TONNAER
Juridische en beleidsadvisering
Digitale informatie
Planologie en stedenbouw

bestemmingsplan
Buitengebied Lingewaard, 2e Herziening

TOELICHTING

Gemeente Lingewaard

IMRO idn: NL.IMRO.1705.214-ON01
Status: ontwerp
Datum: juni 2018

_Vonderweg 14, 5616 RM Eindhoven T 040 257 13 36
_E info@tonnaer.nl I www.tonnaer.nl Kvk Limburg Dossier 14074094 IBAN NL95 RABO 0174 1828 48 BTW NL 8111.08.945

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding **7**

1.1 Aanleiding 7

1.2 Ligging plangebied 7

1.3 Bestemmingsplan "Buitengebied Lingewaard" en "Buitengebied Lingewaard, 1e herziening" 8

1.4 Leeswijzer 9

Hoofdstuk 2 Planverbeteringen **11**

2.1 Inleiding 11

2.2 De Wegenlegger 11

2.3 Zonering glastuinbouw 11

2.4 Herstel omissies 12

Hoofdstuk 3 Nieuwe ontwikkelingen **15**

3.1 Inleiding 15

3.2 Verleende omgevingsvergunningen 15

3.3 Verruiming mogelijkheden - zonnepanelen 17

3.4 Particuliere verzoeken 18

Hoofdstuk 4 Beleid en sectorale aspecten **29**

4.1 Inleiding 29

4.2 Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid 29

4.3 Randvoorwaarden 31

Hoofdstuk 5 Juridische opzet **33**

5.1 Herziene onderdelen 33

Hoofdstuk 6 Haalbaarheid **35**

6.1 Economische haalbaarheid 35

6.2 Maatschappelijke haalbaarheid 35

Hoofdstuk 7 Procedure **37**

7.1 De te volgen procedure 37

7.2 Vaststelling 39

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het bestemmingsplan "Buitengebied Lingewaard" is vastgesteld op 31 oktober 2013. Vanwege de constatering van een aantal (kleine) onvolkomenheden is op 18 mei 2017 een 1e herziening vastgesteld. Nu het plan wat langere tijd 'in gebruik' is, zijn wederom enkele omissies geconstateerd. Daarnaast zijn de afgelopen periode (nieuwe) particuliere verzoeken binnengekomen bij de gemeente Lingewaard, die een planologisch-juridische verankering vergen. Tenslotte heeft een interne controle plaatsgevonden, waarbij de gemeentelijke wegenlegger en het bestemmingsplan met elkaar vergeleken zijn. Uit deze controle is gebleken dat de documenten op onderdelen strijdig met elkaar zijn. Om deze strijdigheden op te heffen wordt enerzijds de wegenlegger op een aantal plekken aangepast en vindt anderzijds een correctie van het bestemmingsplan plaats. Ook deze correctie is opgenomen in voorliggende 2e herziening.

1.2 Ligging plangebied

Het buitengebied van de gemeente Lingewaard is onder te verdelen in enkele grotere gebiedseenheden, te weten:

- Glastuinbouwconcentratie gebied Bergerden,
- De uiterwaarden,
- Park Lingezegen,
- Het overige buitengebied.

Het project bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard, 2e herziening' heeft betrekking op het overige buitengebied. Onderstaande kaart geeft het plangebied aan.

Afbeelding 1 Plangebied bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard, 2e herziening'

1.3 Bestemmingsplan "Buitengebied Lingewaard" en "Buitengebied Lingewaard, 1e herziening"

Het bestemmingsplan "Buitengebied Lingewaard" is door de raad van de gemeente Lingewaard vastgesteld op 31 oktober 2013. Tegen dit bestemmingsplan zijn de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (verder: Afdeling) 14 beroepsschriften ingediend. Op 24 juni 2015 heeft de Afdeling over deze beroepsschriften uitspraak gedaan. Daarbij zijn zes beroepsschriften gedeeltelijk gegrond verklaard. Het bestemmingsplan is voor het overige onherroeppelijk geworden met deze uitspraak. Zodoende is het bestemmingsplan Buitengebied aangepast door middel van een herstelplan. Dit plan is vastgesteld op 10 maart 2016. Het betreft perceelsgebonden aanpassingen.

Vervolgens is op 18 mei 2017 het bestemmingsplan "Buitengebied Lingewaard, 1e herziening" vastgesteld. Tegen dit plan is door 3 appellanten beroep aangetekend bij de Afdeling. In haar uitspraak van 28 februari 2018 op deze zaken heeft de Afdeling één van de beroepen gegrond verklaard. Het bestemmingsplan is voor het overige onherroepelijk geworden met deze uitspraak. Dit plan vormt tezamen met het bestemmingsplan "Buitengebied Lingewaard" het juridisch-planologisch kader voor de gebiedseenheid 'overige buitengebied'.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in Hoofdstuk 2 beschreven welke planverbeteringen worden meegenomen in onderhavig bestemmingsplan. In Hoofdstuk 3 worden de nieuwe ontwikkelingen toegelicht. Hoofdstuk 4 gaat in op het vigerend rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleidskader en op relevante onderzoeksaspecten. Vervolgens komt in Hoofdstuk 5 de juridische opzet aan bod. In hoofdstuk 6 wordt stilgestaan bij de economische en maatschappelijke haalbaarheid, gevolgd door de procedure in Hoofdstuk 7.

Hoofdstuk 2 Planverbeteringen

2.1 Inleiding

Na vaststelling en inwerkingtreding van het bestemmingsplan "Buitengebied Lingewaard" is een aantal (kleine) onvolkomenheden geconstateerd die om verbetering vragen. De eerste daarvan zijn gerepareerd in het bestemmingsplan "Buitengebied Lingewaard, 1e herziening". Deze 2e herziening betreft wederom een beperkte actualisering en het herstel van enkele omissies. In de volgende paragrafen worden de wijzigingen die zijn doorgevoerd op de verbeelding en in de planregels toegelicht, voor zover het planverbeteringen betreft.

2.2 De Wegenlegger

Een vergelijking tussen de gemeentelijk wegenlegger en het bestemmingsplan heeft een aantal discrepanties naar voren gebracht. Op plaatsen was in het bestemmingsplan de bestemming 'Verkeer' aanwezig, maar maakten deze gronden geen onderdeel uit van de wegenlegger en op andere plekken duidde de wegenlegger openbaar toegankelijke verkeersstructuren aan, en was de bestemming bijvoorbeeld 'Wonen' of 'Agrarisch'. Alle discrepanties zijn in beeld gebracht. Daar waar wijzigingen in het bestemmingsplan noodzakelijk zijn, zijn deze op de verbeelding van deze 2e herziening opgenomen. In Bijlage 1 bij deze toelichting is een overzichtslijst opgenomen van de doorgevoerde aanpassingen.

De aanpassingen zijn zonder uitzondering zeer kleinschalig van aard. De nieuw toegekende bestemming sluit aan bij het feitelijk gebruik. Geen van de wijzigingen leidt er toe dat er een nieuwe ruimtelijke structuur of nieuwe (bouw-)mogelijkheden voor gevoelige functies ontstaan. Dit aspect hoeft dan ook niet nader onderzocht te worden. Ook is er met de wijzigingen geen sprake van uitbreiding-/ ontwikkelingsmogelijkheden voor hinderveroorzakende activiteiten. Ook op dit vlak is een goede ruimtelijke ordening dan ook gewaarborgd.

Aanpassing

Op de verbeelding wordt van een aantal gronden de bestemming gewijzigd. Hoofdzakelijk betreft het wijzigingen naar 'Verkeer' of 'Water' of van 'Verkeer' naar 'Agrarisch'. Ook enkele andere wijzigingen komen voor. De aanpassing heeft geen gevolgen voor de planregels.

2.3 Zonering glastuinbouw

De gemeente Lingewaard heeft de provincie Gelderland in 2017 verzocht een drietal aanpassingen door te voeren in de begrenzing van glastuinbouwgebieden in de omgevingsverordening en -visie. Twee van deze wijzigingen hebben ook consequenties voor het plangebied van voorliggend plan en geven aanleiding om de begrenzing van enkele aanduidingen 'wro zone - wijzigingsgebied' aan te passen. Specifiek betreft het de transformatie van de bufferzones nabij Loovelden en Angeren van glastuinbouwontwikkelingsgebied naar glastuinbouwextensiveringsgebied. In beide gevallen betreft het bufferzones vanuit een woongebied, waar de bouw van nieuwe kassen niet mogelijk is. De aanduiding 'glastuinbouwextensiveringsgebied' sluit dan ook goed aan bij

deze bufferzones.

Aanpassing

De twee gebieden worden op de verbeelding aangewezen als 'wro-zone - wijzigingsgebied extensiveringsgebied'. Tevens wordt in de regels bepaald, dat daar waar de aanduidingen 'wro-zone - wijzigingsgebied intensiveringsgebied' en 'wro-zone - wijzigingsgebied extensiveringsgebied' elkaar overlappen, de aanduiding voor extensiveringsgebied prevaleert (43.2 Voorrangsregels). Hiermee hebben de bepalingen, behorende bij de meest recente aanduiding, voorrang.

2.4 Herstel omissies

In de afgelopen periode zijn enkele onvolkomenheden in de vigerende bestemmingsplanregeling ("Buitengebied Lingewaard" en "Buitengebied Lingewaard, 1e herziening") geconstateerd. Het betreft allereerst twee specifieke regelingen in de planregels. Beiden hebben betrekking op de bestemming 'Wonen', en worden in navolgende paragrafen toegelicht. Wijzigingen van de planregels zijn algemeen van aard en werken door op elke locatie met die bestemming binnen het plangebied. Daarnaast zijn tijdens het opstellen van het plan bij enkele adressen onvolkomenheden geconstateerd. Aangezien voor de adressen eveneens een wijziging op particulier verzoek dient plaats te vinden, worden deze behandeld in Hoofdstuk 3.

2.4.1 Aanpassingen regels wijzigingsbevoegheid 'Wonen'

Artikel 23.6.2 van de planregels biedt de mogelijkheid om binnen een woonbestemming een extra woning te realiseren, als compensatie voor sloop van een substantiële oppervlakte voormalige bedrijfsgebouwen. Aan de wijzigingsbevoegdheid zijn een aantal voorwaarden verbonden en de nieuw te realiseren woning dient te passen binnen de bestemming 'Wonen'. Op grond van de bouwregels uit deze bestemming mag de goot- en nokhoogte van woningen in het buitengebied respectievelijk maximaal 6 en 10 meter bedragen.
De ruimtelijk en stedebouwkundig gewenste maximale goot- en bouwhoogte is echter niet voor het hele buitengebied gelijk. Afhankelijk van gebiedskenmerken en omliggende panden kan het wenselijk zijn de goot- en/ of bouwhoogte op een andere maat te begrenzen. Daarbij is het niet wenselijk om voor een algehele verlaging te kiezen, omdat hiermee de maatwerkmogelijkheden ook verdwijnen.
Om maximaal te kunnen sturen op een goede ruimtelijke en stedebouwkundige invulling van het buitengebied, wordt aan de bestemming 'Wonen' een zogenaamde nadere eisen-regeling toegevoegd. Deze regeling biedt het bevoegd gezag de mogelijkheid om, ten behoeve van ruimtelijk relevante doeleinden, aanvullende voorwaarden te stellen of afwijkende maatvoering te hanteren. De nadere eisen-regeling wordt toegevoegd als artikel 25.3 in de planregels (vanwege de toevoeging van 2 artikelen in de 2e herziening, vindt een verschuiving plaats - artikel 23 'Wonen' hernummert naar artikel 25 'Wonen).

2.4.2 Aanpassing regels nadere detaillering bestemming 'Wonen'

Artikel 23.1.2 geeft een nadere omschrijving van de gebruiksactiviteiten binnen de bestemming 'Wonen'. Het betreft met name specifieke locaties waar een aan-huis-verbonden-activiteit aanwezig en toegelaten is. Om onduidelijkheid te voorkomen en te benadrukken dat het gaat om aan huis verbonden activiteiten wordt deze term in de aanhef als zodanig overgenomen. De bestemmingsomschrijving in artikel 25.1.2 wordt aangepast (vanwege de toevoeging van 2 artikelen in de 2e herziening, vindt een verschuiving plaats - artikel 23 'Wonen' hernummert naar artikel 25 'Wonen).

Hoofdstuk 3 Nieuwe ontwikkelingen

3.1 Inleiding

In de afgelopen periode, na vaststelling van het bestemmingsplan "Buitengebied Lingewaard" en "Buitengebied Lingewaard, 1e herziening", zijn enkele nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied actueel geworden, die om regeling in het bestemmingsplan vragen.
Om te beginnen is sprake van twee verleende omgevingsvergunningen, die niet overeenkomstig planologisch-juridisch zijn geregeld. De regeling wordt met voorliggend plan aangepast. De verleende omgevingsvergunningen zijn overeenkomstig het eerder besluit doorvertaald op de verbeelding en in de regels. De vergunningen zijn opgenomen in Bijlage 2 bij deze toelichting.

Tevens wenst de gemeente de mogelijkheden voor het opwekken van duurzame energie door het plaatsen van zonnepanelen verruimen.

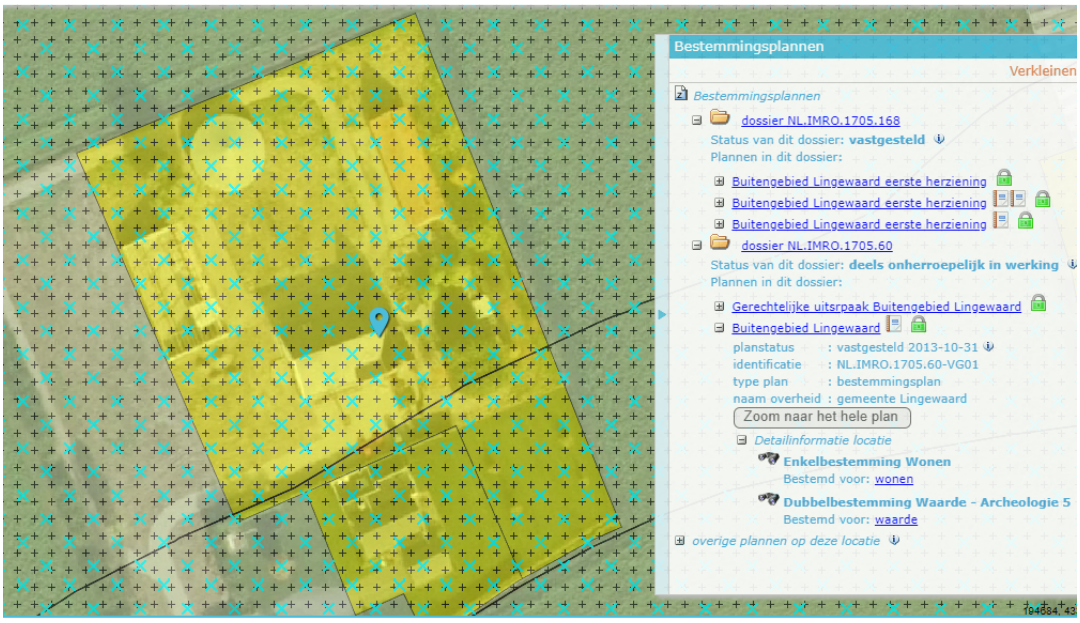
Tenslotte is sprake van enkele hoofdzakelijk particuliere verzoeken, die worden opgenomen in voorliggend plan. In onderstaande paragrafen worden de gewenste ontwikkelingen toegelicht en gemotiveerd. Een separate ruimtelijke onderbouwing is niet noodzakelijk, aangezien de initiatieven slechts een beperkte ruimtelijke invloed hebben.

In onderstaande paragrafen wordt een korte toelichting gegeven op de verschillende situaties.

3.2 Verleende omgevingsvergunningen

3.2.1 Flierensestraat 39 te Gendt

Het perceel Flierensestraat 39 te Gendt is bestemd tot 'Wonen'. Ter plaatse is één burgerwoning toegestaan, terwijl er al lange tijd twee gezinnen wonen. Voor de woningsplitsing is in september 2004 het besluit genomen om mee te werken aan het (juridisch-planologisch) toestaan van 2 woningen. Op januari 2006 is de vergunning verleend (vrijstellingsprocedure ex artikel 19 (oude) WRO) Bijlage 2). Met het toevoegen van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden - 2' op de verbeelding wordt deze vrijstelling doorvertaald in het bestemmingsplan.
De aanpassing leidt niet toe een toename van extra bebouwing. Feitelijk verandert de situatie ter plaatse niet. Daarbij zijn de gronden ook in de huidige situatie in z'n geheel bestemd als 'Wonen'. Gelet hierop hoeven in verband met de aanpassing van het bestemmingsplan geen onderzoeken te worden uitgevoerd. De aanpassing leidt niet tot aantasting van in de omgeving aanwezige functies en waarden, dan wel op belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

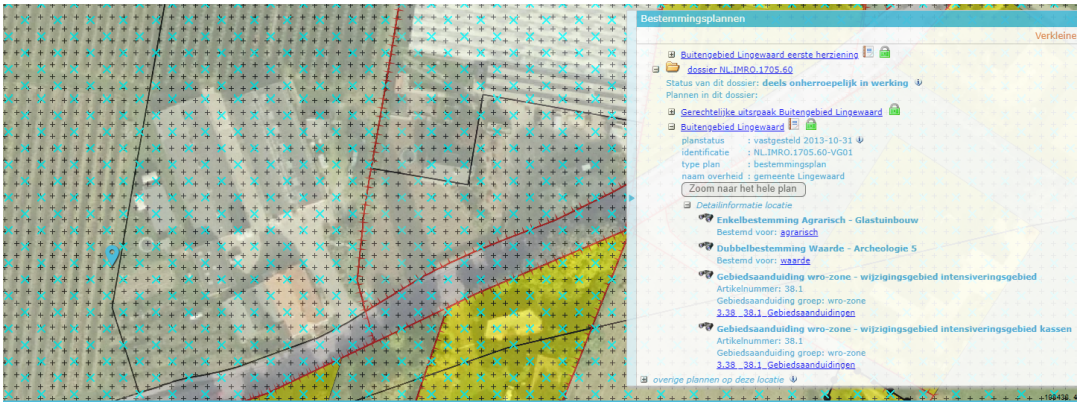


Aanpassing

De verbeelding wordt aangepast; binnen het bestemmingsvlak 'Wonen' wordt de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' (2) opgenomen, waarmee de bestaande dubbele woning planologisch-juridisch wordt vastgelegd en toegestaan.

3.2.2 Kamervoort 24 te Angeren

In oktober 2017 is een omgevingsvergunning verleend voor het vergroten van de bestaande schuur op het perceel Kamervoort 24, kadastraal bekend gemeente Angeren, sectie: E nr. 135 (zie bijlage). De schuur wordt gebruikt als (machine-)berging en opslagruimte (geoogste producten en benodigdheden agrarische bedrijfsvoering). De verleende omgevingsvergunning is strijdig met het bestemmingsplan omdat 10 tot 15 m^2 van de te vergroten oppervlakte van de schuur buiten het bestaande agrarisch bouwvlak valt. Bij de vergunningverlening is toepassing gegeven aan artikel 4 bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor). Gezien de kleinschaligheid van de afwijking, is geen sprake van ruimtelijke consequenties.



Tegen de gevraagde uitbreiding bestaat geen bezwaar. In verband met de aanpassing van de bestemming van het perceel hoeven geen onderzoeken te worden uitgevoerd. De aangrenzende gronden kennen een agrarische productiefunctie (onbebouwd). De afstand tot omliggende (burger- en bedrijfs-)woningen bedraagt circa 50 meter. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de, in de VNG-lijst Bedrijven en milieuzonering, aanbevolen afstand van 30 meter ('bedrijfsgebouwen akker- en tuinbouw en fruitteelt'). De aanpassing van het bestemmingsplan leidt niet tot aantasting van in de omgeving aanwezige functies en waarden dan wel op belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

Aanpassing

De verbeelding van het bestemmingsplan wordt zodanig aangepast zodat het bouwwerk volgens de verleende vergunning in het bouwvlak past.

3.3 Verruiming mogelijkheden - zonnepanelen

De gemeente wenst het opwekken en gebruiken van duurzame energie te stimuleren. Voor het buitengebied is het gewenst aanvullende mogelijkheden te bieden voor het oprichten van zogenoemde zonneakkers.

Hiermee is het mogelijk zonnepanelen niet alleen op het dakvlak, maar ook op het maaiveld te plaatsen. In alle gevallen dient de energie-opwekking gericht te zijn op het voorzien in de energiebehoefte op het eigen perceel. Onder een aantal voorwaarden wordt voor de bestemmingen 'Agrarisch - Komgronden', 'Agrarisch met waarden - Dijkzone' en 'Agrarisch met waarden - Oeverwallen' de mogelijkheid geboden om met toepassing van een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid zonneakkers toe te staan.

De belangrijkste voorwaarden voor het toestaan van de zonneakkers komen voort uit het landschapsbeleid van de gemeente (LOP) en provinciaal en landelijk landschapsbeleid. Het landschapsbeleid streeft naar het behouden van de landschappelijke waarden binnen de kenmerkende elementen van een rivierenlandschap. Zowel de uiterwaarden als de dijkzone behoren tot het Nationaal Landschap Gelderse Poort. Binnen de uiterwaarden wil de gemeente de natuurwaarden behouden. Daarnaast zijn de uitwaarden bij hoog water belangrijk voor de doorstroming. Zonneakkers zijn dan ook niet wenselijk binnen de uiterwaarden. Voor de dijkzone en komgronden is het gemeentelijk beleid onder anderen erop gericht om landschappelijke waarden als openheid en zichtlijnen te behouden. Omdat de dijkzone daarnaast binnen het Nationaal Landschap Gelderse Poort ligt, zal bij het aanleggen van zonneakkers de kernkwaliteiten van het Nationale Landschap behouden moeten blijven. Openheid, kleinschaligheid en zichtlijnen vanaf de dijk op (en het behoud van) cultuurhistorische elementen zijn hier voorbeelden van.

Binnen de bestemming 'Wonen' is het (op het maaiveld) plaatsen van zonnepanelen mogelijk middels de regels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Hier wordt voor zonnepanelen een specifieke hoogte opgenomen van 2,10 meter en een maximale oppervlakte van 250 m^2.

Aanpassing

Er wordt een sublid toegevoegd aan de afwijkingsregels van de bestemmingen 'Agrarisch - Komgronden' (Artikel 4), 'Agrarisch met waarden - Dijkzone' (Artikel 5) en 'Agrarisch met

waarden - Oeverwallen' (Artikel 6). Tevens wordt in de begrippen het begrip 'zonneakker' gedefinieerd.
In de regels voor de bestemming 'Wonen' (Artikel 25) wordt expliciet bepaald dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde voor zonnepanelen maximaal 2,10 meter mag bedragen. De zonnepanelen mogen binnen deze bestemming een maximale oppervlakte van 250 m^2 hebben.
Ook voor de agrarische bestemmingen wordt een maximale hoogte van 2,10 meter vastgelegd, waarbij de toegestane hoogte binnen de bestemmingen 'Agrarisch - Komgronden' (Artikel 4) en 'Agrarisch met waarden - Dijkzone' (Artikel 5) beperkt kan worden, indien dit vanuit landschappelijk/ ruimtelijk oogpunt wenselijk is. Tevens zijn een aantal afwegingscriteria opgenomen ter waarborging van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit.

3.4 Particuliere verzoeken

3.4.1 Kerkstraat 27 te Doornenburg

Het perceel Kerkstraat 27 te Doornenburg is in het bestemmingsplan "Buitengebied Lingewaard" bestemd tot 'Cultuur en ontspanning'. Ter plaatse is een bedrijfswoning aanwezig. Deze werd in het verleden bewoond door de beheerder van de kasteelboerderij. De kasteel boerderij is sinds enige tijd niet meer in werking. De woning wordt niet meer bewoond.

Op grond van de regels van het bestemmingsplan is het niet mogelijk de woning te gebruiken als burgerwoning.

De Stichting tot Behoud van Den Doornenburg onderzoekt nieuwe mogelijkheden om de bestaande woning binnen het complex te kunnen gebruiken. Er is reeds een tijdelijke vergunning verleend, op basis waarvan de bedrijfswoning als burgerwoning mag worden gebruikt.
In verband met de instandhouding en exploitatie van het kasteel zijn verhuurinkomsten noodzakelijk. Kasteel Doornenburg is een Rijksmonument. Het kasteel is een belangrijke toeristische trekker van de gemeente. Behoud van het kasteel is dan ook van groot gemeentelijk belang.

In dat kader is het van belang dat de ruimten in het gebouw een zinvolle functie hebben c.q. krijgen en dat er voldoende inkomsten zijn om het kasteel (financieel) te kunnen exploiteren.

Leegstand van de voormalige bedrijfswoning is niet in het belang van de exploitatie (en het voortbestaan) van het kasteel. Nu de kasteelboerderij niet meer in functie is, is de kans niet reëel dat de bestaande woning binnen een afzienbare termijn wederom als bedrijfswoning in gebruik wordt genomen.

Een gebruik van de bestaande bedrijfswoning als burgerwoning komt op basis van een goede ruimtelijke ordening in deze situatie alleszins acceptabel voor. Het pand is reeds bestaand en bewoning heeft ten tijde van de exploitatie van de kasteelboerderij altijd plaatsgevonden. Een verruiming van de gebruiksmogelijkheden voor de woning leidt niet tot aantasting van in de omgeving aanwezige functies en waarden. Ook worden de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden niet onevenredig geschaad.

Aanpassing

De planregels worden zodanig gewijzigd, dat de bedrijfswoning tevens als burgerwoning gebruikt mag worden.

Overig

Gebleken is dat de regeling in de 1e herziening enkele omissies bevat. Deze worden in voorliggend plan waar nodig hersteld overeenkomstig de oorspronkelijke regeling in het bestemmingsplan "Buitengebied Lingewaard". Ook wordt de toegelaten woonfunctie gekoppeld aan het bouwvlak, in plaats van het bestemmingsvlak.

3.4.2 Krakkedel ongen. te Doornenburg

In het vigerende bestemmingsplan (NL.IMRO.1705.11-OH01 Krakkedel 42 te Doornenburg) bestaat de mogelijkheid om op voornoemde percelen twee vrijstaande woonhuizen te bouwen. De bouwvlakken zijn in dit plan dermate ongunstig gesitueerd, dat de woningen niet goed binnen het bouwvlak kunnen worden gesitueerd. Ook zijn de bouwvlakken dichter op de weg gesitueerd dan ruimtelijk en milieutechnisch gewenst.

Gewenst is de bouwvlakken richting het noordoosten te verplaatsen en de bestemmingsvlakken te verruimen. De bouwvlakken verspringen ten opzichte van de weg om een speels beeld te creëren en liggen afwisselend in de lengte en in de breedte op de weg georiënteerd.
Voor de bouwregels wordt aangesloten op de geldende woonbestemming uit het bestemmingsplan "Buitengebied Lingewaard", inclusief 1e herziening, waarbij maatwerk wordt geleverd voor het bouwen in bouwvlakken.

Er bestaat geen bezwaar om de bouwvlakken te verplaatsen.

Gezien de wijziging van de begrenzing is zowel een bodemonderzoek als een asbestonderzoek uitgevoerd op de betreffende gronden. Deze onderzoeken zijn als Bijlage 3 en Bijlage 4 toegevoegd aan deze toelichting. Uit het verkennend bodemonderzoek (Greenhouse advies BV, 9 april 2018) blijkt dat een tweetal beperkte verontreinigingen aangetroffen zijn:

• Minerale olie nabij vloer 1 en 2/ olie water afscheider vml. autorecycling (< Tussenwaarde);

• Minerale olie nabij voormalige locatie ondergrondse tank vml. autorecycling (< interventiewaarde, < 25 m3).

Naar aanleiding van deze resultaten is een nader onderzoek niet noodzakelijk.

Voor de verwerking van vrijkomende grond buiten de onderzoekslocatie zijn de uitgangspunten van het Besluit Bodemkwaliteit (Bbk) van toepassing.

Uit het asbestonderzoek (Greenhouse advies BV, 9 april 2018) is gebleken dat in de bovengrond uiterst tot volledig puin is aangetroffen. In één gat is matig puin aangetroffen,

met brokken baksteen. In enkele gaten zijn brokken tot zwak beton, brokken baksteen, zwak puin en/of sporen kolengruis aangetroffen.

In geen van de monsters is vervolgens asbest aangetroffen, zo blijkt uit de analyseresultaten. Op basis van het niet aantreffen van asbest in de monsters kan de hypothese "locatie is verdacht" formeel verworpen worden.

Naar aanleiding van de analyseresultaten is een nader onderzoek niet noodzakelijk. Het terrein is op basis van de resultaten van het asbestonderzoek geschikt voor het voorgenomen gebruik.

Als voorbehoud geldt dat het, gezien het verkennende karakter van dit onderzoek, ondanks de zorgvuldigheid waarmee het is uitgevoerd, altijd mogelijk dat eventueel lokaal voorkomende verontreinigingen niet zijn ontdekt.

Aanpassing

De verbeelding van het bestemmingsplan wordt zodanig aangepast dat de gewenste bestemmings- en bouwvlakken ontstaan. Een strook ten noorden van de woonbestemmingen wordt als groen aangewezen, om een overgang naar het omliggend onbebouwd gebied te creëren. Ook in het vigerend bestemmingsplan is een circa 3 meter brede groenstrook vastgelegd.

De planregels worden aangevuld, met dien verstande dat indien een bouwvlak aanwezig is binnen de bestemming 'Wonen', oprichting van een nieuwe woning uitsluitend hierbinnen is toegestaan. Per bouwvlak wordt één woning toegestaan.

3.4.3 Rijnstraat 43 te Doornenburg

De gronden ten westen van het perceel Rijnstraat 43 hebben van oudsher een agrarische productiefunctie (boomgaard). De huidige bestemming van dit perceel is 'Agrarisch met waarden - Dijkzone'. Gewenst is een dagbesteding voor dementerende ouderen te exploiteren op het perceel en ten dienste hiervan op de locatie een gebouw op te richten. De initiatiefnemers voor deze ontwikkeling zijn de bewoners van Rijnstraat 43, die op hun eigen grond een specifieke zorgfunctie willen aanbieden.

Ingezet wordt op een dagbesteding voor maximaal 7 personen waarbij dagopvang plaatsvindt vanaf 10.00 uur tot ca. 15.30 uur. De dagbesteding is bedoeld om de bezoeker en zijn mantelzorgers te ontlasten. Veelal kunnen ouderen door dagbesteding langer thuiswonen. De vraag naar dagbesteding in de vorm van zinvolle en nuttige activiteiten neemt toe, en ook 'buiten zijn' is voor veel ouderen een belangrijke wens. Het terrein wordt ingericht als tuin, met een aantal verschillende typologieën. Zo wordt voorzien in een bloementuin, kruidentuin, moestuin en haardhouttuin. Het geheel wordt met levend groen afgeschermd en voorzien van goed begaanbare paden. In het midden wordt een gebouw van 100 m^2 opgericht, waar de deelnemers aan de dagbesteding binnenactiviteiten kunnen uitvoeren, kunnen schuilen en waar gedurende de dag gegeten en gedronken kan worden door de deelnemers aan de dagbesteding.

Tegen de gevraagde ontwikkeling bestaat geen bezwaar. Er wordt invulling gegeven aan de

wens naar zorg op maat en het aanbieden van faciliteiten, zodat ouderen langer thuis kunnen wonen. De plek is gelegen aan de rand van een bebouwingsconcentratie en ten behoeve van het initiatief is slechts zeer beperkt bebouwing noodzakelijk. De wijziging van de bestemming leidt niet tot aantasting van in de omgeving aanwezige functies en waarden. Ook worden de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden niet onevenredig geschaad. Het nieuw op te richten gebouw krijgt een omvang van maximaal 100 m^2. Het totale perceel heeft een oppervlakte van ca. 6.300 m^2. Het merendeel van deze gronden blijft ook in de toekomst onbebouwd. Op eigen grond is dan ook ruimschoots voldoende capaciteit aanwezig voor het opvangen van het hemelwater, dat terecht komt op de nieuwe bebouwing.

Aanpassing

De verbeelding en planregels worden zodanig aangepast, dat de exploitatie van een zorgtuin op het perceel ten westen van Rijnstraat 43 is toegestaan (specifieke functie-aanduiding). Ter plaatse van deze aanduiding wordt tevens in de bouwregels opgenomen dat bebouwing tot maximaal 100 m^2 en tot een hoogte van 4,5 meter is toegestaan.

Overig

Gebleken is dat in het vigerend plan per abuis geen regeling is opgenomen voor de agrarische bedrijfsgebouwen ten noorden van Rijnstraat 43 en de beoogde zorgtuin. In voorliggend plan wordt deze omissie hersteld door een agrarisch bouwvlak toe te kennen rond de bestaande bebouwing. Het betreft solitaire bedrijfsgebouwen. Een bedrijfswoning wordt dan ook uitgesloten middels een aanduiding.

3.4.4 De Hoek 10 te Haalderen

In het bestemmingsplan "Buitengebied Lingewaard" kent het perceel de bestemming 'agrarisch met waarden'. Ook is aan deze gronden een bouwvlak toegekend.
De voormalige agrarisch bedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn beëindigd en het grootste deel van de productiegronden is verkocht. De uitoefening van een fruitteeltbedrijf is niet meer mogelijk, aangezien de omvang van het huidige perceel te gering is voor een lonende exploitatie. Het agrarisch bouwvlak als juridisch-planologische regeling komt niet overeen met de feitelijke situatie en verzocht is de bestemming te wijzigen naar 'Wonen'.

Op grond van artikel 6.7.3 van het bestemmingsplan "Buitengebied Lingewaard" is het mogelijk om de bestemming te wijzigen en om te schakelen van agrarisch bedrijf naar wonen. Eén van de voorwaarden is dat in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad. In voorliggende situatie worden de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden niet onevenredig geschaad. Op de locatie is ook in de huidige situatie een woning aanwezig, waardoor geen sprake zal zijn van bebouwingstoename. Voor de overige gronden die van oudsher behoren tot het bouwvlak, maar in gebruik zijn als agrarische productiegrond, wordt het bouwvlak verwijderd, waardoor een belangrijk deel van de bouwmogelijkheden verdwijnt. De omgeving van De Hoek 10 te Haalderen kan worden gekenmerkt als een overwegend agrarisch gebied (onbebouwde deel), met verspreid liggende burgerwoningen (bestaande

bebouwing). Het verdwijnen van het agrarisch bouwvlak en toevoegen van de woon-bestemming zorgt voor kwaliteitswinst voor de omgeving, door het verdwijnen van bedrijfsmatige activiteiten en de daarbij behorende ruimtelijke en milieuhygiënische impact.

Aanpassing

Een deel van het agrarisch bouwvlak De Hoek 10 wordt omgezet naar 'Wonen'. Voor de overige gronden vervalt het agrarisch bouwvlak en blijft de onderliggende agrarisch bestemming intact.

3.4.5 Kampsestraat 61 te Doornenburg

Het perceel Kampsestraat 61 te Doornenburg is bestemd tot 'Agrarisch - Oeverwallen', met aanduiding 'agrarisch bouwvlak iv' (intensieve veehouderij). Op het perceel bevinden zich leegstaande stallen, die in een slechte staat verkeren, en een bedrijfswoning. Sinds vijf jaar vinden er geen agrarische bedrijfsactiviteiten meer plaats op het perceel. Ook is er geen milieuvergunning meer aanwezig voor het houden van varkens.

Het verzoek van de bewoners is om de huidige bedrijfswoning te bestemmen als een burgerwoning. Hiermee wordt aangesloten bij de feitelijke situatie ter plaatse en verdwijnen de mogelijkheden dat in de toekomst opnieuw een intensieve veehouderij wordt geëxploiteerd.
De verandering van een agrarische bestemming naar een woonbestemming geeft de bewoners tevens de financiële mogelijkheid om twee buitenste vervallen stallen te slopen en te ontdoen van asbest (de financierder stelt als eis dat er geen agrarische bestemming meer op de woning rust).

De binnenste twee stallen worden niet gesloopt maar gerenoveerd. De stallen blijven behouden en zullen hobbymatig worden gebruikt als kleinschalige paardenhouderij waar maximaal zeven paarden worden gehouden. De kwaliteit en maat van een deel van de aanwezige bebouwing is zodanig, dat deze door renovatie eenvoudig geschikt te maken is voor een hobbymatige paardenhouderij. Kapitaalvernietiging wordt voorkomen door hergebruik van de voormalige bedrijfsgebouwen. In de regels wordt vastgelegd dat het expliciet een hobbymatige paardenhouderij dient te betreffen.

Tegen de gevraagde ontwikkeling bestaat geen bezwaar. Het verdwijnen van de exploitatie van een intensieve veehouderij vanuit verouderde bebouwing kan juist worden toegejuicht. In verband met de aanpassing van de bestemming van het perceel hoeven geen onderzoeken te worden uitgevoerd. De aanpassing van het bestemmingsplan leidt niet tot aantasting van in de omgeving aanwezige functies en waarde. Ook worden de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden niet onevenredig geschaad.

Aanpassing

De bestemming agrarisch bouwvlak wordt op de verbeelding vervangen door 'Wonen'. Hierbij wordt binnen de woonbestemming de aanduiding 'paardenhouderij' toegekend, waarmee de hobbymatige paardenhouderij binnen de woonbestemming wordt toegelaten.

Overig

Ten behoeve van de hobbymatige activiteiten is een rijbak aanwezig die in het geldende plan deels binnen en deels buiten het bouwvlak is gelegen. Gezien de bestemmingssystematiek wordt de aanwezige rijbak specifiek aangeduid binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Oeverwallen'.

3.4.6 Molenstraat 6c te Doornenburg

In het bestemmingsplan "Buitengebied Lingewaard" kent het perceel de bestemming 'agrarisch met waarden'. Ook is aan deze gronden een bouwvlak toegekend.
De voormalige agrarisch bedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn beëindigd, op het perceel vinden geen agrarische bedrijfsactiviteiten meer plaats. Het agrarisch bouwvlak als juridisch-planologische regeling komt niet overeen met de feitelijke situatie en verzocht is de bestemming te wijzigen naar 'Wonen'.

Op grond van artikel 6.7.3 van het bestemmingsplan "Buitengebied Lingewaard" is het mogelijk om de bestemming te wijzigen en om te schakelen van agrarisch bedrijf naar wonen. Eén van de voorwaarden is dat in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad. In voorliggende situatie worden de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden niet onevenredig geschaad. Op de locatie is ook in de huidige situatie een woning aanwezig, waardoor geen sprake zal zijn van bebouwingstoename. Voor de overige gronden die van oudsher behoren tot het bouwvlak maar in gebruik zijn als agrarische productiegrond, wordt het bouwvlak verwijderd, waardoor een belangrijk deel van de bouwmogelijkheden verdwijnt. De omgeving van Molenstraat 6c te Doornenburg kan worden gekenmerkt als een overwegend agrarisch productielandschap. Op enige afstand liggen enkele burgerwoningen (bestaande bebouwing). Ruim 150 meter ten noorden van het pand Molenstraat 6c ligt een agrarisch bedrijf (intensieve veehouderij). In de zone tussen dit bedrijf en Molenstraat 6c is reeds een gevoelige functie aanwezig (eveneens een burgerwoning). Het omzetten van de bestemming voor Molenstraat 6c leidt dan ook niet tot extra belemmeringen voor het betreffende bedrijf. Daarbij wordt de woning Molenstraat 6c ook in de huidige situatie beschermd tegen de invloed van andere inrichtingen. Gezien de aanwezige afstand en feitelijke ruimtelijke situatie kan het woon- en leefklimaat op de locatie Molenstraat 6c als voldoende worden beschouwd. Het verdwijnen van het agrarisch bouwvlak en toevoegen van de woon-bestemming zorgt daarbij voor kwaliteitswinst voor de omgeving, door het verdwijnen van bedrijfsmatige activiteiten en de daarbij behorende ruimtelijke en milieuhygiënische impact.

Aanpassing

Een deel van het agrarisch bouwvlak Molenstraat 6c te Doornenburg wordt omgezet naar

'Wonen'. Voor de overige gronden vervalt het agrarisch bouwvlak en blijft de onderliggende agrarisch bestemming intact.

3.4.7 Broeksestraat ongen. te Gendt

Aan de Broeksestraat ongen. te Gendt wordt een visvijver geëxploiteerd. Op het perceel is een kantine gerealiseerd. Hier kunnen vissers een kop koffie o.i.d. kopen. Initiatiefnemers hebben het verzoek ingediend voor verruiming van de activiteiten op het perceel en het toevoegen van de functie lichte horeca in de kantine. Argument is dat de visvijvers steeds meer bezoekers (onder meer uit het buitenland) trekken. Daarnaast kunnen kampeerders van de naastgelegen camperplekken gebruik maken van deze faciliteiten.

Bij B&W besluit (31 januari 2017) is besloten in principe in te stemmen met het verzoek tot verruiming (recreatieve) activiteiten en in te stemmen met de toevoeging van de functie "lichte horeca 1a" van de lijst van horeca activiteiten binnen de bestaande bebouwing ("kantine") voor de visvijvers Broeksestraat te Gendt. Deze verruiming van gebruiksmogelijkheden wordt verankerd in voorliggende 2e herziening.

Tegen de gevraagde aanpassing bestaat geen bezwaar. In verband met de aanpassing hoeven geen onderzoeken te worden uitgevoerd. De toevoeging van de functie “lichte horeca 1a” van de lijst horeca activiteiten aan de functie “kantine” is er op gericht bezoekers overdag te voorzien van een kop koffie, frisdrank of kleine snack. De toevoeging van de lichte horecafunctie zal heeft geen onevenredig nadelige gevolgen voor de verkeersaantrekkende werking of openingstijden.

De dichtstbijzijnde gevoelige bestemming is een woonbestemming op circa 85 meter van de kantine. Deze geprojecteerde woning maakt onderdeel uit van de ontwikkeling Zandvoort 31 (NL.IMRO.1705.145-VG01) waar 4 woningen aan de Zandvoortsestraat zijn geprojecteerd.

Gezien de afstand van 85 meter van de dichtstbijzijnde woning tot de kantine (onderbroken door een weg) en de relatief kleine aanpassing van het bestemmingsplan leidt dit niet tot aantasting van in de omgeving aanwezige functies en waarden dan wel op belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

Aanpassing

De bestemmingen 'Recreatie' en 'Water' uit het voor de locatie geldend bestemmingsplan worden overgenomen in de 2e herziening. Daarbij wordt hetgeen als 'Groen' bestemd is, in voorliggend plan ook opgenomen onder 'Water - visvijver'. Gezien deze wijziging worden 2 artikelen aan de planregels toegevoegd ('Recreatie - visvijver', Artikel 19 en 'Water - visvijver', Artikel 24), die waarborgen dat dezelfde rechten en plichten voor de locatie in stand blijven. De wijziging in de regels bestaat uit het toevoegen van de mogelijkheid om 'lichte horeca 1a' te exploiteren binnen het bouwvlak. Dit begrip wordt tevens toegevoegd aan artikel 1 (Begrippen).

3.4.8 Hogewoerd 1a/ 1b/ 1c te Huissen

Op termijn bestaat het voornemen om het agrarisch bedrijf Hogewoerd 1c te beëindigen. Bij dit glastuinbouwbedrijf is een bedrijfswoning aanwezig; Hogewoerd 1a. Deze woning wordt bewoond door de exploitant van het bedrijf, die tevens ook het glastuinbouwbedrijf Hogewoerd 1b in eigendom heeft. Gezien het toekomstperspectief heeft hij het verzoek gedaan het bestemmingsplan zodanig te aan te passen, dat de bedrijfswoning wordt gekoppeld aan het bedrijf Hogewoerd 1b te Huissen en wordt ontkoppeld van de bedrijfsopstallen op het perceel Hogewoerd 1c te Huissen.

In de huidige situatie is de locatie Hogewoerd 1c juridisch-planologisch geregeld in het bestemmingsplan "Buitengebied Lingewaard" (NL.IMRO.1705.60-VG01). Hogewoerd 1b is gelegen in bestemmingsplan "Bergerden" (NL.IMRO.1705.96-VG01).

Aan de percelen Hogewoerd 1a en 1c is in het bestemmingsplan "Buitengebied Lingewaard" de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw' toegekend, met aanduiding agrarisch bouwvlak. Het perceel Hogewoerd 1b is in het bestemmingsplan "Bergerden" bestemd tot 'Agrarisch - Glastuinbouw 2' met agrarisch bouwvlak. Voor deze locatie is een bedrijfswoning uitgesloten.

In praktijk zijn de twee bedrijven van elkaar gescheiden en werken ze volledig autonoom. Initiatiefnemer is voornemens de bedrijfsactiviteiten gedeeltelijk af te bouwen en heeft het voornemens de glasopstanden aan Hogewoerd 1c het eerst af te stoten. In verband daarmee verzoekt hij de bedrijfswoning af te splitsen van het bedrijf Hogewoerd 1c en bestemmingsplan technisch te koppelen aan het bedrijf Hogewoerd 1b.

Tegen de gevraagde wijziging bestaat geen bezwaar. De bestaande bedrijfswoning blijft behouden en wordt via het relatieteken op de verbeelding aan het bouwvlak Hogewoerd 1b gekoppeld. Deze locatie wordt toegevoegd aan het plangebied van voorliggend bestemmingsplan. Voor de locatie Hogewoerd 1c wordt een bedrijfswoning uitgesloten. In verband met de aanpassing hoeven geen onderzoeken te worden uitgevoerd. De aanpassing van het bestemmingsplan leidt niet tot aantasting van in de omgeving aanwezige functies en waarden dan wel op belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

Aanpassing

De locatie Hogewoerd 1b wordt toegevoegd aan het plangebied en via een relatieteken gekoppeld aan de bedrijfswoning Hogewoerd 1a. Voor het bedrijf Hogewoerd 1c wordt de aanduiding 'geen bedrijfswoning toegestaan' opgenomen.

Overig

Gebleken is dat het bouwvlak Hogewoerd 1c niet overeenkomt met de feitelijk aanwezige bebouwing ter plaatse. De begrenzing van het bouwvlak wordt zodanig aangepast dat dit het geheel aan bedrijfsgebouwen bestrijkt.

3.4.9 Papesestraat 2 te Huissen

De gronden hebben een agrarische bestemming. Omdat al jaren geen agrarische activiteiten meer worden uitgevoerd op de locatie en de woning geen functionele binding meer heeft met de achterliggende glasopstallen wordt de woning als plattelandswoning bestemd.

Als plattelandswoning geniet de woning hetzelfde juridische planologische beschermingsniveau als een agrarische bedrijfswoning, maar omdat er geen functionele binding meer bestaat met het bedrijf is een plattelandswoning een betere bestemmingsspecificatie (functieaanduiding) van het feitelijk gebruik voor de woning Papesestraat 2.

Er is geconstateerd dat het toevoegen van de aanduiding plattelandswoning op de agrarische bestemming geen belemmering oplevert voor in de nabijheid gelegen functies of belangen. In verband met de toevoeging van de aanduiding van de bestemming van de percelen hoeven geen onderzoeken te worden uitgevoerd.

Aanpassing

De verbeelding wordt aangepast: aan de geldende bestemming 'Agrarisch' op de locatie Papesestraat 2 wordt de aanduiding plattelandswoning toegevoegd.

3.4.10 Sportvelden Jonge Kracht, Bloemstraat te Huissen

Begrenzing sportpark

Initiatiefnemer verzoekt de bestemming op een gedeelte van perceel Huissen M 506 te wijzigen van 'Agrarisch met waarden – dijkzone' naar de bestemming 'Sport'. De wijziging is noodzakelijk om de voetbalvelden goed te kunnen positioneren in het Sportpark Jonge kracht. De bestemming voor het Sportpark van Jonge Kracht is reeds vastgelegd in het bestemmingsplan "Buitengebied Lingewaard". De gewenste herontwikkeling van het sportpark brengt echter met zich mee dat een deel van perceel Huissen M 506 de bestemming 'Sport' dient te krijgen, om de sportvelden te kunnen realiseren.

Er is geconstateerd dat het wijzigen van de bestemming naar 'Sport' geen belemmering oplevert voor in de nabijheid gelegen functies of belangen. In verband met de aanpassing van de bestemming van het perceel hoeven geen onderzoeken te worden uitgevoerd. Er bestaat dan ook geen bezwaar tegen een aanpassing van bestemming 'Agrarisch met waarden - dijkzone' in de bestemming 'Sport'.

Lichtmasten

Het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Lingewaard" voorziet in de regels (artikel

19.2.7) in de bouw van lichtmasten tot 16 meter. In de plannen voor de herontwikkeling van de sportvelden is het voornemen de lichtmasten tot 18 meter hoogte uit te voeren. Het mogelijk maken van deze hoogte zorgt voor een efficiënter licht gebruik op het sportveld zelf en minder lichthinder naar de omgeving. Er wordt gebruik gemaakt van moderne lichtmasten met LED-verlichting.

De regels van de bestemming 'Sport' worden zodanig aangepast dat lichtmasten tot een hoogte van 18 meter zijn toegestaan.

Clubhuis

In de plannen voor de herontwikkeling van de sportvelden wordt het clubhuis op een andere locatie binnen de bestemming 'Sport' beoogd. Voor deze locatie dient een bouwvlak van 30 x 70m te worden toegekend. Binnen dit bouwvlak is het toegestaan bebouwing op te richten ten dienste van de bestemming, met een maximale hoogte van 12 meter. Middels een aanduiding op de kaart wordt deze hoogte toegestaan, in uitzondering op de standaardhoogte binnen de bestemming 'Sport'.

De benodigde onderzoeken (bodemonderzoek, archeologisch onderzoek, watertoets, ecologisch onderzoek) zijn opgenomen als bijlagen bij deze toelichting (Bijlage 5, 6).

Aanpassing

Voor een deel van de gronden, grenzend aan het sportpark, wordt de bestemming 'Agrarisch' gewijzigd wordt naar bestemming 'Sport'. Deze wijziging wordt verwerkt op de verbeelding.

Eveneens wordt op de verbeelding het bouwvlak aangepast, zodat het clubgebouw gerealiseerd kan worden. Binnen het bouwvlak wordt middels een aanduiding de maximale bouwhoogte van 12 meter geregeld.

De regels worden zodanig aangepast, dat lichtmasten van maximaal 18 meter worden toegestaan.

Hoofdstuk 4 Beleid en sectorale aspecten

4.1 Inleiding

Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgestelde beleid de kaders aan, waarbinnen gemeenten kunnen opereren. In dit hoofdstuk wordt aangetoond dat de planverbeteringen en nieuwe ontwikkelingen niet strijdig zijn met het voor het plangebied relevante nationale en provinciale beleid. Ook wordt de inhoud van voorliggend plan getoetst aan de overkoepelende beleidskaders van de gemeente Lingewaard.

4.2 Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid

Het (overkoepelend) beleid van de diverse overheidsinstanties, zoals Rijk, provincie, regio en gemeente, is uitvoerig behandeld in de toelichting van het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Lingewaard" (het 'moederplan'). Hieruit is gebleken dat planologische mogelijkheden voor het buitengebied van Lingewaard passen binnen de beleidskaders van de verschillende overheidsinstanties.

4.2.1 Planverbeteringen

Als gevolg van deze bestemmingsplanherziening wijzigen de standpunten met betrekking tot deze beleidskaders niet. Onderhavig bestemmingsplan is overwegend opgesteld om fouten en omissies te repareren. Het betreffen hier dermate marginale aanpassingen van het bestemmingsplan dat deze van ondergeschikte aard zijn. Hiermee wordt geen afbreuk gedaan aan de oorspronkelijke planologische mogelijkheden voor het buitengebied van Lingewaard. Het Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid zijn hiermee niet in het geding.

4.2.2 Nieuwe ontwikkelingen

Naast het herstellen van fouten en omissies zijn enkele ontwikkelingen opgenomen waarvan in eerder doorlopen procedures, eerdere vergunningverlening of eerdere afwegingen de van toepassing zijnde beleidsaspecten zijn afgewogen. Daarnaast hebben de particuliere verzoeken een dusdanige beperkte ruimtelijke invloed, dat het Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid hiermee niet in het geding zijn.

4.2.2.1 Provinciaal beleid

Ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan "Buitengebied Lingewaard" gold de Ruimtelijke Verordening Gelderland. Inmiddels zijn de Omgevingsvisie Gelderland en de Omgevingsverordening Gelderland inwerking getreden. Per 1 januari 2018 zijn geconsolideerde versies van zowel de omgevingsvisie als de omgevingsverordening gepubliceerd. De visie gaat over Gelderse steden en dorpen, natuur, landbouw, water, energie en meer. De Omgevingsverordening Gelderland is de juridische vertaling van de Omgevingsvisie Gelderland en bevat derhalve onderwerpen die in de visie naar voren komen. Op 24 september is de Omgevingsverordening Gelderland door Provinciale Staten vastgesteld. Nadien zijn een aantal actualisaties vastgesteld, waarvan de laatste dateert van december 2017.

Het plangebied is gelegen in Stadsregio Arnhem Nijmegen. De kwaliteiten van de Stadsregio bepalen in belangrijke mate de ontwikkelingsmogelijkheden en daarmee tevens de concurrentiepositie van Gelderland in internationaal en nationaal verband. Vanuit de Omgevingsvisie zijn voor de Stadsregio Arnhem Nijmegen vier speerpunten van belang:

- Innovatie en economische structuurversterking.
- Bereikbaar en verbonden; een goed bereikbare regio voor verbeteringen van bestaande infrastructuur weg, water en spoor.
- Sociaal economische vitaliteit en verstedelijking.
- Gebiedskwaliteiten benutten.

Daarnaast is het buitengebied van Lingewaard aangeduid als 'verwevingsgebied'. In de verwevingsgebieden zijn meerdere functies met elkaar verweven, waarbij het mogelijk is voor ondernemers om het agrarisch bedrijf te ontwikkelen voor zover andere functies in de omgeving daarvoor de ruimte bieden, nieuwvestiging van intensieve veehouderijen is niet mogelijk en meerdere functies (niet-agrarische bestemmingen) kunnen naast elkaar bestaan in dit gebied.

De provincie streeft naar een algehele actualisatie van de Omgevingsvisie en -verordening. De voorbereiding hiervan is gaande. Doelstelling is de nieuwe versie van de visie en verordening voor eind 2018 te ontwikkelen.

Onderhavig bestemmingsplan is overwegend opgesteld om omissies in het vigerende bestemmingsplan te herstellen, plan verbeteringen op basis van voortschrijdende inzichten en verleende omgevingsvergunningen te verwerken alsmede een aantal particuliere verzoeken te honoreren, zoals beschreven in voorgaande hoofdstukken. Het betreffen hier dermate marginale aanpassingen van het bestemmingsplan dat deze van ondergeschikte aard zijn. De aard en omvang van deze aanpassingen hebben geen ruimtelijke invloed op de omgeving. Er zijn hiermee geen provinciale belangen in het geding. In de provinciale verordening zijn geen rechtstreeks werkende regels opgenomen, waaraan een expliciete toets van elk initiatief dient plaats te vinden. Zodoende past onderhavige herziening van het bestemmingsplan binnen het provinciaal beleidskader en is geen nadere motivering op dit vlak noodzakelijk.

4.2.2.2 Gemeentelijke beleid

De meest recente beleidswijzigingen binnen de gemeente hebben geen ruimtelijke relevantie voor het buitengebied (besluiten met een ruimtelijke impact betreffen uitsluitend de 'Marktverordening').
In september 2017 is een gewijzigde subsidieregeling vastgesteld voor groen in het buitengebied. Deze subsidieregeling kan indirect haar impact hebben op de inrichting van het buitengebied, maar heeft voor het bestemmingsplan geen rechtstreekse gevolgen.
Voor het overige is het relevante gemeentelijk beleid opgenomen in het 'moederplan', bestemmingsplan "Buitengebied Lingewaard" en het daarop volgende bestemmingsplan "Buitengebied Lingewaard, 2e herziening".

Er zijn geen wijziging in beleidskaders, die noodzaak geven tot een algemene wijziging in de planregels.

4.3 Randvoorwaarden

4.3.1 Milieuaspecten

De aanpassingen in deze bestemmingsplanherziening hebben geen milieuhygiënische consequenties. De aanpassingen hebben betrekking op omissies ten opzichte van de bestaande situatie en leiden derhalve niet tot nieuwe situaties, dan wel betrekking hebben op ontwikkelingen waarvan in eerdere planvorming, eerder doorlopen procedures of eerdere afwegingen de milieuconsequenties reeds zijn beoordeeld. Daarnaast hebben de particuliere verzoeken een dusdanig beperkte ruimtelijke invloed, dat er geen milieuaspecten in het geding komen. Voor enkele particuliere verzoeken zijn de benodigde onderzoeken uitgevoerd en bijgevoegd. Daar waar van toepassing is een motivering van de milieuhygiënische invloed tussen functies opgenomen in voorgaande hoofdstukken.

4.3.2 Waterhuishouding

De aanpassingen van deze bestemmingsplanherziening hebben geen consequenties voor de waterhuishouding. De aanpassingen hebben betrekking op omissies ten opzichte van de bestaande situatie en leiden derhalve niet tot nieuwe situaties, dan wel hebben betrekking op ontwikkelingen waarvan in eerdere planvorming, eerder doorlopen procedures of eerdere afwegingen de consequenties voor de waterhuishouding reeds zijn beoordeeld. Waar het plan betrekking heeft op 'bebouwde functies' is deze bebouwing reeds aanwezig. Zo worden enkele bedrijfswoningen omgezet naar burgerwoning. In het merendeel van de gevallen gaat dit (op termijn) gepaard met sloop van bedrijfsgebouwen, waardoor het bebouwd/ verhard oppervlak alleen maar afneemt. Uitsluitend op de locatie Rijnstraat 43 is sprake van een beperkte toevoeging van verhard (bebouwd) oppervlak. De specifieke toets en motivering voor deze locatie wordt weergegeven in paragraaf 3.4.3.

4.3.3 Archeologische en cultuurhistorische waarden

In het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard' en de daarop volgende 1e herziening zijn de aanwezige archeologische waarden door vertaald in de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1' t/m 'Waarde - Archeologie 6'. Deze dubbelbestemmingen blijven van toepassing. De aanpassingen in deze bestemmingsplanherziening hebben verder geen consequenties voor de aanwezige waarden van het buitengebied Lingewaard. De aanpassingen hebben betrekking op omissies ten opzichte van de bestaande situatie en leiden derhalve niet tot nieuwe situaties, dan wel betrekking hebben op ontwikkelingen waarvan in eerdere planvorming, eerder doorlopen procedures of eerdere afwegingen de consequenties voor de eventueel aanwezige waarden reeds zijn beoordeeld. Daarnaast hebben de particuliere verzoeken een dusdanige beperkte ruimtelijke invloed, dat de eventueel aanwezige waarden niet in het geding komen. Voor het particuliere verzoek dat ziet op realisatie van nieuwe woningen is een archeologisch onderzoek uitgevoerd en bijgevoegd als bijlage.

Hoofdstuk 5 Juridische opzet

5.1 Herziene onderdelen

Zoals uit voorgaande hoofdstukken blijkt, bestaan geen overwegende bezwaren tegen de hiervoor beschreven wijzigingen en aanpassingen. Het bestemmingsplan "Buitengebied Lingewaard" en de daarop volgende 1e herziening wordt dan ook conform de genoemde, te herziene onderdelen aangepast.

Qua regels worden de aanpassingen ten opzichte van het vigerend planologisch-juridisch regime vastgelegd (bestemmingsplan "Buitengebied Lingewaard" gecombineerd met bestemmingsplan "Buitengebied Lingewaard, 1e herziening"). De regels van het bestemmingsplan "Buitengebied Lingewaard" blijven integraal van toepassing verklaard, evenals de wijzigingen die de 1e herziening hierop aanbrengt en daarop worden een aantal aanpassingen doorgevoerd.

Met betrekking tot de verbeelding is ervoor gekozen slechts die onderdelen, die aanpassing behoeven opnieuw op kaart vast te leggen. Op schaal van het buitengebied Lingewaard betreffen de aanpassingen slechts ondergeschikte onderdelen. Aldus wordt direct duidelijk op welke percelen/ perceelsgedeelten de 2e herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard' betrekking heeft. Om te zorgen dat algemene wijzigingen van de planregels wel op het gehele plangebied van het bestemmingsplan "Buitengebied Lingewaard" betrekking hebben, is het gehele gebied ook aangewezen als plangebied van de 2e herziening.

De specifieke aanpassingen zijn in de hoofdstukken 2 en 3 per situatie toegelicht.

Hoofdstuk 6 Haalbaarheid

6.1 Economische haalbaarheid

6.1.1 Planverbeteringen

De economische haalbaarheid voor herziening van het buitengebied is reeds in het vigerende bestemmingsplan aangetoond. Aangezien sprake is van het herstellen van enkele geconstateerde knelpunten zijn voor de gemeente Lingewaard, behoudens de kosten voor ambtelijke voorbereiding en procesbegeleiding, geen kosten aan de realisering van het plan verbonden.

6.1.2 Nieuwe ontwikkelingen

Binnen het plangebied is voor de locatie aan de Krakkedel de mogelijkheid opgenomen voor de bouw van 2 nieuwe woningen. Voor deze locatie is echter al een planologisch-juridisch regime van kracht dat de realisatie van 2 woningen toelaat. Er is dan ook geen sprake van toename van het aantal woningbouwmogelijkheden binnen het plangebied.

De kosten verband houdend met de planherziening worden via leges verhaald op de initiatiefnemers. Daarnaast is met elke initiatiefnemer een overeenkomst ter zake van planschade gesloten. Waar nodig wordt deze overeenkomst uitgebreid tot een anterieure overeenkomst. Aangezien het kostenverhaal op voorhand is vastgelegd hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

6.2 Maatschappelijke haalbaarheid

6.2.1 Planverbeteringen

Tegen de planverbeteringen bestaan naar verwachting geen maatschappelijke bezwaren aangezien het hier verbeterpunten betreft die betrekking hebben op de bestaande situatie. Door het oplossen van de knelpunten wordt beter aangesloten op de daadwerkelijke situatie, zodat sprake is van een correct planologisch-juridisch regime.

6.2.2 Nieuwe ontwikkelingen

De 2e herziening van het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Lingewaard" maakt 8 ontwikkelingen mogelijk. Deze ontwikkelingen leiden niet tot een toename van het aantal woningen dan wel tot (extra) bouwactiviteiten. Zodoende mag worden aangenomen dat tegen het planvoornemen geen overwegende bezwaren bestaan.

Het bestemmingsplan wordt conform de gebruikelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende dit termijn kan een ieder reageren op het planvoornemen en zijn of haar zienswijzen indienen.

Hoofdstuk 7 Procedure

7.1 De te volgen procedure

In het kader van vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp-bestemmingsplan toegezonden naar de vooroverlegpartners.
Medio mei 2018 is het plan aangeboden aan de provincie Gelderland, waterschap Rivierenland en Omgevingsdienst Regio Arnhem (ODRA).

Van het waterschap is d.d. 26 juni 2018 per mail reactie ontvangen dat er geen opmerkingen zijn, en geen officiële brief volgt.

De provincie Gelderland heeft de reacties verwoord in een bijlage bij de brief van 8 augustus 2018 (Bijlage 7). De provinciale reactie richt zich op de regeling voor kleinschalige zonneakkers en de regeling van de glastuinbouwintensiverings- en extensiveringsgebieden.
Naar aanleiding van de provinciale reactie is de paragraaf Verruiming mogelijkheden - zonnepanelen in deze toelichting nader aangevuld. De regels zijn aangescherpt voor het aspect 'feitelijke aanleg, beheer en instandhouding van de landschappelijke inpassing' (Artikel 4, Artikel 5, Artikel 6).
Voor de regeling van de glastuinbouwgebieden wijst de provincie om te beginnen terecht op een discrepantie. Vanwege de overgang van de SVBP2008 naar de SVBP2012 wordt niet meer gesproken van 'wro-zones' maar van 'wetgevingszones'. Waar nodig is dit gewijzigd in de planstukken. Om beide aanduidingen te koppelen, is de regeling in artikel 40.1 Gebiedsaanduidingen aangevuld.
In de tweede plaats maakt zij een opmerking over de leesbaarheid van de verbeelding. De weergave van de pdf-uitvoer is enigszins aangepast om dit te verbeteren. Bij de officiële digitale versie op www.ruimtelijkeplannen.nl is deze onduidelijkheid sowieso niet aan de orde.

Tenslotte zijn de regels van artikel 3 zodanig aangepast, dat de regeling voor extensiveringsgebieden hier terug komt, overeenkomstig een aantal gebieden op de verbeelding.

De reactie van de ODRA dateert van 14 juni 2018 (Bijlage 8). De opmerkingen en verwerking hiervan zijn als volgt samen te vatten:

- het begrip 'zonne-akker' zodanig aanpassen, dat dit niet uitsluitend geldt voor grasland;
  - wijziging is doorgevoerd in de planregels;
- diverse suggesties inhoudelijke regeling afwijkingsbevoegdheid zonne-akkers (artikel 4, 5, 6)
  - als resultaat van nader overleg tussen de gemeente en ODRA is sprake van de volgende wijzigingen:

Bestemming	Wijziging van	naar
Wonen	-	Toevoeging 'aaneengesloten oppervlakte zonnepanelen mag maximaal 250 m^2 bedragen'

Agrarisch - Komgronden Agrarisch met waarden - Dijkzone Agrarisch met waarden - Oeverwallen	'Minimale afstand tot aangrenzend perceel 5 meter'	'Minimale afstand tot aangrenzend perceel 2 meter'
Agrarisch - Komgronden Agrarisch met waarden - Dijkzone Agrarisch met waarden - Oeverwallen	'De zonneakker vormt één geheel met het woonerf. De zonneakker wordt op een maximale afstand van 25 meter vanaf een bestaande woning gerealiseerd, tenzij er landschappelijk of ruimtelijke aanleiding is hiervan af te wijken.'	Verwijdert nu in de praktijk is gebleken dat deze voorwaarde niet werkbaar is.
Agrarisch - Komgronden Agrarisch met waarden - Dijkzone	Bepaling hoogte	Toevoeging 'tenzij er landschappelijk of ruimtelijke aanleiding is om slechts een lagere hoogte toe te staan' vanwege mogelijke inbreuk op de landschappelijke kwaliteit bij een hoogte van 2,10 meter.
Agrarisch - Komgronden Agrarisch met waarden - Dijkzone Agrarisch met waarden - Oeverwallen	Aaneen geslotenheid woonbestemming en agrarische gronden met zonnepanelen	Mogelijkheid om ook gebruik van gronden die niet direct aan de woonbestemming grenzen toe te staan, middels de bepaling 'tenzij er landschappelijk of ruimtelijke aanleiding is hiervan af te wijken'. In de praktijk is gebleken dat ook situaties die niet direct aan elkaar grenzen, gewenste kunnen zijn (bv. scheiding door waterloop of groenelement).
Agrarisch - Komgronden Agrarisch met waarden - Dijkzone Agrarisch met waarden - Oeverwallen		

- bouwvlak gebouw visvijvers Broeksestraat;
  - het bouwvlak is aangepast, zodat dit de juiste ligging heeft;
- verwijzing artikel 23.5.3;
  - verwijzing is aangepast;
- Lodderhoeksestraat 18 te Angeren;
  - deze functiewijziging is niet verwerkt in het plan. De gemeente is zich hier van bewust. In het vervolg (dit of een volgend plan) zal worden bezien of de functiewijziging alsnog

wordt opgenomen.

Het college van Burgemeester en wethouders heeft op 19 juni 2018 ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan. In verband met de vakantieperiode wordt het ontwerp plan vanaf 22 augustus 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegd. In deze periode heeft een ieder de mogelijkheid zienswijze in te dienen bij het college van Burgemeester en wethouders. De ingekomen zienswijzen worden vervolgens betrokken bij hun besluit omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. De gemeenteraad is bevoegd het bestemmingsplan vast te stellen.

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan, samen met het besluit tot vaststelling hiervan, opnieuw zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen dit besluit beroep aantekenen bij de Afdeling van de Raad van State.

7.2 Vaststelling

PM