.

Conclusie

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

3.3.5 Geldend bestemmingsplan

Algemeen

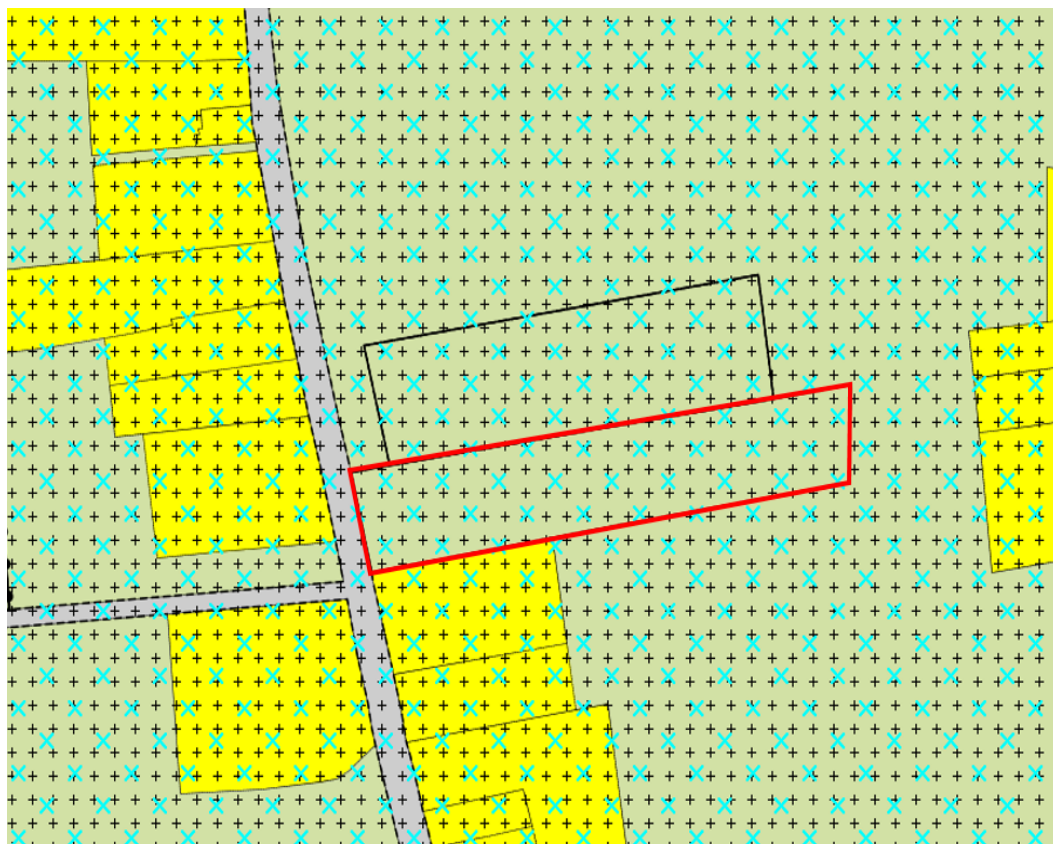
Het bestemmingsplan is een bindend plan voor zowel overheid als burgers. In een bestemmingsplan wordt de bestemming, ofwel de functie van de grond aangewezen. Ook geeft het bestemmingsplan regels over het gebruik van de grond en wat daarop gebouwd mag worden. Omgevingsvergunningen moeten worden getoetst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

Planspecifiek

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard'. Het deelgebied aan de Rijnstraat 66 heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden - Dijkzone' en daarbinnen ligt een bouwvlak. 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' waarbinnen een bestaand agrarisch glastuinbouwbedrijf is toegestaan binnen het bouwvlak. Daarnaast geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5'.

Voor het deelgebied aan de Hegsestraat geldt de bestemming 'Agrarisch met waarden - Oeverwallen'. Er is geen bouwvlak aanwezig. Binnen deze bestemming is agrarisch grondgebruik toegestaan. Daarnaast gelden deels de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde - Archeologie 5'.

Het initiatief is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Aan de Rijnstraat 66 is het gebruik van de woning als burgerwoning niet toegestaan. Het realiseren van een woning is niet toegestaan in het deelgebied aan de Hegsestraat.



Uitsnede geldend bestemmingsplan deelgebied Rijnstraat 66 (plangebied rood omlijnd)



Uitsnede geldend bestemmingsplan deelgebied Hegsestraat (plangebied rood omlijnd)

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 2.828 m² glasopstanden en realisatie van één nieuwe woning op een andere locatie. De nieuwe woning wordt gerealiseerd op grond die in de huidige situatie voor een agrarische functie wordt gebruikt. Op de locatie is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, dat is opgenomen in bijlage 1. Hieruit blijkt dat er slechts lichte verontreinigingen in de bodem aangetroffen. Daarnaast is het grondwater matig verontreinigd met kwik. Gezien de aard en mate van de lichte verontreinigingen, is nader onderzoek niet noodzakelijk en zijn er wat betreft het aspect bodem geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

Het initiatief is uitvoerbaar wat betreft het aspect bodem.

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. Voor de locatie van de nieuwe woning aan de Hegsestraat komen uit de metingen van het meest nabijgelegen rekenpunt 15566091 aan de provinciale weg N838 (welke representatief kan worden geacht voor het plangebied) de volgende gemiddelde concentraties:

	NO ₂ (stikstofdioxide)	PM ₁₀ (Fijn stof)
Gemeten totale concentratie jaargemiddelde 2015 (µg/m ³)	18,9 µg/m ³	19,1 µg/m ³
Grenswaarde concentratie (µg/m ³)	40 µg/m ³	40 µg/m ³

De gemeten concentraties stikstofdioxide en fijn stof liggen ruim onder de gestelde grenswaarden. Op basis van de huidige gemeten concentraties is sprake van een goed woon- en leefklimaat voor de nieuwe woning aan de Hegsestraat.

Bijdrage aan de luchtkwaliteit

Het bestaande glastuinbouwbedrijf aan de Rijnstraat 66 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 één woning aan de Hegsestraat ligt 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:

- woningen;
- geluidsgevoelige gebouwen, zoals scholen, ziekenhuizen, verzorgings- en verpleeghuizen, psychiatrische instellingen en kinderdagverblijven;
- geluidsgevoelige terreinen (woonwagendplaatsen en bestemde ligplaatsen voor woonschepen).

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. Binnen deze zones bepaalt het bevoegd gezag de te hanteren grenswaarden. Er geldt een voorkeursgrenswaarde en een bovengrens (hoger mag niet). De Wgh gaat verder onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen, geluidbelastingkaarten en actieplannen. De belangrijkste bronnen van geluidhinder die bij een ruimtelijke ontwikkeling aan de orde kunnen zijn betreffen: industrielawaai, wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï.

Planspecifiek

Voor voorliggend document is het van belang te kijken naar de mogelijke gevolgen van wegverkeerslawaaï gezien de ligging van de toekomstige woning aan de Hegsestraat. De woning aan de Rijnstraat 66 is een bestaande woning, waardoor deze woning niet aan het aspect geluid hoeft te worden getoetst.

Omdat dit plan voorziet in nieuwbouw van een woning aan de 80 km/uur weg Hegsestraat, moet gekeken worden naar het effect van wegverkeerslawaaï. Op basis van de Nota Geluidbeleid van de gemeente ligt de locatie in het gebied Buitengebied - glastuinbouw. Het is voor dit gebied de ambitie om geluidklasse 'rustig' (38 tot 43 dB voor verkeerslawaaï) te halen. De geluidklasse 'redelijk rustig' (43 tot 48 dB voor verkeerslawaaï) is de bovengrens.

Voor het initiatief is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het akoestisch onderzoek is opgenomen in bijlage 2. In het onderzoek wordt geconcludeerd dat de geluidbelasting maximaal 51 dB zal bedragen. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt daarmee overschreden, maar de hoogst toelaatbare waarde van 53 dB wordt niet overschreden. De geluidbelasting valt daarmee in de geluidklasse 'onrustig' en boven de bovengrens van de Nota geluidbeleid. Voor de woning zijn daarom hogere waarden aangevraagd, waarbij is onderbouwd dat voor deze ontwikkeling wordt voldaan aan de criteria van de Nota hogere grenswaarden.

Conclusie

Het initiatief is uitvoerbaar op het gebied van geluid.

4.1.4 Milieuzonering

Algemeen

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

Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

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

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

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

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

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

Planspecifiek

De agrarische bedrijfswoning aan de Rijnstraat 66 die in een burgerwoning wordt omgezet is een bestaande woning en hoeft dus in principe niet meer te worden getoetst. Ten noorden van het plangebied is een boomgaard aanwezig. In het kader hiervan dient rekening te worden gehouden met een spuitzone. Standaard wordt hiervoor een zone van 50 meter aangehouden. De afstand tussen de boomgaard en het plangebied bedraagt circa 40 meter. Omdat het plangebied van de boomgaard wordt afgeschermd door aanwezige bebouwing danwel een groene windhaag en de teler reeds rekening moet houden andere omliggende woningen, kan worden volstaan met de huidige afstand. Verder zijn in de directe omgeving geen bedrijven aanwezig.

De nieuwe woning aan de Hegsestraat is een nieuw milieugevoelig object. Op circa 60 meter ten zuiden van dit deelgebied is een manege en een kinderdagverblijf gevestigd aan de Smidstraat 34. Voor een manege gelden grotere richtafstanden dan voor een kinderdagverblijf. Voor maneges wordt voor het aspect geur de grootste richtafstand gegeven. Voor het aspect geur moet op basis van de Wet geurhinder en veehouderij voor paardenhouderijen een vaste afstand van 50 meter aangehouden worden. De nieuwe woning zal circa 60 meter afstand komen te liggen van de manege, die ook geen uitbreidingsmogelijkheden meer in de richting van het plangebied heeft. Aan de afstand van 50 meter voor geur wordt voldaan. De volgende grootste richtafstand wordt gegeven voor het aspect geluid, namelijk 30 meter. Aan deze richtafstand wordt voldaan. Aan de Hegsestraat 30 is een paardenhouderij gevestigd. Hiervoor geldt ook een vaste afstand van 50 meter op basis van de Wvg. De nieuwe woning wordt op circa 25 meter van de perceelsgrens van het bedrijf gerealiseerd. Tussen de stal en het plangebied is echter nog een woning, behorende bij de Hegsestraat 30, aanwezig. De afstand tussen de stal en het plangebied bedraagt circa 100 meter. Er zal daarmee sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat in de woning en er worden geen bedrijven in hun bedrijfsuitvoering belemmerd.

Conclusie

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

4.1.5 Externe veiligheid

Algemeen

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

Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico

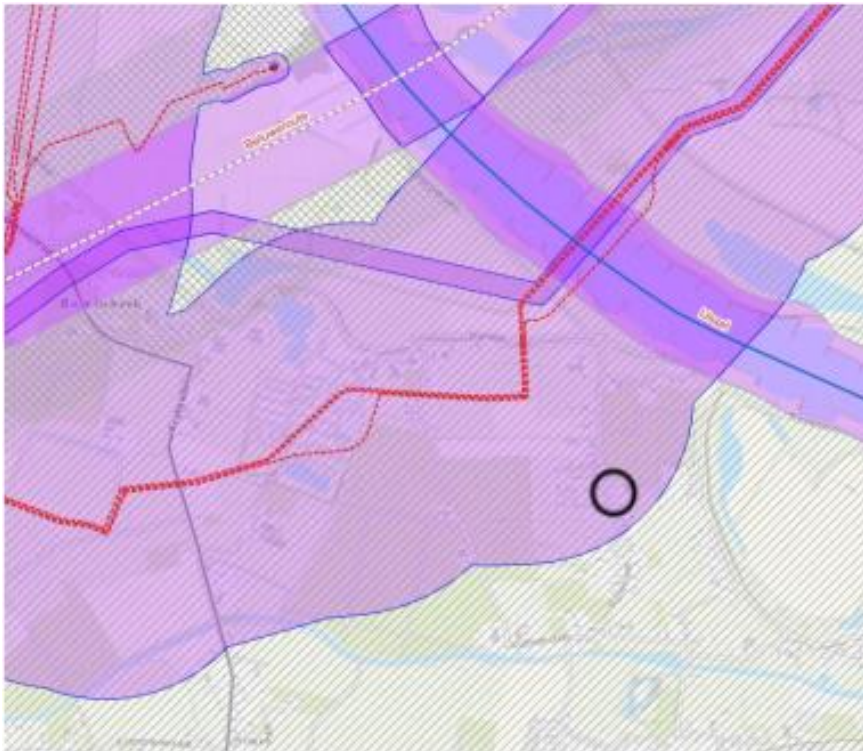
Het groepsrisico is een afwegingsinstrument dat tot doel heeft een bewuste afweging te stimuleren over het risico op een ongeval met een groot aantal slachtoffers. Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met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

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

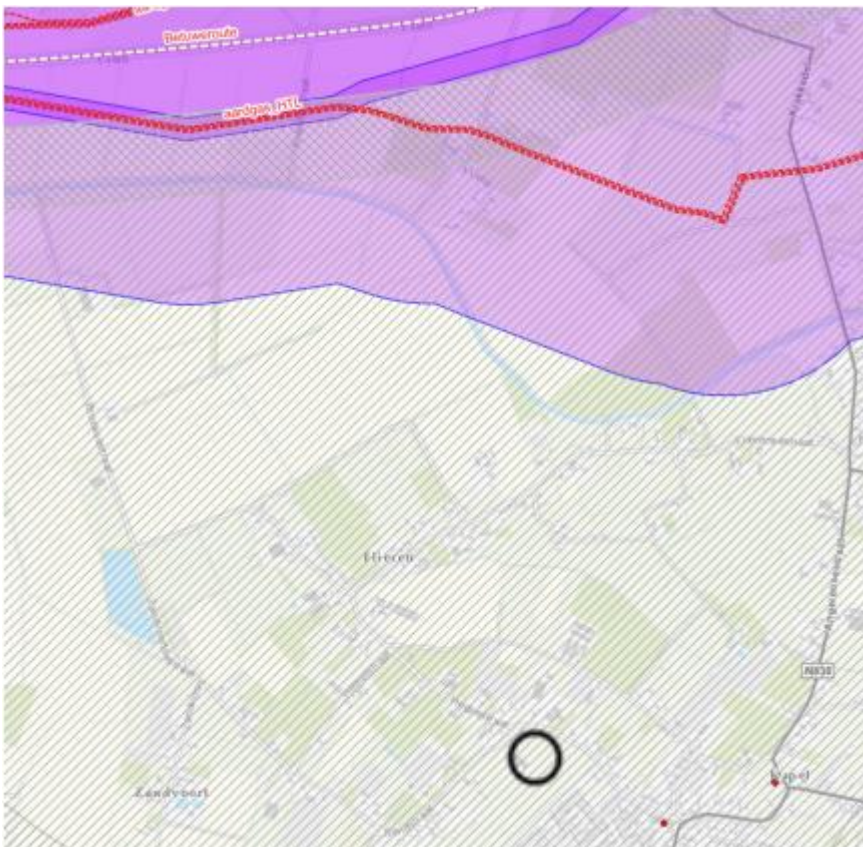
Samen met de hoogte van groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met advies vragen aan) de veiligheidsregio.

Planspecifiek

Het plan betreft het beëindigen van het glastuinbouwbedrijf aan de Rijnstraat 66 in Doornenburg en de bestaande agrarische bedrijfswoning om te zetten in een burgerwoning. Tevens wordt met het plan een nieuwe woning aan de Hegsestraat ongenummerd in Gendt gerealiseerd. Op basis van de risicokaart van de provincie Gelderland is een inventarisatie gemaakt van de risicobronnen in en rondom de planlocaties, die een extern veiligheidsrisico kunnen veroorzaken. In navolgende afbeeldingen zijn uitsneden opgenomen van de provinciale risicokaart.



Uitsnede provinciale risicokaart locatie Rijnstraat 66 Doornenburg, geraadpleegd op 17 januari 2018 (zwarte cirkel = ligging plangebied)



Uitsnede provinciale risicokaart locatie Hegsestraat ongenummerd Gendt, geraadpleegd op 17 januari 2018 (zwarte cirkel = ligging plangebied)

De informatie van de provinciale risicokaart levert de volgende inzichten op:

Locatie Rijnstraat 66 Doornenburg

Rondom de planlocatie zijn geen inrichtingen aanwezig met een extern veiligheidsrisico. Wel liggen op ongeveer 1.550 meter ten noorden van het plan de Betuweroute en de toekomstige snelweg A15. Ten noordwesten van het plan liggen drie hogedruk aardgastransportleidingen. Op basis van de Regeling basisnet, het Tracébesluit ViA15 en de risicokaart is vastgesteld dat de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van deze risicobronnen niet over het plangebied ligt.

Ten aanzien van het groepsrisico ligt de planlocatie in het invloedsgebied van de toekomstige snelweg A15, de Betuweroute en drie hogedruk aardgastransportleidingen. Wat betreft het groepsrisico vinden er geen wijzigingen plaats. Het gaat alleen om het herbestemmen van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Het aantal aanwezige personen neemt niet toe met deze ontwikkeling.

Locatie Hegsestraat Gendt

Rondom de planlocatie zijn geen buisleidingen en inrichtingen aanwezig met een extern veiligheidsrisico. Wel liggen op ongeveer 2.250 meter ten noorden van het plan de Betuweroute en de toekomstige snelweg A15. Op basis van de Regeling basisnet en het Tracébesluit ViA15 is vastgesteld dat de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van deze risicobronnen niet over het plangebied ligt.

Ten aanzien van het groepsrisico ligt de planlocatie binnen het invloedsgebied van de Betuweroute en de toekomstige snelweg A15. Ontwikkelingen hierbinnen hebben mogelijk invloed op de hoogte van het groepsrisico. Omdat de afstand tussen de planlocatie en de twee risicobronnen groter dan 200 meter is, heeft de wetgever aangegeven dat het groepsrisico alleen beperkt verantwoord hoeft te worden. Hierdoor hoeft niet de hoogte van het groepsrisico in beeld gebracht te worden, maar enkel de aspecten zelfredzaamheid en beheersbaarheid.

Verantwoording groepsrisico

De deellocatie Hegsestraat ongenummerd ligt in het invloedsgebied groepsrisico van twee risicobronnen. Conform vigerende wetgeving moet de gemeente hierdoor het groepsrisico verantwoorden. Meer specifiek gaat het om de wettelijke verplichting op grond van Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) artikel 7 en 9 vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Betuweroute en de toekomstige snelweg A15. Omdat het plan op meer dan 200 meter van deze transportroutes ligt, hoeft enkel ingegaan te worden op de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Hierop heeft de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden (VGGM) op 7 maart 2018 (kenmerk: 180307-0117) het volgende geadviseerd: De VGGM ziet geen aanleiding om aanvullend te adviseren over de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Onderstaand een beschouwing van deze aspecten.

Bestrijdbaarheid

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

Zelfredzaamheid

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

Conclusie

De planlocaties liggen buiten de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van een inrichting, buisleiding en transportroute met een extern veiligheidsrisico. De plaatsgebonden risicocontour van de diverse risicobronnen vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Ten aanzien van het groepsrisico ligt de planlocatie Rijnstraat 66 in het invloedsgebied van de toekomstige snelweg A15, de Betuweroute en drie hogedruk aardgastransportleidingen. Wat betreft het groepsrisico vinden er echter geen wijzigingen plaats omdat het aantal aanwezige personen niet toeneemt met de ontwikkeling.

Ten aanzien van het groepsrisico ligt de planlocatie Hegsestraat ongenummerd in het invloedsgebied van de Betuweroute en de toekomstige snelweg A15. Op basis van de voorgaande beperkte verantwoording groepsrisico kan worden geconcludeerd dat het ruimtelijke initiatief geen significant effect heeft op het groepsrisico en op de mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Daarmee is het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de realisatie van het plan. 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. Plannen waarbij de toename van de verharding minder is dan 500 m² in het stedelijk gebied en 1.500 m² in het buitengebied zijn vrijgesteld van compenserende berging van hemelwater.

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.

Gemeentelijk Rioleringsplan Lingewaard 2017 - 2021

Het Gemeentelijk Rioleringsplan Lingewaard 2017 - 2021 (GRP) geeft invulling aan de wettelijke gemeentelijke zorgplichten voor afvalwater, hemelwater en grondwater. Het GRP beschrijft welke activiteiten en hoeveel geld en personeel nodig zijn om deze zorgplichten uit te voeren.

Ambitie is om meer ruimte op te nemen om het functioneren van de riolen en voorzieningen robuuster, duurzamer en toekomstbestendig te maken en daarmee te anticiperen op de klimaatveranderingen. Het duurzamer en gezonder maken van de leefomgeving staat centraal. In de planperiode betreft het met name extra onderzoeksactiviteiten, op basis hiervan kan in volgende planperiodes daadwerkelijk uitvoering worden gegeven.

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.

Planspecifiek

Voor het initiatief is een wateradvies afgegeven (d.d. 5 mei 2017) voor het deelgebied aan de Hegsestraat, welke als bijlage 3 is opgenomen. Dit wateradvies is in deze paragraaf verwerkt. In of rondom het deelgebied aan de Hegsestraat ligt geen oppervlaktewater. Ook in het deelgebied aan de Rijnstraat 66 ligt geen oppervlaktewater. Aangezien er aan de Hegsestraat sprake is van een toename van verharding van minder dan 1.500 m², is de ontwikkeling vrijgesteld van compenserende berging van hemelwater. Aan de Rijnstraat wordt circa 2.828 m² aan glasopstanden gesloopt, waarmee sprake is van een afname van het verhard oppervlak. Het vuilwater van de nieuwe woning aan de Hegsestraat dient te worden afgevoerd naar het gemeentelijke gemengde rioolstelsel in de Hegsestraat (op kosten initiatiefnemer). Hiervoor dient een vergunning te worden aangevraagd. Hemelwater mag niet op dit stelsel worden aangesloten, maar dient op eigen perceel te worden verwerkt.

Het vloerpeil van de nieuwe woning dient 0,30 meter hoger te worden aangelegd dan de as van de weg, maar tevens ook (minimaal) 1,00 meter boven de GHG (grondwaterbeleid gemeente). Vaak is de GHG eis ondergeschikt, maar in sommige gevallen is deze eis wel bepalend en dient het vloerpeil dus 1,00 meter boven de GHG te worden aangebracht. Het is aan de initiatiefnemer om in detail de GHG uit te zoeken (onderzoek grondwater).

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 woning aan de Hegsestraat wordt op de Hegsestraat ontsloten met een nieuwe inrit. Deze straat kan de beperkte toename van verkeer goed aan. Het parkeren vindt plaats op eigen terrein. Aan de Rijnstraat 66 blijft de bestaande ontsluiting intact. De hoeveelheid verkeer van en naar dit deelgebied neemt af, doordat het agrarisch bedrijf wordt beëindigd. Ook hier vindt het parkeren plaats op eigen terrein.

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. De Wet natuurbescherming beschermt natuurgebieden, inheemse soorten en het bosopstanden in Nederland.

Gebiedsbescherming

In de Wet natuurbescherming worden de zogenoemde Natura 2000-gebieden beschermd. Natura 2000 is de overkoepelende naam voor gebieden die worden beschermd vanuit de Vogel- en Habitatrichtlijn. Volgens deze Europese richtlijnen moeten lidstaten specifieke diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving (habitat) beschermen om de biodiversiteit te behouden. Natura 2000-gebieden kennen een zogenaamde 'externe werking'. Dit betekent dat ontwikkelingen die buiten de begrenzing van de Natura 2000-gebieden gelegen zijn, ook getoetst moeten worden of er significant negatieve effecten optreden op het betreffende gebied.

Soortenbescherming

Een hoofdstuk in de Wet natuurbescherming 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. 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. De wet geeft de mogelijkheid aan provincies om voor een bepaald aantal soorten via een verordening een algemene vrijstelling op bepaalde verbodsbepalingen te geven. 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 menige 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 4. De resultaten daarvan zijn in deze paragraaf verwerkt.

Gebiedsbescherming

In het onderzoek wordt geconcludeerd dat het plangebied geen onderdeel uitmaakt van een beschermd natuurgebied. De locatie Rijnstraat ligt op circa 170 meter van het Natura 2000-gebied Gelderse Poort. De locatie Hegsestraat ligt op circa 1,1 kilometer van hetzelfde Natura-2000 gebied. Gezien de aard en beperkte omvang van de ontwikkeling is er echter geen sprake van belemmeringen ten opzichte van Natura-2000 gebieden.

Soortenbescherming

De ontwikkeling leidt niet tot aantasting van beschermde soorten. Tijdens de uitvoering dient wel rekening gehouden te worden met de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen, rugstreeppad en algemene broedvogels. Voor deze soorten dienen eventueel maatregelen te worden genomen. De te treffen maatregelen zijn te raadplegen in het onderzoeksrapport.

Conclusie

Het initiatief is 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

Het belang van cultuurhistorie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Het 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. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

Archeologie

De bescherming van archeologische waarden bij ruimtelijke ontwikkelingen is geregeld in de Erfgoedwet. De essentie van de wettelijke bescherming is dat archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem bewaard blijven. Bij ruimtelijke plannen geldt de verplichting om rekening te houden met bekende en te verwachten archeologische waarden. Indien ingrepen gepaard gaan met een verstoring van de bodem, kan het nodig zijn om nader onderzoek te doen, zodat - waar nodig - de archeologische waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het plan aangepast kan worden. De verantwoordelijkheid voor archeologische waarden ligt bij de gemeente.

Op basis van de Wamz 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.

Planspecifiek

Cultuurhistorie

In en rondom het plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig.

Archeologie

Op basis van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard' geldt er voor het deelgebied aan de Hegsestraat grotendeels een hoge archeologische verwachting. Voor een hoge archeologische verwachtingswaarde geldt een onderzoeksplicht bij een bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm beneden maaiveld.

Aangezien bij het realiseren van een woning en eventueel bijgebouwen een oppervlakte van meer dan 100 m² wordt geroerd, is archeologisch onderzoek noodzakelijk. Het archeologisch onderzoek is opgenomen in bijlage 5. In het onderzoek is geconcludeerd dat het niet waarschijnlijk is dat er archeologische resten verstoord zullen worden door de voorgenomen ingrepen in het plangebied. Er is daarom een lage verwachting op het aantreffen van een intacte archeologische vindplaats vastgesteld. Geadviseerd wordt om het plangebied vrij te geven. De dubbelbestemming wordt voor dit deelgebied verwijderd.

In het deelgebied aan de Rijnstraat 66 wordt niet gebouwd. Hier is archeologisch onderzoek dus niet noodzakelijk. De dubbelbestemming blijft voor dit deelgebied behouden.

Conclusie

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

4.6 Explosieven

Tijdens de Tweede Wereldoorlog hebben binnen de gemeente Lingewaard diverse gevechtshandelingen plaatsgevonden waardoor hoeveelheden Conventionele Explosieven in de bodem kunnen zijn achtergebleven. Door de geplande werkzaamheden kunnen deze mogelijk ter plaatse aanwezige explosieven een reëel gevaar opleveren voor betrokken medewerkers en de (directe) omgeving. Bij ontwikkelingen die gepaard gaan met bodemingrepen moet dus worden nagegaan of explosieven aanwezig zijn.

Planspecifiek

Gelet op de ligging van het plangebied en de militaire activiteiten die in WO II in deze omgeving hebben plaatsgevonden zal er voordat met de werkzaamheden gestart wordt een bureauonderzoek naar explosieven worden uitgevoerd. In het kader van voorliggend bestemmingsplan is het voldoende aannemelijk dat dit aspect de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg staat. Bij indiening van de omgevingsvergunning, dus voorafgaand aan het verrichten van bodemingrepen, zal een bureauonderzoek worden overlegd. Het bestemmingsplan is daarmee uitvoerbaar op het gebied van explosieven.

4.7 Economische uitvoerbaarheid

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

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

Planspecifiek

De ontwikkelingskosten van dit plan zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten zijn verzekerd middels een grondexploitatieovereenkomst.

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 risico is op planschade die voor uitkering in aanmerking komt. Het plan is uitvoerbaar ten aanzien van het aspect economische uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan is opgezet volgens de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).

Het 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 is wel een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan dit plan ten grondslag liggen. De toelichting is van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing. Daarnaast maken ook eventuele bijlagen onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

Verbeelding

De verbeelding is een digitale kaart, waarop bestemmingen en aanduidingen zijn weergegeven. Aanduidingen worden gebruikt om bepaalde zaken specifieker te regelen, bijvoorbeeld in de vorm van gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken, functieaanduidingen etc.

Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootchalige Basiskaart en/of kadastrale kaart). Daar waar een verschil is tussen de digitale en de analoge verbeelding, is de digitale versie leidend.

Regels

De planregels zijn standaard onderverdeeld in vier hoofdstukken.

- Hoofdstuk I : Inleidende regels, deze bevatten de begrippen en wijze van meten;
- Hoofdstuk II: Bestemmingsregels, dit zijn de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde. De regels bevatten een bestemmingsomschrijving en regels voor het bouwen en het gebruik.
- Hoofdstuk III: Algemene regels, dit zijn regels die gelden voor alle bestemmingen. Dit zijn onder meer (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden.
- Hoofdstuk IV: Overgangs- en slotbepalingen.

5.2 Wijze van bestemmen

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

- 'Agrarisch met waarden – Dijkzone', waarbij de functie voor agrarisch grondgebruik wordt neergelegd. Deze bestemming blijft behouden voor het oostelijke deel van het deelgebied aan de Rijnstraat 66, waar het bouwvlak van wordt verwijderd.
- 'Wonen' waarbij één woning per bouwvlak is toegestaan. Door middel van het opnemen van een bouwvlak is de situering van de (nieuwe) woningen en de bijgebouwen bepaald. In een voorwaardelijke verplichting is opgenomen dat de nieuwe woning aan de Hegsestraat pas mag worden gebouwd nadat de agrarische bedrijfsbebouwing aan de Rijnstraat 66 is gesloopt. Met een aanduiding is aangegeven dat er 150 m² aan bijgebouwen is toegestaan aan de Rijnstraat 66.
- De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' is opgenomen ten behoeve van het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische resten in de bodem.

Om de realisatie van de landschappelijke inpassing vorm te geven is de realisatie van de landschappelijke elementen 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

Er wordt voor dit plan geen formele inspraakprocedure met een ter visielegging van het plan doorlopen. Het plan wordt direct als ontwerp ter inzage gelegd. De omwonenden worden geïnformeerd over het plan.

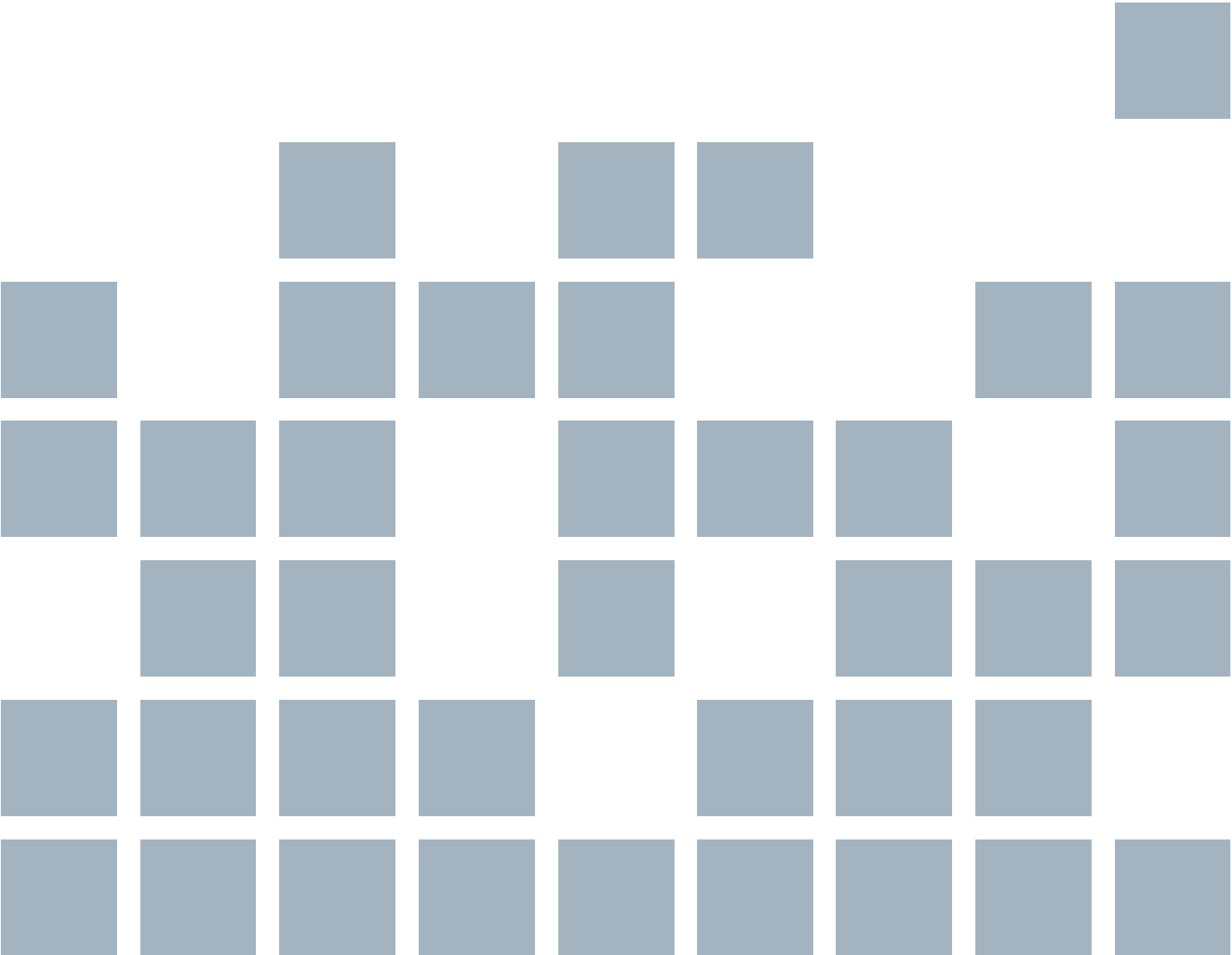
6.3 Verslag artikel 3.1.1 Bro overleg

Het bestemmingsplan wordt voor vooroverleg toegestuurd aan het Waterschap Rivierenland. Aangezien er sprake is van een lokale, kleinschalige ontwikkeling is vooroverleg met de provincie Gelderland niet nodig.

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 Bodemonderzoek

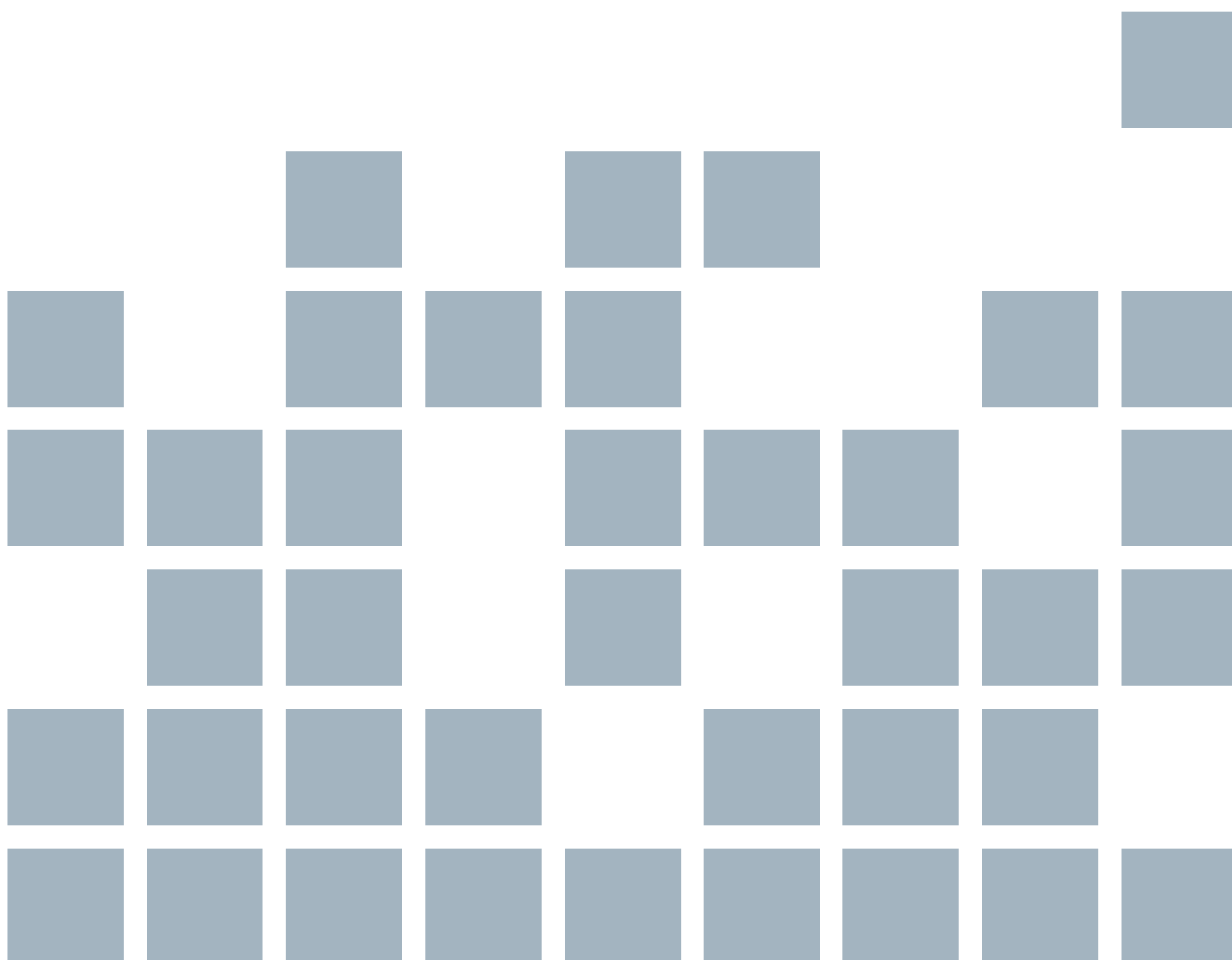
Bijlage 2 Akoestisch onderzoek

Bijlage 3 Watertoets

Bijlage 4 Quick scan flora en fauna

Bijlage 5 Archeologisch onderzoek

Regels



Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het Buitengebied Lingewaard, Rijnstraat 66 Doornenburg en Hegsestraat ong. Gendt met identificatienummer NL.IMRO.1705.188-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 aardkundige waarde:

gebieden met waardevolle aardkundige elementen met betrekking tot reliëf en bodem die een bepaalde (beperkte) mate van bescherming genieten;

1.7 afhankelijke woonruimte:

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

1.8 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;

1.9 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;

1.10 archeologische verwachting:

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

1.11 archeologische waarden:

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

1.12 bebouwing:

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

1.13 bed & breakfast:

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

1.14 begane grond vloer:

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

1.15 beperkt kwetsbaar object:

de definitie als opgenomen in het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.16 bestaand

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

1.17 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.18 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.19 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;

1.20 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;

1.21 bouwen:

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

1.22 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.23 bouwperceel:

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

1.24 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.25 bouwvlak:

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

1.26 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;

1.27 bouwwijze:

de wijze van bouwen van een woning, waarbij:

- a. onder aangebouwd 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 aangebouwde 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;

1.28 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;

1.29 gebouw:

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

1.30 gebruiken:

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

1.31 hoofdgebouw:

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

1.32 hoofdverblijf:

- a. het adres waar betrokkene woont of, indien betrokkene op meer dan één adres woont, het adres waar hij naar verwachting gedurende een half jaar de meeste malen zal overnachten;
- b. het adres waar, bij ontbreken van een adres als bedoeld onder a, betrokkene naar redelijke verwachting gedurende drie maanden tenminste twee derde van de tijd zal overnachten;

1.33 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;

1.34 huishouden:

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

1.35 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;

1.36 kelder:

een overdekte, met wanden omsloten, voor mensen toegankelijke ruimte, beneden of tot ten hoogste 0,5 m boven peil;

1.37 kleinschalig kampeerterrein:

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

1.38 kwetsbaar object:

de definitie als opgenomen in het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.39 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;

1.40 landschapsplan:

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

1.41 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;

1.42 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;

1.43 nevenactiviteit:

een activiteit ondergeschikt aan de hoofdactiviteit in zowel omvang (m²), omzet (€) als de effecten op het woon- en leefklimaat;

1.44 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;

1.45 omgevingsvergunning

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

1.46 ondergeschikte functie:

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

1.47 ondergeschikte bouwonderdelen:

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

1.48 ondergronds:

onder peil;

1.49 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;

1.50 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;

1.51 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;

1.52 prostitutie:

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

1.53 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;

1.54 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;

1.55 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;

1.56 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;

1.57 uitvoeren:

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

1.58 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;

1.59 voorgevelrooilijn:

de denkbeeldige lijn die langs de voorgevel van een gebouw loopt alsmede het verlengde van die lijn tot aan de bouwperceelgrens;

1.60 vrijstaand bijgebouw:

een bijgebouw, dat fysiek geheel los staat van enig ander gebouw, dan wel slechts met een ander gebouw verbonden is door een bouwwerk geen gebouw zijnde, zoals een overkapping of pergola;

1.61 waterhuishoudkundige doeleinden:

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

1.62 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht:

Wet van 6 november 2008 (Stb. 496), houdende regels inzake een vergunningstelsel met betrekking tot activiteiten die van invloed zijn op de fysieke leefomgeving en inzake handhaving van regelingen op het gebied van de fysieke leefomgeving (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht), zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van dit plan;

1.63 woning/wooneenheid:

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

1.64 woonunit:

een te verplaatsen/ verwijderen bouwwerk bestaande uit één bouwlaag, geschikt en ingericht ten dienste van het woon-, dag- of nachtverblijf van een of meer personen.

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 - Dijkzone

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

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

- a. agrarisch grondgebruik;
 - b. nevenactiviteiten;
 - c. het behoud en de bescherming van landschappelijke waarden;
 - d. extensieve dagrecreatie met bijbehorende wegen en paden;
 - 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 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; cultuurhistorie, kleinschaligheid, aanwezigheid van boomgaarden en bosschages, infiltratiemogelijkheden voor water, (door)zichten vanaf de dijk.

Meer specifiek:

1. Cultuurhistorie: dijken met wielen, kaden, binnendijkse afwateringsstelsels;
2. Landschap: Gave gradiënten van kom – oeverwal – uiterwaard – rivier;
3. Landschap: Vrij uitzicht vanaf de dijk over het binnendijkse landschap;
4. Rust, ruimte, donkerte.

b Aardkundige waarden

De aardkundige waarden betreft de stroomrug Flieren. Dit is de enige stroomrug waarvan het Romeinse niveau niet is aangetast door de rivieren, ooivaaggronden en tuineerdgronden.

c Extensief recreatief medegebruik

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

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van deze bestemming.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken geen gebouwen zijnde voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 1 m;

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Schuilstal

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.2 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.

3.3.2 Hoge open teeltondersteunende voorzieningen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.2 juncto 3.4.1 ten behoeve van het toestaan van hoge open teeltondersteunende voorzieningen, mits er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de landschappelijke waarden van de dijkzone, als opgenomen in 3.1.2 onder a. De bouwhoogte bedraagt niet meer dan 6 m.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 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 gebruik van gronden en/of opstallen voor:

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

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Spuitzone

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.4.1 onder a en b ten behoeve van het verkleinen van de in dat artikel opgenomen afstand van 50 m mits het gebruik niet leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat of van het verblijfsklimaat van voor gewasbeschermingsmiddelen gevoelige functies.

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

3.6.1 Vergunningplicht

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

3.6.2 Uitzonderingen vergunningenplicht

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

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

het dempen van poelen, sloten en greppels

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maximaal één woning per bestemmingsvlak 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 overkappingen algemeen

Voor gebouwen en overkappingen gelden de volgende bepalingen:

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

4.2.3 Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. het hoofdgebouw dient te worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. per bouwvlak is 1 woning toegestaan;
- c. goothoogte is maximaal 4,5 m;
- d. bouwhoogte is maximaal 9 m;
- e. inhoud van woning bedraagt maximaal 850 m³. Indien de bestaande inhoud meer bedraagt dan het voorgaande, dan geldt deze bestaande inhoud als maximum.

4.2.4 Bijgebouwen en aan- en uitbouwen

Bijgebouwen en aan- en uitbouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning;
- b. de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen maximaal 75 m²;
- c. in afwijking van sub b, geldt ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlak bijgebouwen (m²)' dat de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen niet meer mag bedragen dan de met deze aanduiding aangegeven oppervlaktemaat;
- d. de inhoud van aan- en uitbouwen tellen mee bij de inhoud van de woning als opgenomen in 4.2.3;
- e. goothoogte maximaal 3 m;
- f. bouwhoogte maximaal 5 m;
- g. de afstand van bijgebouwen tot de woning bedraagt maximaal 25 m.

4.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Maatvoering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:

- a. erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 1 m;
- b. erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 2 m;
- c. een overkappingen is uitsluitend ten behoeve van een woning toegestaan. De bouwhoogte bedraagt maximaal 3 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.

4.2.7 Herbouw woning

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

4.2.8 Voorwaardelijke verplichting bouwen nieuwe woningen

Het gebruik van de in de aanduiding 'bouwvlak' nieuw te realiseren woningen en de bijbehorende gebouwen is uitsluitend toegestaan onder de voorwaarde dat:

- a. de bestaande agrarische bebouwing en glasopstanden van het voormalige agrarische bouwvlak aan de Rijnstraat 66 geheel zijn gesloopt, conform het schetsontwerp zoals opgenomen in bijlage 3;
- b. de landschappelijke inpassing, bestaande uit inheemse plantsoorten, binnen 2 jaar na verlening van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de nieuwe woning en bijbehorende gebouwen is gerealiseerd en in stand wordt gehouden overeenkomstig het in bijlage 2 opgenomen inrichtingsplan voor het perceel Hegsestraat ong. en het in bijlage 3 opgenomen inrichtingsplan voor het perceel Rijnstraat 66.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Verplaatsing van de woning

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

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

4.3.2 Omgevingsvergunning bebouwde oppervlakte vrijstaande bijgebouwen

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

- a. het bijgebouw draagt bij aan de instandhouding van het agrarisch landschap en natuurbeheer, bijvoorbeeld door het hierin hobbymatig houden van dieren;
- b. de totale bebouwde oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt maximaal 150 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.

4.4 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.

4.5 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 sub 2 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 zorgbehoevend 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 sub 5, 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 d 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 c 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 overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- d. er een landschapsplan wordt overlegd, waaruit de landschappelijke inpassing blijkt;
- e. degene die de activiteit uitoefent tevens de bewoner van de woning is;

- f. er geen activiteiten plaatsvinden die vergunningplichtig zijn op grond van de Wet milieubeheer;
- g. geen horeca-activiteiten ontstaan;
- h. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de verkeers- en parkeersituatie ter plaatse;
- i. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- j. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

4.5.5 Recreatieve activiteiten

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken als bedoeld in

4.1.1 onder e voor het toestaan van recreatieve activiteiten in de vorm van:

- a. bed & breakfast, mits:
 1. opgericht binnen de op het moment van het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande bebouwing;
 2. gezamenlijke oppervlakte maximaal 120 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;

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

Burgemeester en wethouders kunnen 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 over een (gebied met een) oppervlakte van meer dan 500 m²:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
- b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld, 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

Burgemeester en wethouders kunnen 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

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de bestemming Waarde - Archeologie 5 om te zetten in de bestemming 'Waarde - Archeologie 1', zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard', indien een nieuw rijksmonument is aangewezen.

5.5.3 Wijzigingsbevoegdheid aanpassing diepte

Burgemeester en wethouders kunnen 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 overeenkomstig de vigerende beleidsregels met betrekking tot parkeernormen. De parkeerplaatsen dienen op het eigen terrein te worden gerealiseerd.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregel

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

Burgemeester en wethouders kunnen 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, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

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

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 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 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

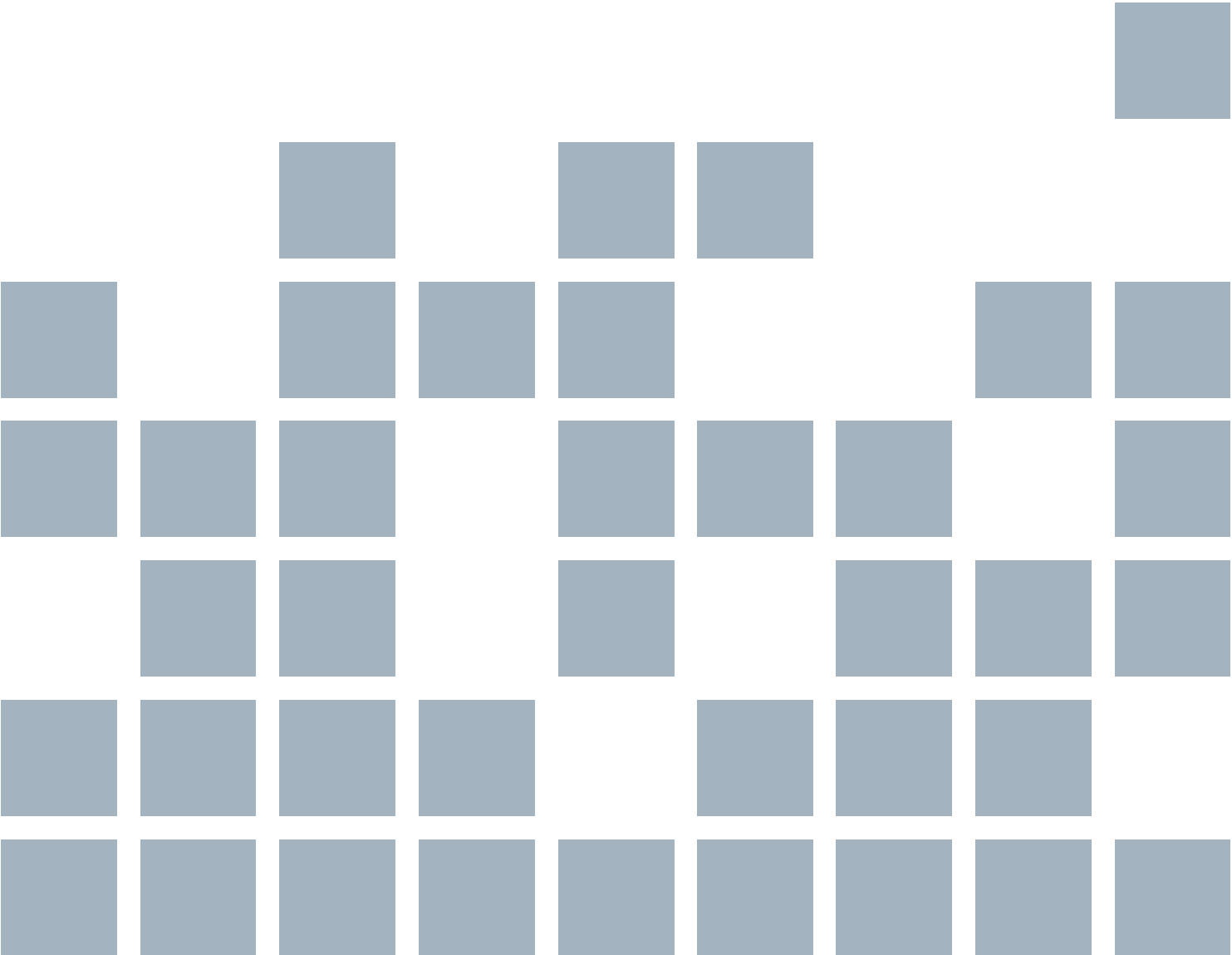
Het bepaalde in 11.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard, Rijnstraat 66 Doornenburg en Hegsestraat ong. Gendt'.

Bijlagen bij de regels

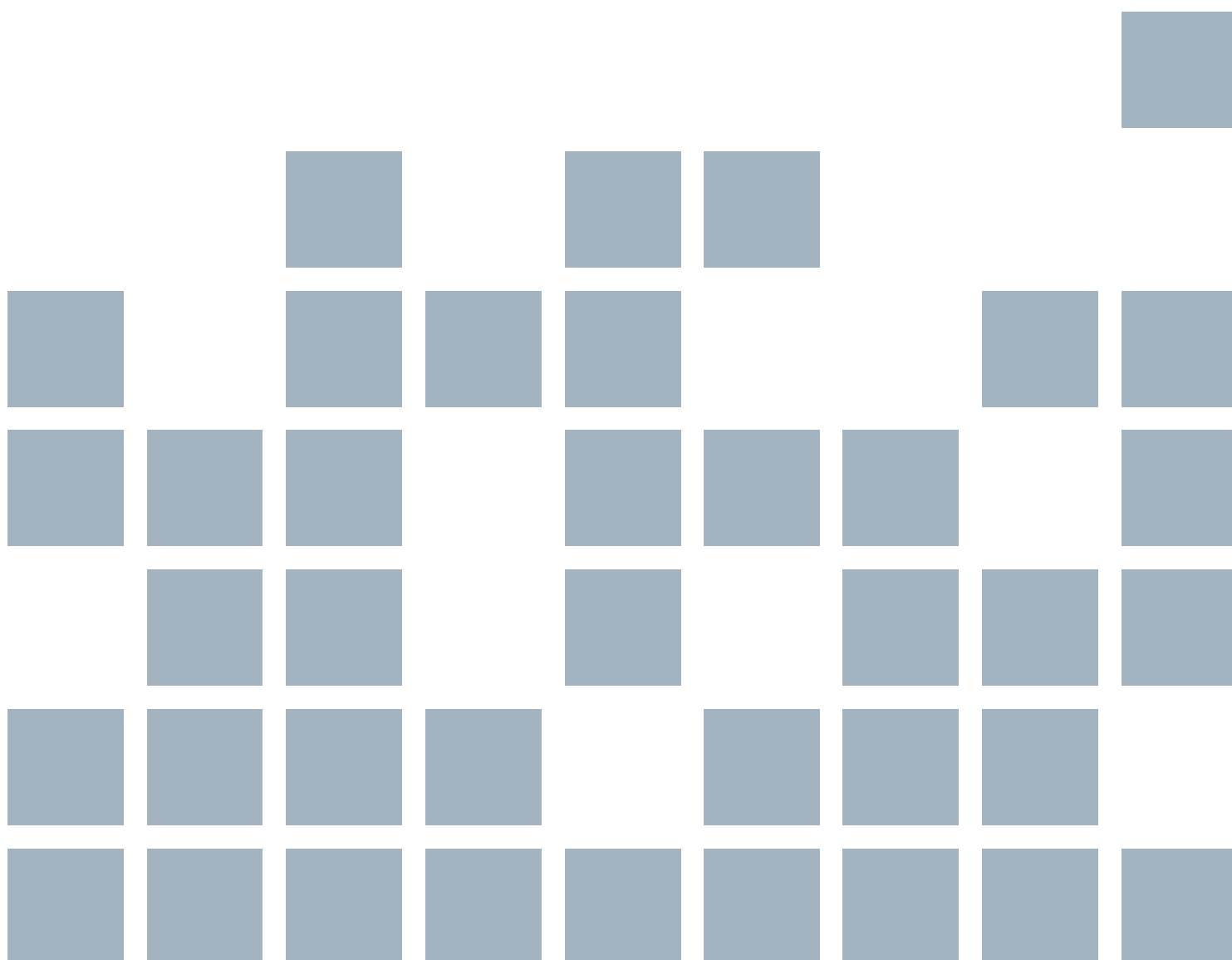


Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten

Bijlage 2 Schetsontwerp Hegsestraat

Bijlage 3 Schetsontwerp Rijnstraat 66

Verbeelding





buro-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement