



Bestemmingsplan

Toelichting

Buitengebied Lingewaard, Van Laerweg 2 en Eversstraat ong.

Gemeente Lingewaard

BESTEMMINGSPLAN

Buitengebied Lingewaard, Van Laerweg 2 en

Eversstraat ong.

Gemeente Lingewaard

IDN-nummer: NL.IMRO.1705.206-VG01

Opdrachtgever: Kwekerij Evers

Contactpersoon: ir. M.N. Barendse

Status: vastgesteld

Datum: 27 juni 2019



Pouderoyen Compagnons vormgeving van stad en land is een handelsnaam van Pouderoyen BV

St. Stevenskerkhof 2
6511 VZ NIJMEGEN
tel: 024-3224579
fax: 024-3241240
e-mail: info@pouderoyen.nl
www.pouderoyen.nl

IBAN NL29 RABO 0154 8198 75
KVK 14 06 66 14
BTW NL 8104.81.996 B01

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Plangebied	5
1.3	Geldend bestemmingsplan	7
1.4	Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2	Huidige situatie	9
2.1	Omgeving	9
2.2	Planlocatie	11
Hoofdstuk 3	Planvoornemen	13
3.1	Algemeen	13
3.2	Bijbehorend bouwwerk van 150 m2 aan Van Laerweg 2	14
3.3	Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing	15
Hoofdstuk 4	Beleid	21
4.1	Rijksbeleid	21
4.2	Provinciaal beleid	23
4.3	Gemeentelijk beleid	26
4.4	Conclusie	29
Hoofdstuk 5	Milieu- en omgevingsaspecten	31
5.1	Milieuzonering	31
5.2	Spuitvrije zones	33
5.3	Geur	34
5.4	Bodem	36
5.5	Ecologische aspecten	39
5.6	Water	41
5.7	Archeologie	43
5.8	Cultuurhistorie	44
5.9	Verkeer en parkeren	45
5.10	Luchtkwaliteit	46
5.11	Externe veiligheid	46
5.12	Geluid	49
Hoofdstuk 6	Haalbaarheid	51
6.1	Economische haalbaarheid	51
6.2	Maatschappelijke haalbaarheid	51
Hoofdstuk 7	Juridische toelichting	53
7.1	Indeling	53
7.2	Artikelsgewijze bespreking	53

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het initiatief bestaat uit het wegbestemmen van het glastuinbouwbedrijf aan de Van Laerweg 2, het herbestemmen bedrijfswoning naar burgerwoning en het toevoegen van een nieuwe woning aan de Eversstraat.

De initiatiefnemer is eigenaar van een glastuinbouwbedrijf aan de van Laerweg 2 in Huissen en is voornemens zijn bedrijf (op deze locatie) te beeindigen. Het planvoornemen bestaat er uit om, in het kader van functieverandering, de glasopstanden te slopen en een vrijstaande woning te bouwen. De bestaande bedrijfswoning aan de Van Laerweg 2 wordt herbestemd tot burgerwoning.

Voor het realiseren van de nieuwe woning zijn twee locaties voorhanden, namelijk het perceel waar nu de te saneren glasopstanden staan en een perceel aan de Eversstraat dat ook in eigendom is van de initiatiefnemer. Het perceel aan de Eversstraat is voor het realiseren van de woning landschappelijk de meest wenselijke locatie.

Voorliggend bestemmingsplan ziet dan ook op de locaties Van Laerweg 2 en Eversstraat ongenummerd.

De plannen en uitgangspunten voor het perceel zijn besproken met de gemeente Lingewaard. Hierover is door het college een principebesluit genomen, waarmee de gemeente aangeeft in principe medewerking te willen verlenen aan het initiatief.

Omdat bovenaangehaalde ontwikkeling niet past binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan, vanwege het feit dat de nieuw te bouwen woning niet op de saneringslocatie is gelegen. Derhalve is een aparte bestemmingsplanprocedure noodzakelijk om de realisatie van het initiatief mogelijk te maken.

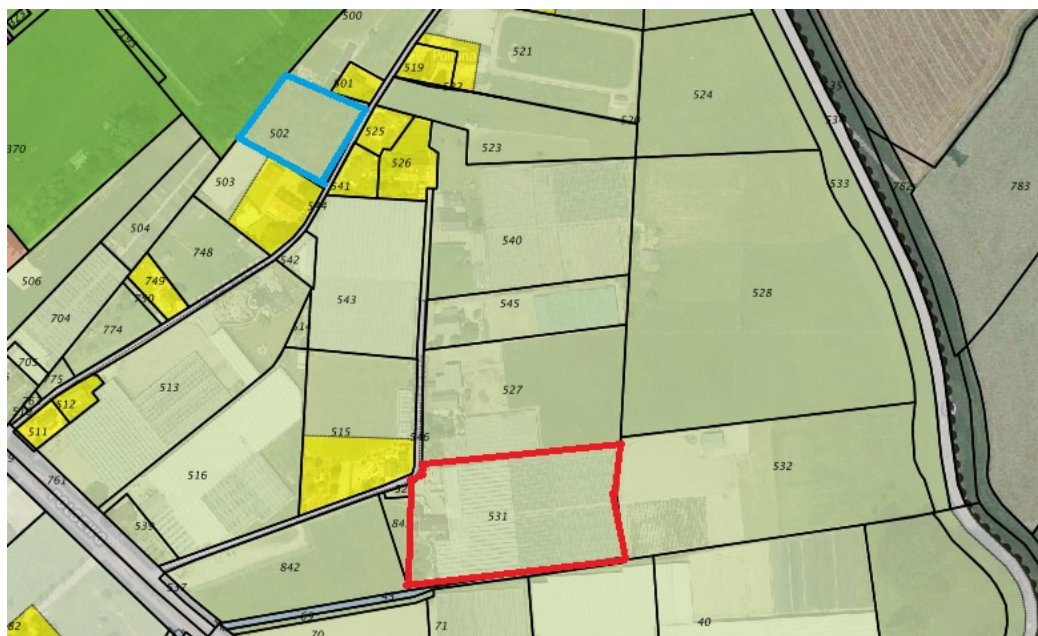
1.2 Plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Lingewaard, ten zuidoosten van de kern Huissen.



Globale ligging plangebied, met de Van Laerweg 2 in rode cirkel en Eversstraat ong. in blauwe cirkel (bron: GoogleMaps)

Het plangebied bestaat uit het agrarisch bouwvlak aan de Van Laerweg 2 en het volledige kadastrale perceel aan de Eversstraat, tussen de nummers 3 en 3a. Om het bouwvlak in juridische en digitale zin te kunnen verwijderen, dient het onderdeel te zijn van het bestemmingsplan.



Ligging plangebied met Van Laerweg 2 in rode contour en Eversstraat in blauwe contour (bron: www.kadviewer.nl)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor de locatie geldt momenteel het bestemmingsplan Buitengebied Lingewaard eerste herziening (vastgesteld op 18 mei 2017, met kenmerk NL.IMRO.1705.168-VG02) in combinatie met bestemmingsplan Buitengebied Lingewaard (vastgesteld op 31 oktober 2013, met kenmerk NL.IMRO.1705.60-VG01).

Aan de Van Laerweg 2 geldt de bestemming 'Agrarisch met waarden - Dijkzone' met de aanduiding 'bouwmak' en de aanduiding 'glastuinbouw'. Daarnaast geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' en de gebiedsaanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning extensiveringsgebied'. De bestaande glasopstanden zijn vergund.

Aan de Eversstraat geldt eveneens de gebiedsbestemming 'Agrarisch met waarden - Dijkzone'; hier echter zonder aanduiding 'bouwmak'. Daarnaast geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' en eveneens de gebiedsaanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning extensiveringsgebied'.

Het bestemmingsplan biedt niet de mogelijkheid om het planvoornemen te realiseren. Weliswaar is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om bij de sloop van glasopstanden een extra woning toe te staan, maar deze dient dan op hetzelfde 'bouwmak' te worden gerealiseerd. In voorliggende situatie wordt de nieuwe woning op een locatie elders gesitueerd.

1.4 Leeswijzer

- Hoofdstuk 1: In hoofdstuk 1 zijn de ligging van het plangebied, de aanleiding voor het project en de geldende bestemmingsplanregeling beschreven;
- Hoofdstuk 2: De huidige situatie, bestaande uit de ruimtelijke en functionele structuur, is in hoofdstuk 2 toegelicht;
- Hoofdstuk 3: Een beschrijving van het plan is in hoofdstuk 3 opgenomen;
- Hoofdstuk 4: In hoofdstuk 4 is een beschrijving opgenomen het relevante beleid van het rijk, provincie, regio en gemeente;
- Hoofdstuk 5: Hoofdstuk 5 beschrijft de gevolgen van het plan voor het milieu en de omgeving;
- Hoofdstuk 6: De economische en maatschappelijke haalbaarheid van het project is beschreven in hoofdstuk 6;
- Hoofdstuk 7: In dit hoofdstuk zijn de juridische regels toegelicht.

Hoofdstuk 2 Huidige situatie

2.1 Omgeving

De locaties liggen in het buitengebied tussen Huissen en Angeren, in het gebied tussen Polseweg/Leutsestraat (N838) en de Rijndijk. De omgeving wordt gekenmerkt door verspreid liggende woonpercelen, kascomplexen en tussenliggende grasweiden en akkerpercelen. Als gevolg van de vele kassen in het gebied is het landschap te kenmerken als redelijk gesloten. Slechts op enkele plaatsen is het zicht naar het landschap open en weids. Nabij de Rijndijk, in het gebied rondom de planlocaties, is het agrarisch landschap opener van aard. Ten oosten van de dijk ligt het open landschap van de uiterwaarden van de Nederrijn.

De planlocaties maken volgens het Landschapsontwikkelingsplan (LOP, 2005) deel uit van de Dijkzone tussen Huissen en Angeren. De locaties liggen in een gebied dat aangewezen is als extensiveringgebied, wat inhoudt dat de glastuinbouw geleidelijk plaats maakt voor landelijk wonen in de landschappelijke geleidingszone van de dijk.



Het zicht vanaf de Leutsestraat op de bedrijfswoning. De bijhorende (te saneren) kassen vallen weg achter de aanwezige (tuin)beplanting.



Het zicht vanaf de Rijndijk op de achterzijde van het erf. In het midden de veldschuur van de planlocatie.



Het zicht vanaf het begin van de Van Laerweg op de bedrijfswoning en het bijgebouw van de 'buren', horend bij Van Laerweg 1. (Afbeeldingen Google Streetview)



Het perceel aan de Van Laerweg met de te saneren kassen (A) en het perceel aan de Eversstraat voor de oprichting van de woning (B).

Aan het omliggend gebied zijn diverse landschappelijke cultuurhistorische kenmerken af te lezen. Op kaarten is de verkavelingstructuur te zien die voortkomt uit een oude meander van de Rijn. Ook zijn enkele kolken, kweldammen en kerkenpaden nog terug te vinden in het gebied. Op de historische kaart zijn tevens lijnbepanting langs perceelsranden en kleine bospercelen te zien. Deze zijn tegenwoordig veelal verdwenen uit het landschap.



Uitsnede van de topografische kaart van omstreeks 1900. De Eversstraat en de huidige verkaveling zijn duidelijk terug te zien op de kaart.

2.2 Planlocatie

De Van Laerweg betreft een doodlopende weg in het buitengebied. De aangrenzende kassen, woningen en bijgebouwen staan dicht op de weg en het wegprofiel is hierdoor smal. Het groen in de straat bestaat veelal uit de erfbeplanting van de smalle voor- en zijtuinen. Er ligt relatief veel verharding op en rondom de agrarische bedrijfserven.



Kenmerkend beeld van de Van Laerweg; bebouwing en kassen staan dicht op de smalle weg en er is relatief weinig landschappelijk groen. Er zijn tevens weinig doorzichten naar het achterliggende landschap mogelijk. (Beeld Google Streetview)

De Eversstraat heeft een groener karakter dan de Van Laerweg. Woningen staan op ruimere woonpercelen waardoor de erfbeplanting een grotere rol speelt in het straatbeeld. Daarnaast staan er minder kassen en andere bedrijfsbebouwing. De weg heeft net als de Van Laerweg een smal wegprofiel, en woningen en bijgebouwen staan in enkele gevallen dicht op de weg. De tussenliggende weiden, tuinen en akkers zorgen voor een meer open zicht waardoor de straat een landelijker karakter heeft.



Kenmerkend beeld van de Everstraat. Woningen staan op grotere afstand van elkaar waardoor er meer 'lucht' ontstaat. Er zijn minder kassen en meer onbebouwde weiden en tuinen. Bebouwing staat minder dicht op de smalle straat dan aan de Van Laerweg. (Beeld Google Streetview)

Hoofdstuk 3 Planvoornemen

3.1 Algemeen

Het plan bestaat uit de sanering van een bestaande glastuinbouwlocatie aan de Van Laerweg 2 en de realisatie van een extra woning (ruimte-voor-ruimte-woning) aan de Eversstraat, tussen de percelen Eversstraat 3 en 3a. De bestaande bedrijfswoning aan de Van Laerweg 2 wordt bestemd tot burgerwoning. In totaal verdwijnen alle glasopstanden, te weten 7.300 m², een schuur achterop het perceel, alsmede het deel van de corridor dat niet als bijbehorend bouwwerk (max. 150 m²) in stand zal blijven. Beoogd is om in ruil voor deze sanering een (extra) woning mogelijk te maken met een inhoud van maximaal 850 m³ en bijgebouwen met een maximale oppervlakte van 75 m².

De percelen worden hierbij zorgvuldig ingepast. Eén en ander maakt dat er per saldo een verbetering van kwaliteit ontstaat.

Van Laerweg

De sloop van de kassen aan de Van Laerweg draagt bij aan de wens om in dit gebied, het gebied van de Dijkzone, een meer open landschap te creëren. De gemeente verwacht dat op termijn ook de aangrenzende kassen zullen verdwijnen of verplaatst zullen worden. Na de sloop van de kassen zal het perceel buiten het woongedeelte een agrarische invulling krijgen. Op de aangrenzende percelen blijven de kassen vooralsnog behouden waardoor het ruimtelijk effect op het landschap beperkt zal blijven. Desondanks geeft het vanaf de Rijndijk gezien meer 'lucht' aan het gebied. De kassen zullen vanaf de dijk gezien niet langer een aaneengesloten geheel vormen; een beperkt doorzicht naar de Leutsestraat wordt mogelijk.



De sloop van de kassen creëren een doorzicht in het landschap, gezien vanaf de Rijndijk en in mindere mate vanaf de Leutsestraat.

Eversstraat

De sloop van de kassen aan de Van Laerweg maakt de bouw van een vrijstaande woning met bijgebouw mogelijk. De oprichting van een woning op het perceel aan de Eversstraat past binnen de huidige karakteristieken van de straat en de directe omgeving; een woonstraat waar woningen en groene ruimtes elkaar afwisselen. De woningen tegenover het beoogde perceel voor de nieuwe woning staan relatief dicht bij de weg. Om het smalle wegprofiel wat ruimte te geven zullen de op te richten woning en erfafscheiding verder van de weg af gerealiseerd worden.



De nieuwe woning krijgt een grotere afstand tot de Eversstraat om het smalle wegprofiel ter plaatse van het perceel meer ruimte te geven.

3.2 Bijbehorend bouwwerk van 150 m² aan Van Laerweg 2

Aan de Van Laerweg 2 bestaat behoefte aan een groter vrijstaand bijgebouw dan de 75 m² die standaard wordt toegestaan. Het bestemmingsplan "Buitengebied Lingewaard" biedt daartoe binnen de bestemming 'Wonen' daartoe de mogelijkheid, door middel van een afwijkingsprocedure "Omgevingsvergunning bebouwde oppervlakte vrijstaande bijgebouwen" (23.3.3). Om een dubbele procedure hierin te voorkomen, wordt in voorliggend bestemmingsplan de afweging van de ruimtelijke aanvaardbaarheid hiervan gemaakt. De voorwaarden hiervan zijn als volgt:

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 23.2.4 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;*

De voormalige glastuinbouwlocatie wordt volledig gesaneerd. Gedeeltelijk krijgt dit de bestemming 'Wonen', het overgrote deel krijgt de geldende agrarische gebiedsbestemming en zal worden ingericht als weiland. Ook het achterliggende perceel naar de Rijndijk behoort tot het eigendom. Deze gronden dienen onderhouden te worden. Het benodigde materieel en materiaal zal worden opgeslagen in dit bijgebouw van 150 m². Daarmee wordt een bijdrage geleverd aan de instandhouding van het agrarisch landschap.

- b. de totale bebouwde oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt maximaal 150 m²;*
Het bijgebouw zal niet groter zijn dan 150 m². Dit wordt vastgelegd in de planregels.

- c. er is sprake van een landschappelijke verbetering, dat wordt onderbouwd en gevisualiseerd in een terrein-/ beplantingsplan;*

Het volledige glastuinbouwbedrijf wordt gesaneerd, waarmee de kassen verdwijnen. Het volledige woonperceel wordt zorgvuldig landschappelijk ingepast.

- 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;*

De bestaande corridor ten behoeve van het glastuinbouwbedrijf zal gedeeltelijk worden (her)gebruikt als vrijstaand bijgebouw. Het overige deel zal worden gesloopt. De goot- en bouwhoogtes zullen in overeenstemming worden gebracht met de voor bijgebouwen geldende maatvoering. Het betreft dus een bestaand gebouw, dat in oppervlakte en in

hoogte wordt aangepast. Hiermee vindt er een verbetering van de situatie plaats voor het naastgelegen perceel.

- e. *het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving.*

Het naastgelegen perceel betreft eveneens een glastuinbouwbedrijf en is als zodanig bestemd. Dit bedrijf ondervindt geen extra belemmeringen in de bedrijfsontwikkeling. Zie voor een uitgebreidere motivering paragraaf 5.1.

Uit het voorgaande blijkt dat voldaan wordt aan de voorwaarden die in de afwijkingsbevoegdheid van het moederplan (23.3.3) zijn opgenomen om een groter vrijstaand bijgebouw toe te staan.

3.3 Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing

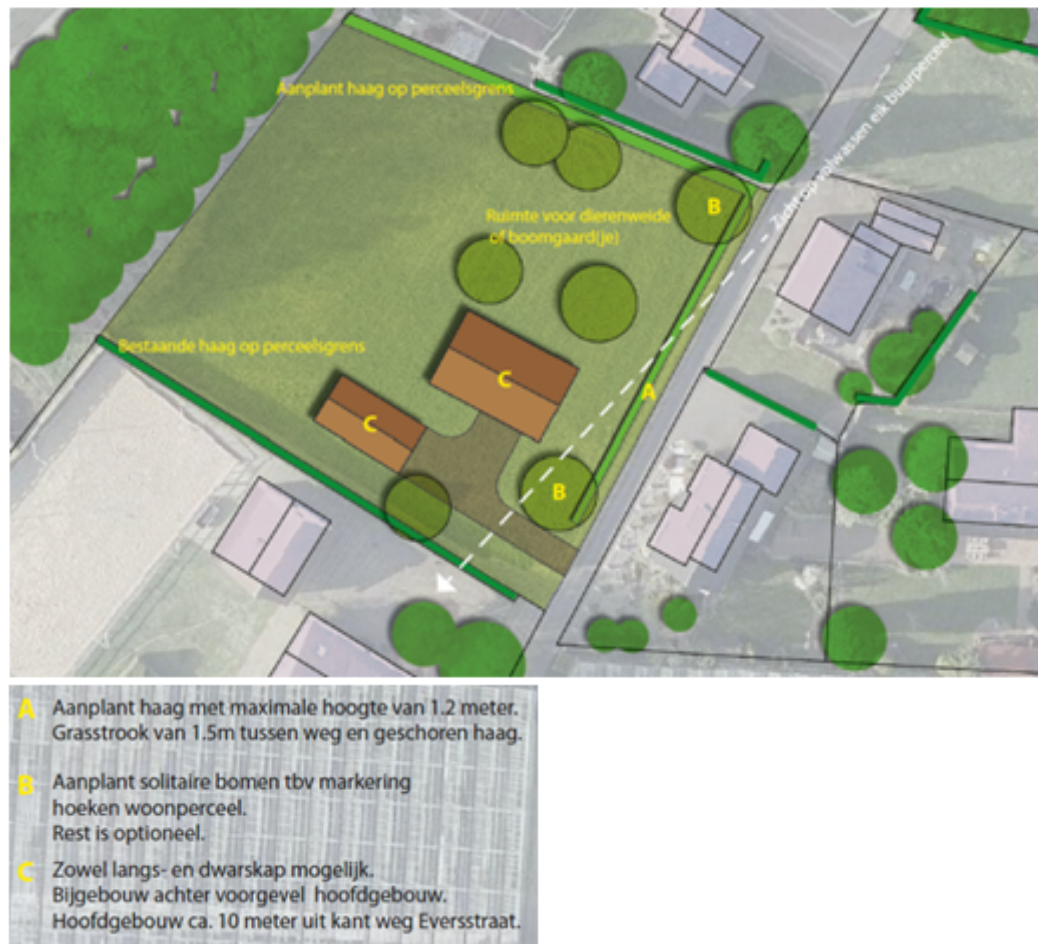
Alvorens de bestemmingsplanaanpassing wordt doorgevoerd, is het van belang om de goede ruimtelijke inpassing van de woningen uit te werken en te verbeelden. In dit inrichtingsplan wordt de huidige ruimtelijke situatie en het huidige landschappelijke context beschreven en worden de mogelijkheden voor een goede stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing uiteengezet in woord en beeld. In deze paragraaf zijn enkele aandachtspunten genoemd. In Bijlage 11 Landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing is de volledige toelichting op de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing opgenomen.

Aan de Van Laerweg draagt de positie van het bijgebouw bij aan het te realiseren doorzicht vanaf de Rijndijk naar de Leutsestraat. Vanaf de Rijndijk gezien sluit het bijgebouw op deze manier aan op het cluster van de aangrenzende bebouwing. De huidige woning heeft hierdoor een centrale positie op het perceel en het bijgebouw blijft hieraan ondergeschikt.



Tekening landschapsplan Van Laerweg (zie Bijlage 11 Landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing voor een groter exemplaar).

Aan de Eversstraat ong. heeft het smalle wegprofiel de aandacht door de bebouwing wat verder van de weg af te positioneren. Positionering van de woning met het bijgebouw aan de zuidzijde van het perceel creëert samenhang met de aangrenzende woning en bijgebouw en geeft ruimte voor een dierenweide of boomgaard aan de andere zijde van de woning.



Tekening landschapsplan Eversstraat (zie Bijlage 11 Landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing voor een groter exemplaar).

Voor beide locaties is de landschappelijke inpassing als voorwaardelijke verplichting in de planregels opgenomen.

In Bijlage 11 Landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing wordt eveneens ingegaan op de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de nieuwe woning aan de Eversstraat.

Transformatie van het landschap zichtbaar maken

Om de nieuw te bouwen woning aan de Eversstraat op juiste wijze in de omgeving in te passen, is het noodzakelijk om vooraf architectonische en stedenbouwkundige randvoorwaarden op te stellen. Het behoud van het bebouwingsbeeld van de straat vormt daarbij een belangrijk uitgangspunt. Dit betekent dat de karakteristieken van de directe

omgeving en aangrenzende woningen als leidraad dienen voor de bebouwing van het perceel. Toepassing van het thema 'eenheid in verscheidenheid' is passend voor wat betreft de beeldkwaliteit van de individueel te onderscheiden woningen.

De samenhang met de omgeving wordt verkregen door het overnemen van de belangrijkste karakteristieken van de overige woonbebouwing in de straat en omgeving. Dit betekent dat de op te richten woning gericht wordt op de straat (gevelopeningen), uit 1-1,5 bouwlaag met zadeldak bestaat, en uitgevoerd wordt met overwegend traditionele materialen. Dit betekent echter niet dat uitsluitend de bouw van een traditionele woning mogelijk is.



Woningen aan de Eversstraat. De overeenkomsten zitten in de massa (1-1.5 bouwlaag met kap), de positionering (vrijstaand met oriëntatie op de Eversstraat) en het materiaalgebruik (grotendeels traditionele materialen zoals baksteen en dakpannen).

De woning wordt geplaatst in een omgeving waar het landschap de komende tijd gaat veranderen. De gemeente staat voor een verdere 'ontglazing' van de Dijkzone en de toevoeging van woningen die een bijdrage leveren aan de leesbaarheid van het landschap. Bij deze transformatie wordt teruggegrepen naar verdwenen groenstructuren en

landschapselementen, welke teruggebracht worden naar de situatie van vele decennia geleden. Dit biedt kansen om de transformatie, en daarmee het nieuwe tijdperk van de dijkzone, zichtbaar te maken door middel van de toe te voegen woningen. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van bewezen architectonische details, materialen en kwaliteiten, maar dan in een nieuw jasje.



Referentiebeelden moderne woningen in het buitengebied.

Bovenstaande referentiebeelden illustreren de mogelijkheden voor een passende woning met een eigen identiteit. Deze voldoen aan de gewenste kenmerken van de omgeving, maar laten zien dat de woning past bij de moderne tijd.

Hoofdstuk 4 **Beleid**

4.1 **Rijksbeleid**

4.1.1 **Structuurvisie infrastructuur en ruimte**

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en in werking getreden. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en vervangt enkele ruimtelijke doelen en uitspraken uit andere documenten. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. Anders dan in de Nota Ruimte gaat de structuurvisie uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

4.1.2 **Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)**

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van nationale en provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en is deels opgebouwd uit hoofdstukken afkomstig van de 'oude' ontwerp AMvB Ruimte die in 2009 al aan inspraak is onderworpen, en deels uit nieuwe onderwerpen.

Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en later nog met enkele onderwerpen. Het betreft de volgende nationale belangen uit de SVIR: 1) Rijksvaarwegen, 2) Project Mainportontwikkeling Rotterdam, 3) Kustfundament, 4) Grote Rivieren, 5) Waddenzee en waddengebied, 6) Defensie, 7) Hoofdwegen en landelijke spoorwegen, 8) Elektriciteitsvoorziening, 9) Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, 10) Ecologische hoofdstructuur, 11) Primaire waterkeringen buiten het kustfundament, 12) IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte) en 13) Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Ter plaatse gelden geen belangen die door het Barro worden beschermd en geregeld.

4.1.3 Regels voor duurzame verstedelijking

In artikel 3.1.6 van het Bro zijn de regels voor duurzame verstedelijking opgenomen, de voormalige ladder. Hierin worden eisen gesteld aan de onderbouwing in bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. De toelichting dient te voldoen aan de volgende voorwaarden:

- er wordt beschreven dat een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte;
- indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, bevat het bestemmingsplan een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De eerste vraag is echter: is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling? Het begrip stedelijke ontwikkeling is als volgt gedefinieerd: “ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”. In de totstandkoming van deze bepaling is opgenomen dat de ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen, zodat overheden *nieuw te realiseren stedelijke ontwikkelingen* standaard dienen te motiveren.

Het begrip woningbouwlocatie dat wordt gebruikt in de omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling is niet gedefinieerd in het Bro. In de geschiedenis van de totstandkoming van deze bepaling ontbreekt een toelichting op de definitiebepaling van het begrip stedelijke ontwikkeling.

Ten aanzien van het begrip bestaand stedelijk gebied is in de geschiedenis van de totstandkoming van deze bepaling opgenomen dat in de praktijk zal moeten worden beoordeeld in hoeverre lineaire bebouwing (lintbebouwing) langs wegen, waterwegen of dijken als bestaand stedelijk gebied moet worden aangemerkt.

Indien er sprake is van kleinschalige woningbouw dan voorziet het plan niet in een woningbouwlocatie als opgenomen in het begrip 'stedelijke ontwikkeling' uit het Bro. In voorliggend plan betreft het de bouw van één nieuwe woning en is daarmee sprake van zeer kleinschalige woningbouw. Inmiddels is in jurisprudentie vast komen te staan dat tot 10 woningen geen sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling', zodat de motivering duurzame verstedelijking uit het Bro niet van toepassing is.

4.1.4 Conclusie

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

Op 9 juli 2014 is de Omgevingsvisie Gelderland in werking getreden. Dit is een structuurvisie van de provincie Gelderland. Hoe draagt de provincie bij aan een toekomstbestendig Gelderland? De provincie kiest er in deze 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. Het betekent ook een aantrekkelijke woon- en leefomgeving met de unieke kwaliteiten van natuur, water en landschap in Gelderland.

Lingewaard is gelegen in de voormalige Stadsregio Arnhem – Nijmegen. Deze regio wordt gekenmerkt door:

- het grootste stedelijke netwerk van Oost-Nederland;
- hoge kwaliteit van het voorzieningenniveau;
- kennisinstellingen: universiteit en hogescholen;
- de strategische ligging halverwege de Randstad en het Ruhrgebied;
- economische kracht: brede basis en topsectoren;
- goede bereikbaarheid over weg, water en spoor;
- de combinatie van stedelijke kwaliteiten en een mooie natuurlijke omgeving.

Voor het voorliggende plan is uit deze speerpunten relevant dat onder het laatste punt is genoemd is dat naast het cruciale belang van versterking van de verstedelijking voor het gebied van deze regio de provincie ook het belang van de vitaliteit en leefbaarheid van het ommeland ziet.

Het voorliggende plan beoogt de leegstand van kassen te voorkomen door hiervoor in de plaats een woning te kunnen bouwen.

4.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

De provincie beschikt over een palet van instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De Omgevingsverordening is er één van. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. 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 Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke

leefomgeving in de Provincie Gelderland.

Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en bodem.

Planvoornemen

Vanuit de Omgevingsverordening geldt dat nieuwe woningen zijn toegestaan, mits ze passen in het door GS vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma voor de betreffende regio.

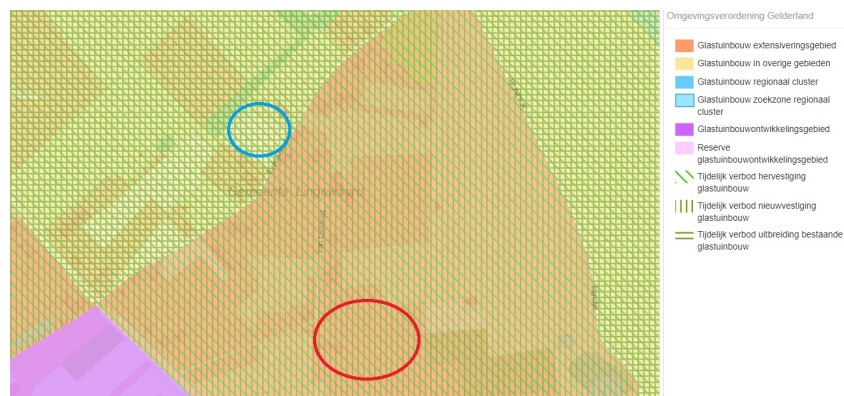
Glastuinbouw

De locatie Van Laerweg 2 ligt in het gebied 'glastuinbouw extensiveringsgebied'. Uit een verkenning naar de ruimtelijke mogelijkheden om van de verouderde glasopstanden moderne en duurzaam ingerichte glastuinbouwgebieden te maken leidde onder meer tot de conclusie dat niet alle delen van de gebieden met een glastuinbouwbestemming perspectief bieden voor een duurzame glastuinbouwontwikkeling. De betreffende (deel)gebieden zijn daarvoor onder meer te kleinschalig, de verwevenheid met andere "glastuinbouwvreemde" functies is te groot geworden of de concentratie van glastuinbouw verdraagt zich niet meer met andere gebiedskwaliteiten of de leefbaarheid in de aangrenzende woongebieden. Deze gebieden zijn aangeduid als extensiveringsgebied. De ontwikkelingsmogelijkheden voor glastuinbouwbedrijven zijn hierin beperkt.

In voorliggend planvoornemen wordt een glastuinbouwbedrijf beëindigd. Dit draagt bij aan de doelstelling van het glastuinbouwbeleid.

De locatie Eversstraat ong. ligt in het gebied 'glastuinbouw in overige gebieden', waarbij de aanduidingen 'tijdelijk verbod hervestiging glastuinbouw', 'tijdelijk verbod nieuwvestiging glastuinbouw' en 'tijdelijk verbod uitbreiding bestaande glastuinbouw' zijn opgenomen. De situering van een nieuwe woning in dit gebied is niet in strijd met het glastuinbouwbeleid ter plaatse.

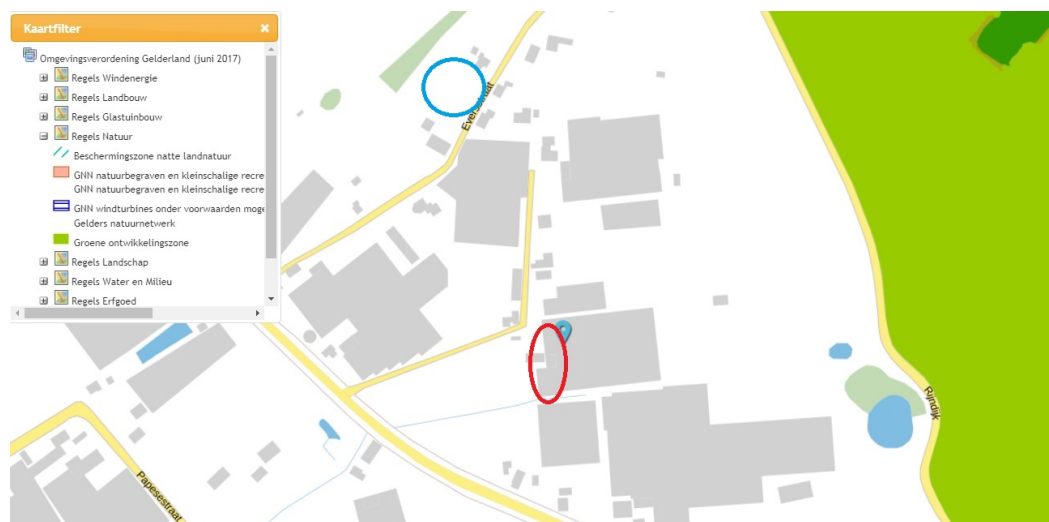
Om deze herstructurering uit te kunnen voeren zijn binnen extensiveringsgebieden op beperkte schaal onder voorwaarden andere bestemmingen mogelijk en worden functieverandering en de oprichting van nieuwe landgoederen planologisch mogelijk gemaakt. Uitvoering van dit beleid leidt tot een extensiever gebruikt gebied, dat door geleidelijke transformatie andere gebiedskwaliteiten krijgt. Het begeleiden van deze transformatie maakt onderdeel uit van de herstructureringsopgave. Daarbij wordt ook ingezet op verbetering van infrastructuur, landschap, waterbeheer en dergelijke.



Kaart Regels Glastuinbouw, met Van Laerweg 2 in rode cirkel en Eversstraat in blauwe cirkel (bron: Omgevingsverordening Gelderland)

Natuur

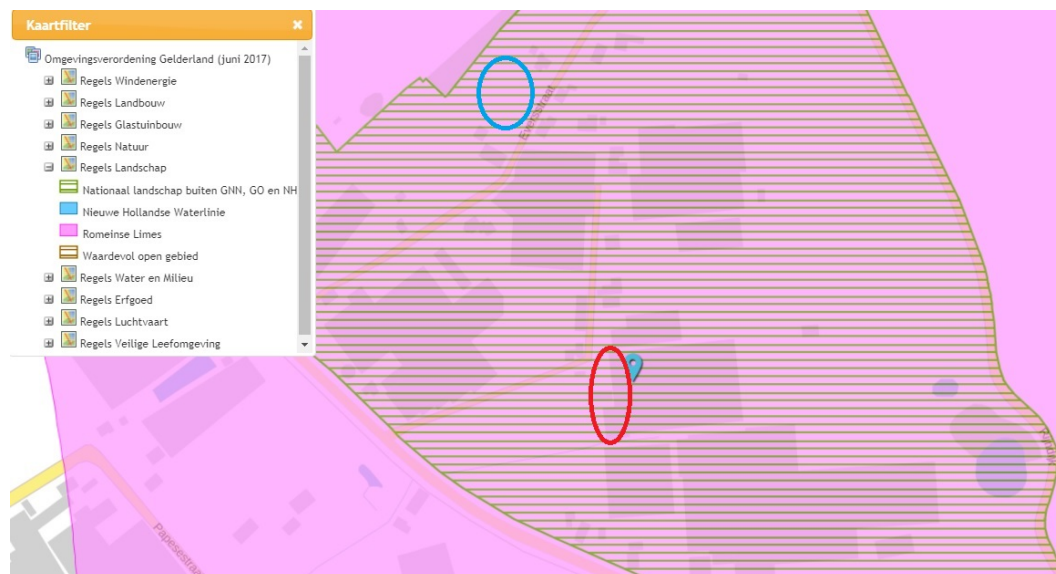
Beide locaties liggen buiten het Gelders Natuurnetwerk (dit betreft de verderop gelegen uiterwaarden en de Linge) of Gelderse Ontwikkelingszone of een andere relevante natuuraanduiding.



Kaart Regels Natuur, met Van Laerweg 2 in rode cirkel en Eversstraat in blauwe cirkel (bron: Omgevingsverordening Gelderland)

Landschap

Beide locaties zijn gelegen in de Romeinse Limes en binnen het gebied Nationaal landschap (buiten GNN, GO en NHV). Het plan zal echter de historische samenhang en leesbaarheid van het landschap in relatie tot de betekenis voor de Romeinse Limes niet wezenlijk beïnvloeden.



Kaart Regels Landschap, met Van Laerweg 2 in rode cirkel en Eversstraat in blauwe cirkel (bron: Omgevingsverordening Gelderland)

Nieuwe woonlocaties

Voor het plangebied is derhalve uitsluitend de bepaling met betrekking tot nieuwe woonlocaties (artikel 2.2.1.1) van belang. Nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen kunnen slechts worden toegestaan wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma successievelijk de door Gedeputeerde Staten vastgestelde kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio.

In het geldende regionale kwaliteitsprogramma (KWP3: 2010-2019) wordt de Stadsregio een netto woningbouwprogramma opgelegd van 26.000 woningen. De toevoeging van één woning in het kader van het functieveranderingsbeleid past binnen het KWP3.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie Lingewaard 2012-2022

De gemeente Lingewaard heeft op 31 mei 2012 de Structuurvisie Lingewaard 2012-2022 vastgesteld. Bij vaststelling heeft de gemeenteraad enkele wijzigingen aangebracht.

De structuurvisie is een visie op hoofdlijnen, waarbij het integraal en duurzaam ontwikkelen van de verschillende opgaven centraal staat.

In de structuurvisie worden de visie en ambities uiteengezet en aangevuld met de hieruit voortvloeiende opgaven. De visie beslaat een tijdshorizon tot 2020 met een doorkijk naar 2030.

Centraal in de visie staat de rol van de gemeente als groene gemeente tussen de twee steden Arnhem en Nijmegen. Met deze positie wil de gemeente zorgvuldig omgaan. De ligging biedt kansen voor ontwikkeling, zoals de ontwikkeling van de mobiliteit en netwerken, waaronder de A15. De nabijheid van de steden maakt het ook mogelijk om

vanuit Lingewaard gebruik te maken van de voorzieningen van de stad.

Daarnaast heeft de gemeente Lingewaard de ambitie een duurzame gemeente te zijn.

Gemeente Lingewaard heeft een aantal ambities om een toekomstbestendige gemeente te zijn. Deze duurzame ambities zijn gericht op:

- efficiënt ruimtegebruik
- klimaat en energie
- leesbaar en herkenbaar landschap
- waterbeheer
- bereikbaarheid
- woningbouw
- werkgelegenheid
- recreatie

Op basis van de visie zijn verschillende opgaven benoemd. Voor het buitengebied van de gemeente zijn de volgende relevante opgaven benoemd:

- a. Concentreren van de glastuinbouwgebieden
- b. Waterberging
- c. Meewerken aan de verbreding van de landbouw
- d. Landschap, recreatie en economie met elkaar verbinden
- e. Ontwikkeling van de dijkzone als authentiek en cultuurhistorisch bepalend landschap

Ad a)

Een belangrijke opgave is de concentratie van glastuinbouwbedrijven tussen Bommel en Huissen. Hier moeten de economische toekomstmogelijkheden worden versterkt voor de glastuinbouwsector.

Vastgesteld wordt dat het onwaarschijnlijk is dat het reservegebied glastuinbouw Kamervoort in de komende tijd ontwikkeld wordt. Wel zal dit gebied als zoekzone voor de glastuinbouw blijven gelden.

Planvoornemen

Het onderhavig planvoornemen draagt bij aan de concentratie van glastuinbouwbedrijven, doordat een glastuinbouwbedrijf in het extensiveringsgebied wordt beëindigd.

Ad b)

Door een toenemende verstedelijking en het huidige stedelijk gebied is er te weinig ruimte voor waterberging aanwezig. In het waterplan van de gemeente zijn enkele opties voor waterberging aangegeven. Ondermeer zijn enkele retentiegebieden in het buitengebied, langs de rand van de kern aangewezen. Bij toekomstige uitbreiding van de kernen dient in deze gebieden waterberging te worden gerealiseerd. In het bestemmingsplan is waterberging binnen de agrarische bestemming toegestaan.

Ad c)

De structuurvisie heeft als doel de verbrede landbouw (zoals de verkoop van streekproducten of zorgboerderijen) te stimuleren. In het integrale bestemmingsplan voor het buitengebied is dit gefaciliteerd. Bijvoorbeeld door bij agrarische percelen en gebouwen flexibeler om te gaan met bouw- en gebruiksregels ten behoeve van de verbrede landbouw, landschap en recreatie. Hierdoor kan bij deze agrarische bedrijven beter worden ingespeeld op het veranderende buitengebied. Initiatieven die ondersteunend zijn aan landschappelijke

en recreatieve doelstellingen zouden gefaciliteerd moeten worden, ook in het bestemmingsplan.

Ad d)

Rond Doornenburg zijn goede recreatieve mogelijkheden, met de aanwezigheid van het kasteel, fort Pannerden en de uitzichten op de grote rivieren. Om deze mogelijkheden te benutten dient een integraal plan voor de omgeving van Doornenburg te worden opgezet waarin landschap, recreatie en economie met elkaar worden verbonden.

Ad e)

Voor ontwikkelingen rond de dijkzone zal cultuurhistorie het uitgangspunt moeten vormen. Voor de oeverwallen en de komgronden zou cultuurhistorie bij ontwikkelingen een inspiratiebron kunnen vormen.

Planvoornemen

Met beëindiging van het glastuinbouw aan de Van Laerweg verbetert het dijklandschap en het zicht op de Lingedijk.

4.3.2 Dijk als as van ontwikkeling

Het rapport 'Dijk als as van ontwikkeling- economische kansen voor het cultuurlandschap van de gemeente Lingewaard' geeft een visie op de ontwikkeling van de dijkzone, gebaseerd op de cultuurhistorie van deze zone. Het project vloeit voort uit het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) van Lingewaard. Het LOP rekent de dijk tot de landschappelijke kwaliteiten, die de gemeente uniek maken. De dijklinten die Lingewaard al sinds jaar en dag omgeven, blijken cultuurhistorisch, landschappelijk en recreatief van uitzonderlijke waarde.

Het doel van het rapport is om de cultuurhistorische waarde van de dijkzone te belichten en om nieuwe economische dragers te vinden voor versterking van de kernkwaliteiten van Lingewaards rivierenlandschap. Er wordt aandacht besteed aan de kansen op het vlak van toerisme en recreatie.

Voor het bestemmingsplan is relevant dat het rivierenlandschap, de structuur van de oeverwallen, de dijkzone en de komgebieden het uitgangspunt moeten vormen voor de vraag welke ontwikkelingen, zoals functieverandering maar ook de ontwikkeling van agrarische bedrijven, toelaatbaar zijn. In het Bestemmingsplan Buitengebied is in de gebiedsbestemming aangesloten op de indeling in landschapstypes. De ontwikkelingsmogelijkheden zijn afgestemd op de landschapstypen.

4.3.3 Toepassing functieverandering in het buitengebied

De gemeente Lingewaard heeft in de notitie "Toepassing functieverandering in het buitengebied" invulling gegeven aan het beleid ten aanzien van functieveranderingen. In de nota wordt ondermeer aangegeven in welke gebieden al dan niet woningbouw in het kader van dit beleid is toegestaan.

Glastuinbouw

Als alle glasopstanden en bedrijfsbebouwing worden gesloopt bestaan de volgende mogelijkheden voor de bouw van woningen:

0-1000 m ² glasopstand	geen mogelijkheden voor bouw woning
1000-8.000 m ² glasopstand	1 woning tot maximaal 850 m ³ ¹
meer dan 8.000 m ² glasopstand	2 woningen tot maximaal 850 m ³ per woning

Woningen zijn echter slechts in deelgebieden toegestaan, zie navolgende afbeelding.

Landschap

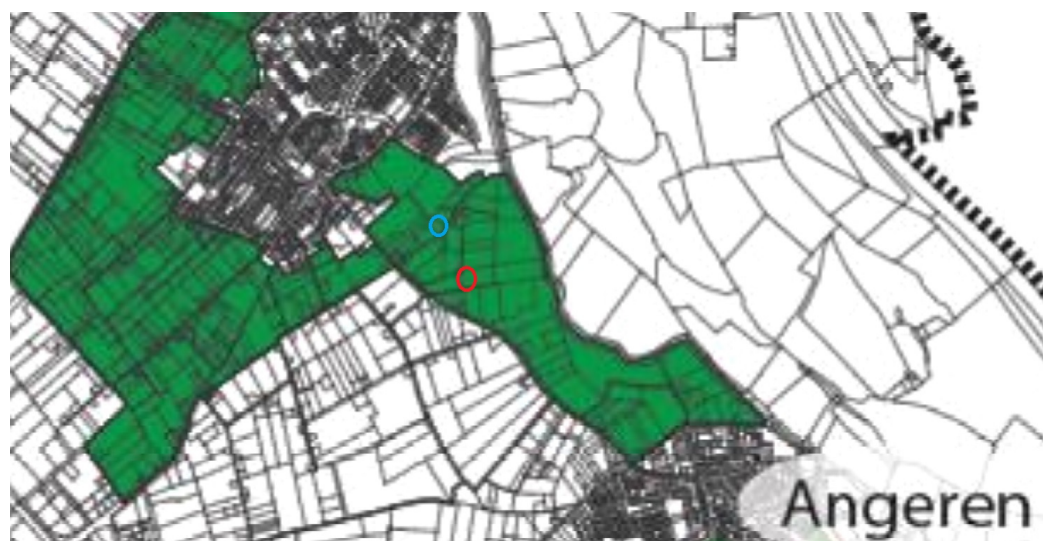
In de notitie zijn voorwaarden gesteld aan de landschappelijke inpassing en de afstemming op de landschappelijke kwaliteiten. Hierop wordt in Bijlage 11 Landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing nader ingegaan.

Planvoornemen

Voorliggend planvoornemen bestaat er uit dat circa 7.300 m² glasopstand wordt gesloopten tevens alle overtollige bebouwing en dat daarvUit navolgende afbeelding blijkt dat beide aan de Van Laerweg 2. Tevens wordt hier alle overtollige bebouwing gesloopt, zijnde de corridor, exclusief het deel dat als vrijstaand bijgebouw blijft staan, en een veldschuur.

Uit navolgende afbeelding blijkt dat beide locaties in het deelgebied liggen waar woningen zijn toegestaan.

Het planvoornemen voldoet daarmee aan het functieveranderingsbeleid.



Kaart van het gebied waarbinnen functiewijziging naar wonen in beginsel toelaatbaar is, met Van Laerweg 2 in rode cirkel en Eversstraat in blauwe cirkel

4.4 Conclusie

De planontwikkeling raakt geen nationale belangen en is niet in strijd met de Ruimtelijke Verordening Gelderland of de door GS vastgestelde Omgevingsverordening en past binnen de gemeentelijke beleidskaders.

De voorgestelde ontwikkelingen vinden plaats binnen het huidige bedrijfsperceel, alsmede

op een onbebouwd perceel temidden van andere bebouwing aan de Eversstraat. Gesteld kan worden dat met het plan de bestaande natuurwaarden niet worden aangetast.

Het plangebied ligt niet in een waardevol gebied of in een zoekzone zoals aangewezen in het Regionaal Plan 2005-2020.

De voorliggende ontwikkeling voldoet aan de regels die in het beleidskader gesteld zijn aan een ruimte-voor-ruimte-woning.

Het planvoornemen past binnen de geldende beleidskaders.

Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten

Milieuaspecten mogen niet in de weg staan aan de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. In de omgeving van het plangebied doen zich geen zodanige milieuhygiënische knelpunten voor, dat ingrepen in de bestaande ruimtelijke situatie noodzakelijk zijn. Wel is het van belang dat onderhavige functieverandering plaats heeft binnen een goed woon- en leefklimaat en dat de verandering niet leidt tot onevenredige (milieukundige) gevolgen voor bestaande waarden en functies. Deze paragraaf gaat hier nader op in.

5.1 Milieuzonering

Milieuzonering zorgt ervoor dat milieubelastende functies en gevoelige functies op een verantwoorde afstand van elkaar gesitueerd worden. Dit dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Bij de planontwikkeling dient derhalve rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven, om de kwaliteit van het leefmilieu te garanderen en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde handreiking Bedrijven en milieuzonering. Hierin wordt per bedrijf aangegeven wat de milieu-invloed op de omgeving is en welke indicatieve afstand hierbij minimaal in acht moet worden genomen. Van deze indicatieve afstand kan worden afgeweken indien op basis van een onderzoek de daadwerkelijke afstand kan worden bepaald. Daarnaast geldt voor inrichtingen waar dieren worden gehuisvest geurspecifieke regelgeving, waarin milieuafstanden zijn bepaald.

Indicatieve afstand op basis van Handreiking Bedrijven en milieuzonering

De richtafstanden opgenomen in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit, zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij milieu-inrichtingen of drukke wegen, al een hogere milieubelasting kent.

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast gevoelige functies komen belastende functies voor, die om die reden een milieuzone kennen; zoals winkels, horeca en bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. De richtafstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstep worden verlaagd, indien sprake is van het omgevingstype gemengd gebied.

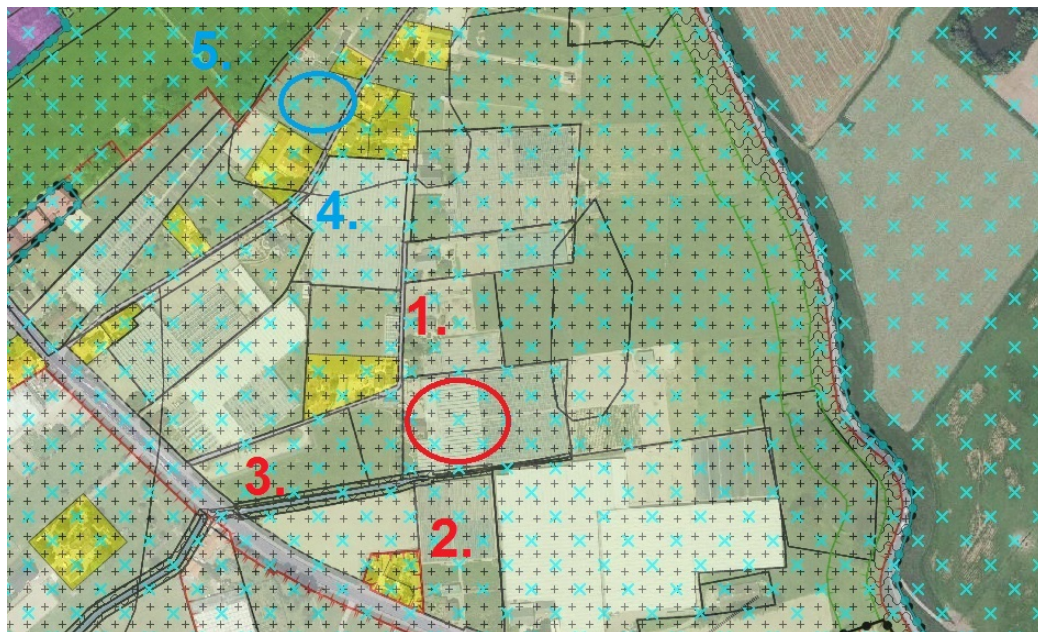
Afstanden worden gemeten vanaf de bestemmingsgrens van het hindergevend bedrijf tot de gevel van de woning.

Planvoornemen

In onderhavig geval is voor beide percelen sprake van een gemengd gebied, vanwege de ligging te midden van glastuinbouwlocaties en aan de Eversstraat bovendien de aanwezigheid van sportvelden aan de achterzijde van het perceel. Bij beide locaties wordt de richtafstand derhalve met één stap teruggebracht.

Woningen onderling leveren geen milieueffecten op. Derhalve behoeven deze niet te worden beschouwd.

In navolgende afbeelding zijn de relevantie functies in beeld gebracht:



Relevante functies (genummerd) in relatie tot milieuzonering met locatie Van Laerweg 2 in rode cirkel en Eversstraat ong. in blauwe cirkel (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Van Laerweg 2

Een bedrijfswoning van een derde geniet in het algemeen dezelfde bescherming als een burgerwoning. Het maakt daarbij niet uit of het een agrarische bedrijfswoning of een bedrijfswoning van een niet-agrarisch bedrijf betreft. Alleen voor het aspect geur kunnen hiervoor specifieke regels gelden, indien sprake is van een bedrijfswoning bij een voormalige veehouderij. Daarvan is in voorliggende situatie geen sprake.

Aangezien op deze locatie de ontwikkeling uitsluitend bestaat uit het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning, behoeft deze locatie geen nadere beoordeling.

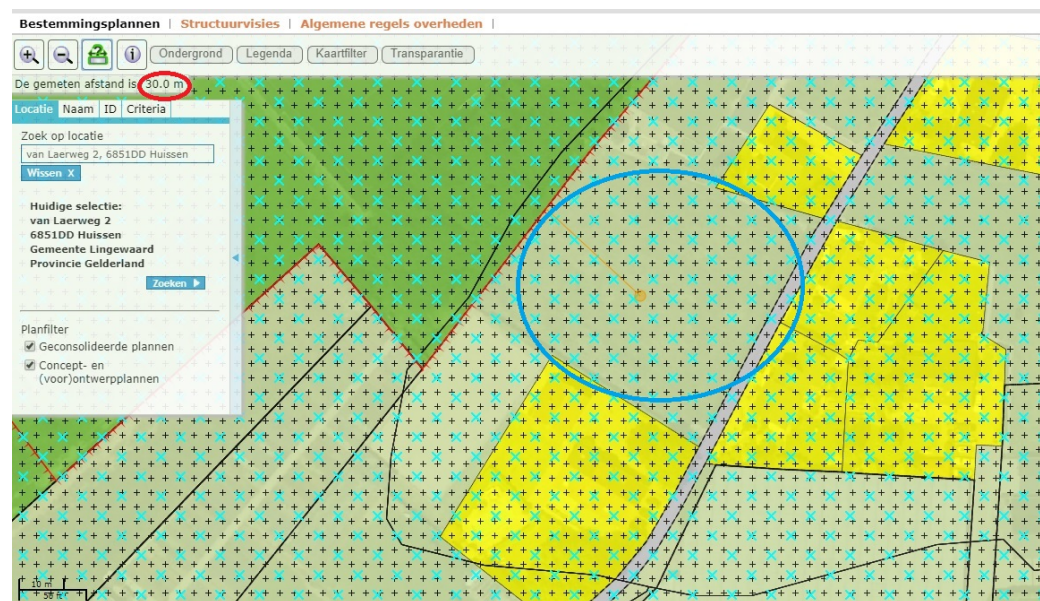
De locaties aangeduid met 1., 2. en 3. betreffen allemaal glastuinbouwbedrijven, met een bijbehorende richtafstand in gemengd gebied van 10 m. De voormalige bedrijfswoning ligt voor zowel locatie 1 als locatie 2 op een afstand van meer dan 30 m. Hiermee wordt hieraan ruimschoots voldaan. Daarmee wordt ook voldaan aan de richtafstand van het op grotere afstand gelegen glastuinbouwbedrijf op locatie 3.

Eversstraat ong.

Op deze locatie wordt een nieuwe woning mogelijk gemaakt. Op locatie 4 is een

glastuinbouwbedrijf gevestigd, met een bijbehorende richtafstand in gemengd gebied van 10 m. In theorie is het mogelijk dat de woning aan Eversstraat ong. binnen een afstand van 10 m van locatie 4 wordt gesitueerd. Derhalve is het bouwvlak zodanig gesitueerd dat er voldaan wordt aan de richtafstand. De woning is niet de dichtstbijzijnde woning; er zijn 2 woningen aan deze zijde van het glastuinbouwbedrijf dichtbij gelegen (Eversstraat 2b en 2c) en deze zijn daarmee de bepalende woningen.

Op locatie 5 zijn sportvelden gelegen. Hiervoor geldt een richtafstand van 30 m in gemengd gebied.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan met daarin de afstand van 30 m (zie rode cirkel in combinatie met oranje lijn in blauwe cirkel) gemeten vanaf de bestemming 'Sport' (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Bij de situering van de nieuwe woning is voldaan aan deze afstand.

Conclusie

Het aspect milieuzonering voldoet voor beide percelen.

5.2 Spuitvrije zones

Op agrarische gronden is het mogelijk dat er fruitteelt plaatsvindt of gaat plaatsvinden. Bij het telen van gewassen worden vaak bestrijdingsmiddelen gebruikt, die door drift ook terecht kunnen komen op aanliggende percelen. Naar aanleiding van een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State wordt er voor boomgaarden veiligheidshalve van uitgegaan dat de minimale afstand tussen een boomgaard en tuinen (en ook kampeerterreinen) 50 m moet zijn.

Het bestemmingsplan "Buitengebied Lingewaard" voorziet in een regeling waarbij deze afstand tussen boom- en fruitteelt enerzijds en gevoelige bestemmingen anderzijds is geregeld. Een uitzondering hierop vormen echter de percelen waarop reeds boom- of fruitteelt aanwezig is.

Als peildatum voor het rekening moeten houden met een spuitwijdte zone geldt de inwerkingtreding van het bestemmingsplan "Buitengebied Lingewaard". Het bestemmingsplan is op 31 oktober 2013 vastgesteld.

Planvoornemen

Binnen een contour van 50 rondom beide percelen vindt (of vond er op de peildatum) geen opengrond fruitteelt plaats. Een eventuele nieuwe teelt dient rekening te houden met de in het bestemmingsplan "Buitengebied Lingewaard" geldende afstand van 50 m.

Een gedeelte van het plangebied valt binnen 25 meter van het glastuinbouwbedrijf. Bij het ontwerp van de woning en het bouwvlak dient rekening te worden gehouden met de richtafstand 25 meter. Het bouwvlak van de nieuwe woning in het planvoornemen ligt op een afstand van 25,64 m van het bouwvlak van het glastuinbouwbedrijf. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstand.

Uit het voorgaande blijkt dat er vanuit bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen ten aanzien van de voorgenomen herontwikkeling van het plangebied.

Conclusie

Het aspect spuitzones, zowel open teelt als vanuit kassen, voldoet voor beide percelen.

5.3 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt sinds 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen.

De Wet geurhinder en veehouderij schrijft voor op welke wijze een bevoegd gezag de geurhinder vanwege dierenverblijven moet beoordelen indien een veehouderij een milieuvergunning aanvraagt. Indirect heeft de Wet geurhinder en veehouderij ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten en dus voor de ruimtelijke ordening, dit wordt wel de 'omgekeerde werking' genoemd. De reden hiervoor is duidelijk: een geurnorm is bedoeld om mensen te beschermen tegen overmatige geurhinder, omgekeerd moet een bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat mensen zichzelf blootstellen aan die overmatige hinder. De ruimtelijke plannen waarvoor de omgekeerde werking moet worden beoordeeld, zijn met name bestemmingsplannen waarin locaties voor woningbouw, of recreatie en toerisme worden vastgelegd.

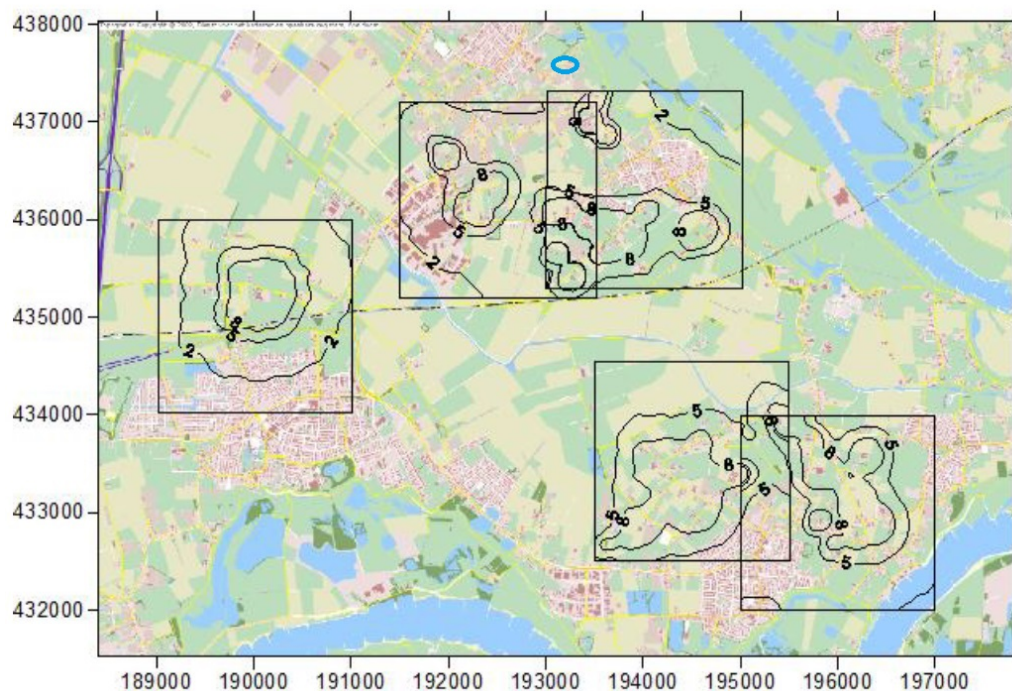
Planvoornemen

De toevoeging van de woning aan Eversstraat ong. betreft een dergelijk geurgevoelig object. De omzetting van de bedrijfswoning naar burgerwoning aan de Van Laerweg 2 is in dit geval niet relevant, aangezien de geurgevoeligheid en de daarmee samenhangende geurbescherming hetzelfde blijft; van een bedrijfswoning van een niet-veehouderij naar een burgerwoning.

Binnen een straal van 1 km zijn 4 intensieve veehouderijen toegestaan. Daarbij is relevant of er een goed woon- en leefklimaat voor de nieuwe woning kan worden gegarandeerd.

Volgens de Wet geurhinder en veehouderij mag de geurbelasting (cumulatief) niet meer bedragen dan 8 oue/ m³.

In de bij het bestemmingsplan “Buitengebied” opgestelde PlanMER is een geurcontourenkaart opgenomen.



Geurcontourenkaart, de blauwe cirkel geeft de locatie aan (bron: Plan-MER Bestemmingsplan Buitengebied – gemeente Lingewaard, maart 2013, Royal HaskoningDHV)

In de plan-MER is hierover het volgende opgenomen. In voorgaande afbeelding is de geursituatie ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan “Buitengebied” in 2013 in de gemeente Lingewaard weergegeven. Hierbij zijn de 2 en de 8 oue/m³ contour (cumulatief) ingetekend rond vijf clusters van bedrijven.

De clusters zijn gekozen:

- rond de twee veehouderijen waar klachten over binnenkomen;
- waar een bedrijf met zeer hoge geurbelasting aanwezig is; en
- waar meerdere bedrijven bij elkaar liggen, dicht tegen de bebouwde kom aan.

In de Wet geurhinder en veehouderij gelden de 2 en de 8 oue/m³ contour als wettelijke normen voor het effect van een individueel bedrijf op een gevoelige bestemming. In de gemeente Lingewaard gelden deze waarden als geurnormen voor geurgevoelige objecten. Er gelden geen normen voor cumulatie. In dit plan-MER is er voor gekozen de contouren ook rond clusters te leggen, omdat de geureffecten van deze clusters een directe relatie hebben tot het woon- en leefklimaat in het buitengebied. Cumulatie geeft inzicht in de milieukwaliteit ter plaatse.

Naast de 2 en de 8 oue/m³ contour is ook de 5 oue/m³ contour aangegeven. Dit geeft een beter beeld hoe de geurconcentratie zich uitstrekt over een gebied.

De planlocatie is in het gebied lager dan 2 oue/m³ gelegen. Dit betreft de laagste waarde. Deze waarden zijn gebaseerd op een cumulatie van geuremissie van de veehouderijen. Hiermee is in beeld gebracht dat er voor het aspect geur een goed woon- en leefklimaat is.

Conclusie

Het aspect geur voldoet voor beide percelen.

5.4 Bodem

Indien sprake is van een planologische functiewijziging, dient te worden beoordeeld of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik. In voorliggend geval worden twee agrarische percelen bestemd naar 'Wonen', waarmee de percelen een gevoeliger functie krijgen. Voor beide planlocaties wordt beoordeeld of sprake is van een geschikte bodemkwaliteit voor de functie wonen.

5.4.1 Van Laerweg 2

Verkennd bodemonderzoek

Door onderzoeksbureau BOOT is een verkennend bodemonderzoek verricht conform de NEN-5740 en NEN-5707 (rapportnr. P17-0762-014, d.d. 16 juli 2018). Dit onderzoek is toegevoegd als Bijlage 3 bij deze toelichting. Hieruit kan het volgende worden geconcludeerd:

- De aangetoonde concentratie lood in het bovengrondmengmonster MM101 vormt in milieuhygiënische zin mogelijk een belemmering voor het huidig of toekomstig gebruik (wonen met tuin). Aanvullend onderzoek is noodzakelijk om te bepalen of sprake is van sterk verhoogde concentraties lood in de bovengrond;
- De overige licht verhoogde concentraties geven vanuit de Wet bodembescherming geen noodzaak voor het uitvoeren van nader onderzoek en/of het treffen van sanerende maatregelen;
- In het grondwater is nikkel matig tot sterk verhoogd aangetoond. Het verhoogde gehalte aan nikkel wordt toegeschreven aan de mobilisatie van nikkel uit de bodem naar het grondwater als gevolg van een verschuiving van het bodemevenwicht door het gebruik van kunstmest in het glastuinbouwbedrijf (geen neerslag). Vervolgonderzoek is niet noodzakelijk;
- Het eindsituatieonderzoek richt zich op de verdachte deellocaties zoals onderzocht tijdens het nulsituatieonderzoek in augustus 2000. Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat ter plaatse van de (voormalige) bovengrondse dieselolietank ten noorden van het ketelhuis, geen verhoogde concentraties minerale olie en vluchtige aromaten in grond en/of grondwater worden aangetroffen. Ter plaatse van de opslag- en aanmaakplaats voor meststoffen zijn nagenoeg alle concentraties lager dan tijdens het onderzoek in augustus 2000. Geconcludeerd wordt dat geen toename aan verontreinigende parameters heeft plaatsgevonden in de grond ten opzichte van het nulsituatieonderzoek;
- De concentratie nikkel in het grondwater ter plaatse van beide in pandige peilbuizen (101/401 en 301) is significant hoger dan tijdens het nulsituatieonderzoek. Oorzaak van de verhoogde gehalten is te relateren aan het verschuiven van het bodemevenwicht als gevolg van het gebruik van kunstmeststoffen in het glastuinbouwbedrijf (geen neerslag). Derhalve is sprake van verhoogde waarden met een (semi) natuurlijke oorsprong;
- Op het maaiveld is visueel geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. In de bodem is

alleen ter plaatse van G105 (drupzone) zowel visueel als analytisch asbesthoudend materiaal in de bodem aangetoond. De bodemlaag waarin het asbesthoudend materiaal >20mm) is aangetroffen betreft niet de verdachte laag van de drupzone en is in overleg met de eigenaar van het perceel niet aanvullend geanalyseerd. De concentratie asbest in de verdachte bodemlaag van de drupzone (0 – 10 cm-mv) overschrijdt de helft van de interventiewaarde niet. In de onderliggende bodemlaag overschrijdt de concentratie asbest de helft van de interventiewaardes waardoor een nader onderzoek uitgevoerd dient te worden om de definitieve asbestconcentratie en eventuele omvang te bepalen.

Naar aanleiding van de conclusies worden de volgende aanbevelingen gedaan:

- Omdat concentraties in de grond zijn aangetroffen die de tussenwaarde overschrijden, wordt geadviseerd de deelmonsters van het bovengrondmengmonster MM101, separaat te analyseren op lood. Zodoende kan worden bepaald of sprake is van sterk verhoogde gehalten lood in de bovengrond en/of een nader onderzoek gericht op het vaststellen van de aard en omvang en de ernst en spoedeisendheid van de verontreiniging noodzakelijk is;
- Geadviseerd wordt om in aanvulling op het onderhavig onderzoek het monster G105.2 aanvullend te analyseren om zodoende een uitspraak te kunnen doen over de asbestconcentratie in deze bodemlaag;
- Indien het niet mogelijk is om bij de ontwikkeling van de locatie met een gesloten grondbalans te werken, dient grond van de locatie afgevoerd te worden. Alvorens dit materiaal elders toegepast kan worden, dient een partijkeuring conform het Besluit bodemkwaliteit uitgevoerd te worden. Mogelijk kan in overleg met de gemeente een toepassing worden gezocht in het kader van actief bodembeheer (bodembeheerplan en bodemkwaliteitskaart).

Vervolgonderzoeken

Naar aanleiding van de aanbevelingen uit het verkennend onderzoek zijn door onderzoeksbureau BOOT vervolgonderzoeken uitgevoerd in het kader van lood en asbest.

Aanvullend en nader onderzoek lood

Het nader onderzoek lood conform NTA 5755 (rapportnr. 17-0762-019, d.d. 13 december 2018) is toegevoegd als Bijlage 4 bij deze toelichting. Uit dit onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- Na uitsplitsing van het bovengrondmengmonster (MM 101) blijkt dat de concentratie lood ter plaatse van boring 103 de interventiewaarde in de toplaag (0,00 – 0,30 m-mv) overschrijdt;
- De sterke verontreiniging met lood is zowel horizontaal als verticaal voldoende afgeperkt;
- De hoeveelheid grond met een concentratie boven de interventiewaarde bedraagt maximaal 12 m³. Derhalve betreft het geen geval van bodemverontreiniging volgens Wbb en is er geen saneringsnoodzaak;
- De aangetoonde sterk verhoogde concentraties in de bodem kunnen in milieuhygiënische zin bij gebruikswijziging / nieuwbouw aanleiding geven de verontreiniging te verwijderen / saneren.

Naar aanleiding van de conclusies wordt de volgende aanbeveling gedaan:

- Geadviseerd wordt om het verkennend- en nader onderzoek ter beoordeling aan het bevoegde gezag voor te leggen in het licht van de wijziging gebruik.

Het aanvullend bodemonderzoek is op 6 maart 2019 beoordeeld door de Omgevingsdienst Regio Arnhem. De omgevingsdienst heeft beoordeeld dat geen sprake is van een ernstige bodemverontreiniging en dat geen saneringsnoodzaak is volgens de Wet bodembescherming (Wbb). Hiermee vormt de bodemverontreiniging met lood geen belemmering voor de voorgestelde bestemmingsplanherziening.

Nader bodemonderzoek asbest

Het nader onderzoek asbest conform NEN-5707 (rapportnr. 17-0762-027, d.d. 21 februari 2019) is toegevoegd als Bijlage 5 bij deze toelichting. Uit dit onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- Tijdens onderhavig nader asbest onderzoek is zowel visueel als analytisch op het maaiveld als in de bodem (bovengrond/ondergrond) geen asbest waargenomen / gemeten. Aanvullend onderzoek ter plaatse is niet noodzakelijk.

Uit het onderzoeksrapport kan worden geconcludeerd dat vanuit asbest geen sprake is van een belemmering voor de voorgenomen herziening van het bestemmingsplan. Dit wordt onderschreven door de beoordeling van de Omgevingsdienst Regio Arnhem van 6 maart 2019.

5.4.2 Eversstraat ong.

Door BOOT is een Verkennend asbest- bodemonderzoek verricht (Verkennd asbest- bodemonderzoek conform NEN 5740 en NEN 5707, Eversstraat (tussen nr 3 en 3a) Huissen, documentnummer P17-0762-007, 25 januari 2018), zie Bijlage 6 bij deze toelichting.

Hieruit blijken de volgende conclusies en aanbevelingen:

Conclusies

Uit het uitgevoerd bodemonderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- De licht verhoogde concentraties in de grond (DDE (som 7), kwik, lood, nikkel, cadmium, kobalt, koper en zink) en (barium, kwik, tetrachlooretheen (per) en molybdeen) in het grondwater geven vanuit de Wet bodembescherming geen noodzaak voor het uitvoeren van nader onderzoek en/of het treffen van sanerende maatregelen;
- De aangetoonde concentraties in de bodem vormen in milieuhygiënische zin geen belemmering voor het huidig of toekomstig gebruik (wonen met tuin). Vervolgonderzoek is niet noodzakelijk;
- Op het maaiveld is visueel en in de bodem is zowel visueel als analytisch geen asbest aangetoond. Vervolgonderzoek is niet noodzakelijk.

Aanbevelingen

Indien het niet mogelijk is om bij de ontwikkeling van de locatie met een gesloten grondbalans te werken, dient grond van de locatie afgevoerd te worden. Alvorens dit materiaal elders toegepast kan worden, dient een partijkuring conform het Besluit bodemkwaliteit uitgevoerd te worden. Mogelijk kan in overleg met de gemeente een toepassing worden gezocht in het kader van actief bodembeheer (bodembeheerplan en

bodemkwaliteitskaart);

5.4.3 Conclusie

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor voorliggend planvoornemen op zowel de locatie Van Laerweg 2 als de locatie Eversstraat ong..

5.5 Ecologische aspecten

De Wet natuurbeheer vormt het wettelijk kader voor de bescherming van een groot aantal inheemse bedreigde dier- en plantsoorten.

Bij nieuwe ruimtelijke ingrepen en activiteiten dient tevens onderzocht te worden of deze ingrepen en /of activiteiten eventueel negatieve gevolgen hebben voor aanwezige dier- en plantensoorten in de omgeving.

De wet is bedoeld om soorten te beschermen, niet individuele planten of dieren. Het gaat erom dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt.

Planvoornemen

In voorliggend geval is op beide locaties een quickscan flora en fauna uitgevoerd.

Uit de Quick Scan Flora en Fauna Van Laerweg 2 Huissen (Bureau Bleijerveld/Ruimte voor Advies, 21 december 2017) blijkt het volgende:

Beschermde gebieden

Het plangebied is geen onderdeel van beschermde gebieden. In de directe omgeving liggen onderdelen van het GNN en Natura 2000. Op grond van het karakter van de ingreep en de toekomstige bestemming is een negatief effect op beschermde natuurgebieden uit te sluiten.

Beschermde soorten

In het plangebied zijn algemene, nationaal beschermde soorten amfibieën en zoogdieren te verwachten. Verder moet rekening worden gehouden met broedvogels zonder vaste nestplaats.

- Zoogdieren (nationale soorten Wnb)

Door de uitvoering kan verstoring van deze soorten optreden en ook sterfte van dieren. Voor een aantal van de nationaal beschermde soorten geldt afhankelijk van de provincie een vrijstelling bij ruimtelijke ingrepen. In provincie Gelderland geldt deze vrijstelling voor alle gevonden en verwachte soorten. Aanvullende maatregelen zijn voor deze soortgroep niet noodzakelijk.

- Broedvogels zonder vaste nestplaatsen (Wnb-VR)

In opgaande begroeiing en de stal zijn broedvogels te verwachten. Bij werkzaamheden als kap en sloop is vernieling van nesten en sterfte van vogels mogelijk. Dit is verboden volgens de Wnb. Daarom dienen de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaats te vinden. De piek van het broedseizoen beslaat de periode van 15 maart tot 15 juli, maar eerdere en vooral latere broedgevallen zijn mogelijk. In de periode van 15 september tot en met februari is de kans op broedgevallen gering. Aanbevolen wordt daarom de kap en/of sloop uit te voeren tussen 15 september en eind februari.

Uit de Quick Scan Flora en Fauna Eversstraat Huissen (Bureau Bleijerveld/Ruimte voor Advies, 21 december 2017) blijkt het volgende:

Beschermde gebieden

Het plangebied is geen onderdeel van beschermde gebieden. In de directe omgeving liggen onderdelen van het GNN en Natura 2000. Op grond van het karakter van de ingreep en de toekomstige bestemming is een negatief effect op beschermde natuurgebieden uit te sluiten.

Beschermde soorten

In het plangebied zijn algemene, nationaal beschermde soorten zoogdieren te verwachten. Verder moet rekening worden gehouden met broedvogels zonder vaste nestplaats.

- Zoogdieren (nationale soorten Wnb)

Door de uitvoering kan verstoring van deze soorten optreden en ook sterfte van dieren. Voor een aantal van de nationaal beschermde soorten geldt afhankelijk van de provincie een vrijstelling bij ruimtelijke ingrepen. In provincie Gelderland geldt deze vrijstelling voor alle gevonden en verwachte soorten. Aanvullende maatregelen zijn voor deze soortgroep niet noodzakelijk.

- Broedvogels zonder vaste nestplaatsen (Wnb-VR)

In de heggen langs het perceel zijn broedvogels niet uit te sluiten. Bij het rooien van deze heggen is vernieling van nesten en sterfte van vogels mogelijk. Dit is verboden volgens de Wnb. Daarom dienen rooiwerkzaamheden buiten het broedseizoen plaats te vinden. De piek van het broedseizoen beslaat de periode van 15 maart tot 15 juli, maar eerdere en vooral latere broedgevallen zijn mogelijk. In de periode van 15 september tot en met februari is de kans op broedgevallen gering. Aanbevolen wordt daarom de kap en/of sloop uit te voeren tussen 15 september en eind februari.

Soortgroep	Soort	Maatregel/vervolgactie
Planten	Alle	—
Vleermuizen	Alle	—
Zoogdieren	Alle	—
Vogels zonder vaste verblijfplaats	Alle	Rooiwerkzaamheden buiten de periode 15 maart - 15 juli (15 sep)
Vogels met vaste verblijfplaats	Alle	—
Amfibieën	Alle	—
Reptielen	Alle	—
Vissen	Alle	—
Ongewervelden	Alle	—

Maatregelen en vervolgacties n.a.v. quick scan voor beide locaties

5.6 Water

5.6.1 Algemeen

De waterparagraaf beschrijft de wijze waarop rekening wordt gehouden met eventuele gevolgen van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding. De waterparagraaf geeft een beschrijving van beleidsuitgangspunten, waterhuishoudkundige situatie en wateropgaven in het plangebied, (motivering van) meest geschikte oplossingen en ruimtelijke consequenties daarvan. Indien aan de orde is tevens het advies van het waterschap in de waterparagraaf verwerkt.

Met het oog op de verwachte toename van de neerslag, veranderend landgebruik, de bodemdaling en de zeespiegelstijging wordt het belang om snel te zoeken naar oplossingen voor de waterproblematiek benadrukt. De oplossingen liggen in de lijn van de drietrapsstrategie “vasthouden-bergen-afvoeren” (watertrits).

Bij alle bouwplannen dient gestreefd te worden naar een scheiding van vuil water en (schoon) regenwater (afkoppeling). Bij de inrichting, het bouwen en het beheer worden zo min mogelijk vervuilende stoffen toegevoegd aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem.

Bij een toename van het bestaande verhard oppervlak (bebouwing, bestrating, e.d.) dient het overtollige water overeenkomstig de hierboven genoemde watertrits te worden gehanteerd (stand-still beginsel).

Indien in het buitengebied verhard oppervlak toeneemt met meer dan 1500 m² dient compensatie in het kader van waterberging plaats te vinden. Hiertoe is de watertoets op www.dewatertoets.nl doorlopen. De toetsresultaten hiervan zijn is als bijlage opgenomen.

5.6.2 Planvoornemen

5.6.2.1 Watertoets

Standaard Wateradvies

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting van ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Hierin wordt beschreven hoe rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de taken en belangen van het waterschap. De watertoets voor dit plan heeft plaatsgevonden via de Digitale Watertoets (www.dewatertoets.nl).

Uit de ingevoerde gegevens volgt bij beide locaties dat er sprake is van een ruimtelijk plan dat een geringe invloed heeft op de taken en belangen van het waterschap. In deze fase van de planvorming (bestemmingsplan) kan volgens het waterschap worden volstaan met dit automatisch gegenereerd wateradvies.

Beleid van Waterschap Rivierenland

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

Daarnaast beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

Waterberging

Voor beide ruimtelijk plannen is geen compenserende waterberging nodig.

Conclusie

Het Waterschap Rivierenland adviseert positief over beide ruimtelijke plannen. Deze plannen behoeven in het kader van de watertoets niet meer toegestuurd te worden aan Waterschap Rivierenland.

5.6.2.2 Huidig watersysteem

Geohydrologie en grondwatersysteem

Het plangebied is gesitueerd in het landelijk gebied. Het maaiveld verschilt van hoogte, maar beide locaties liggen gemiddeld op circa 10 à 11 meter boven NAP.

In de meandergordel van de Neder-Rijn zijn in de omgeving van het plangebied voornamelijk ooivaaggronden (Rd10A) en poldervaaggronden aanwezig (Rn52a). Ooivaaggronden bestaan uit kleigronden met een diep bruin gekleurde en goed gehomogeniseerde opbouw. Ooivaaggronden zijn meestal gesitueerd op oude stroomruggen en zijn daardoor wat beter ontwaterd en hebben hierdoor een grote biologische activiteit (De Bakker & Schelling 1989).

Het moedermateriaal is R2 (Rivierklei) (bron: Atlas Gelderland)

De bodem is matig geschikt voor de infiltratie van water.

De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand ligt op 80 –Mv. De Gemiddeld Laagste Grondwaterstand ligt op 160 –Mv. Ter plaatse is een zeer diepe ontwatering.

Afvalwatersysteem

Afvalwater wordt op de gemeentelijke riolering geloosd.

5.6.2.3 De planontwikkeling

Aan de Van Laerweg 2 wordt een glastuinbouwlocatie gesaneerd. Hiermee wordt circa 7.300 m² kassen verwijderd. De bestaande bedrijfswoning wordt herbestemd tot burgerwoning. Op een externe locatie, Eversstraat ong., wordt in het kader van functieverandering als gevolg van sloop van de kassen, een extra woning met bijbehorende bijgebouwen gerealiseerd. Met de realisatie van het plan neemt de hoeveelheid bebouwing en verharding per saldo af. In plaats van het te verwijderen kassengebouw van circa 7.300 m² wordt een woning (circa 200 m²) met vrijstaande bijgebouwen (totaal maximaal 150 m²) gerealiseerd. Compensatie in het kader van de waterberging is in dit verband niet nodig. Blijkens de watertoetsen zijn met het plan geen waterschapsbelangen in het geding. Overleg met de waterbeheerder kan achterwege blijven.

5.7 Archeologie

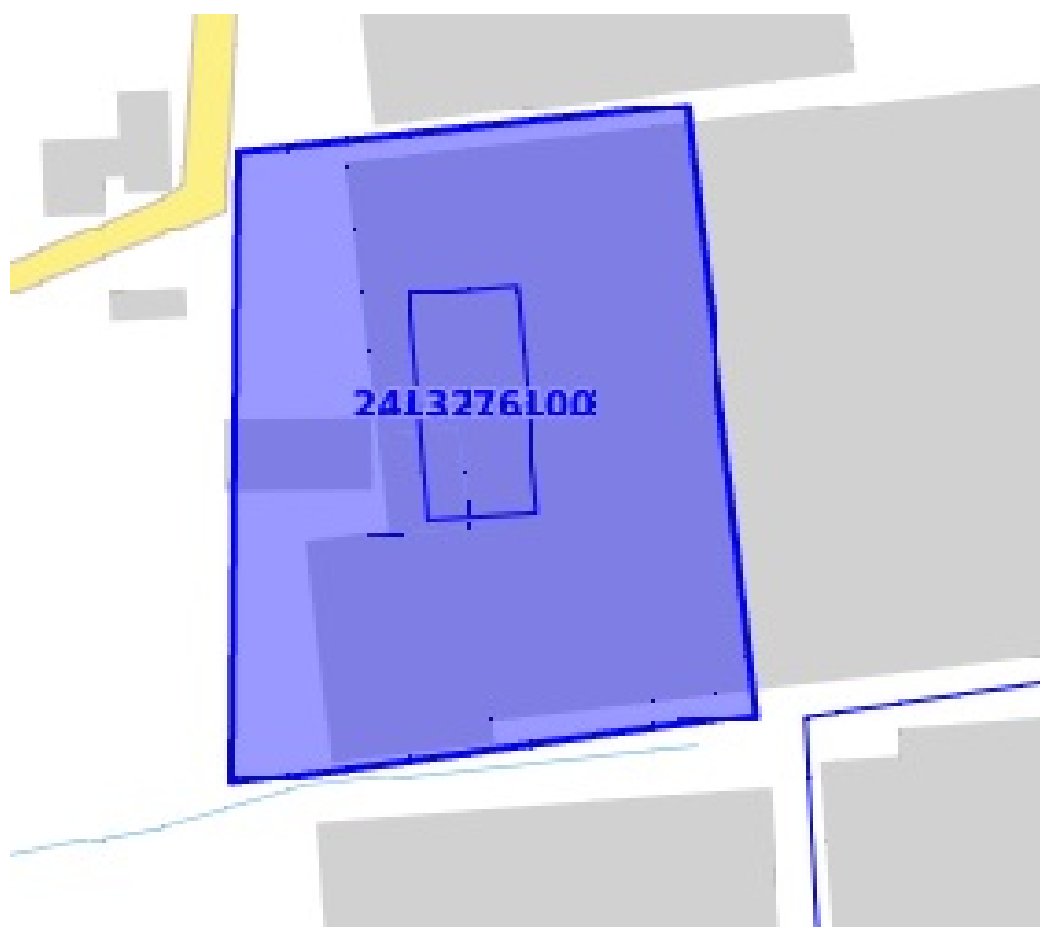
Sinds 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg van kracht, inmiddels opgenomen in de Erfgoedwet. Deze wet regelt de zorg voor ons bodemarchief en is de vertaling van het Verdrag van Malta. De essentie van deze wet is dat waardevolle archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem behouden moeten blijven. Hiertoe heeft de gemeente een archeologische beleidsadvieskaart opgesteld, en deze zijn vertaald naar dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie'.

Planvoornemen

Van Laerweg 2

Op voorliggende planlocatie ligt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4'. Hier geldt voor bodemingrepen met een omvang van meer dan 100 m² een onderzoeksplicht.

In 2013 is door Hamaland Advies voor een klein deel van het perceel archeologisch onderzoek verricht (Bureauonderzoek en Karterend Booronderzoek - Plangebied Van Laerweg 2 te Huissen, Gemeente Lingewaard, 30-07-2013, zie bijlage Bijlage 1 Archeologisch onderzoek deel perceel Van Laerweg). Hieruit blijkt het advies dat dat onderzoeksgebied kan worden vrijgegeven.



Blauwe contour betreft het onderzochte gebied

Het huidige planvoornemen bestaat echter uit het herbestemmen van bestaande gebouwen. Er vinden geen bouwwerkzaamheden plaats, waardoor een archeologisch onderzoek in het kader van het planvoornemen niet aan de orde is.

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' zal op het perceel worden overgenomen, waardoor bij eventuele toekomstige bouwwerkzaamheden de beschermende werking van de dubbelbestemming geldt. Voor het deel dat in 2013 reeds is onderzocht en vrijgegeven wordt geen archeologische dubbelbestemming opgenomen.

Eversstraat ong.

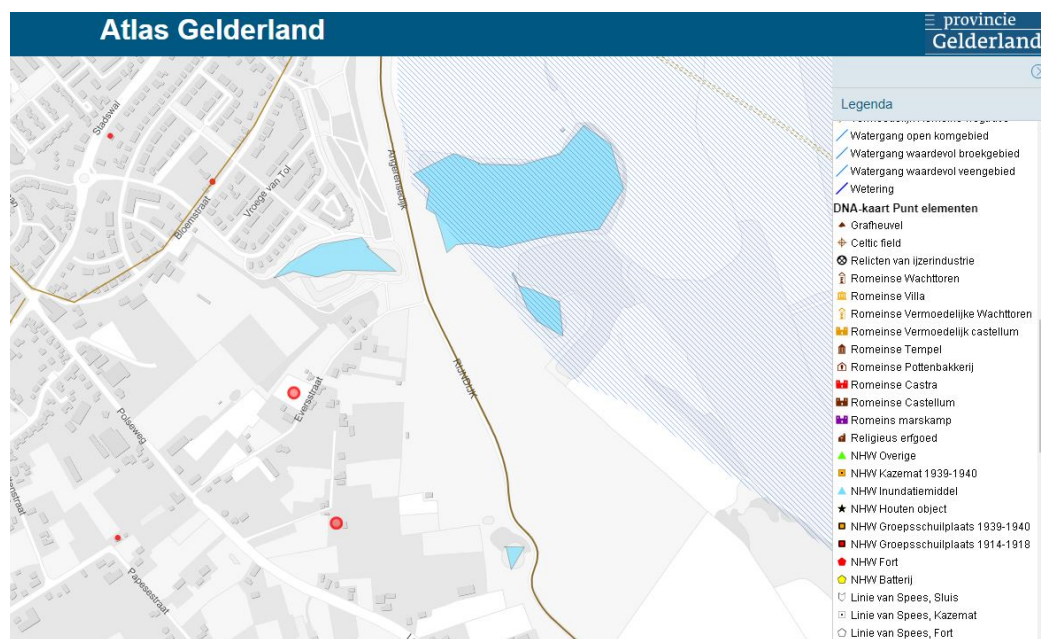
Op voorliggende planlocatie ligt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4'. Hier geldt voor bodemingrepen met een omvang van meer dan 30 m² een onderzoeksplicht.

Door Econsultancy is hier in 2012 al archeologisch onderzoek verricht (Archeologisch karterend booronderzoek Piet Eversstraat (ong.) te Huissen in de gemeente Lingewaard, rapportnummer 12096126, 21 november 2012). Op basis van de melding hiervan is het gebied vrijgegeven. De archeologische dubbelbestemming wordt daarom op deze locatie niet meer opgenomen.

5.8 Cultuurhistorie

Sinds 1 juli 2011 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden en inmiddels onderdeel van de Erfgoedwet. Als gevolg hiervan is het Bro (artikel 3.6.1. lid 2) gewijzigd. Kort gezegd geldt nu voor cultuurhistorie, wat als sinds 2007 voor archeologie geldt. Ook voor cultuurhistorie moet in elk bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Het gaat daarbij niet alleen om cultuurhistorische objecten, ook historische geografie hoort hierbij.

Om te bepalen of binnen het plangebied sprake is van cultuurhistorische waarden waarmee rekening dient te worden gehouden is de cultuurhistorische waardenkaart van de Provincie Gelderland geraadpleegd. Hierin zijn de aanwezige cultuurhistorische waarden in de omgeving van het plangebied geïnventariseerd. Hieronder is een uitsnede van deze kaart opgenomen.



Kaart Cultuurhistorie, met planlocaties globaal bij de rode cirkels (bron: Atlas Gelderland)

Er is op beide locaties of de nabije omgeving daarvan geen sprake van cultuurhistorisch waardevolle panden/ objecten, historische lijnelementen of anderszins historische waarden.

5.9 Verkeer en parkeren

Verkeer

Van Laerweg 2

De bedrijfswoning wordt herbestemd tot (burger)woning. De ontsluiting vindt aan de voorzijde plaats op de Van Laerweg. Dit betreft een smalle, doodlopende weg waaraan veel glastuinbouwbedrijven zijn gevestigd. De Van Laerweg wordt ontsloten door de doorgaande weg tussen Huissen en Angeren, te weten de Polseweg/ Leutsestraat (N838). Het planvoornemen bestaat er mede uit dat het glastuinbouwbedrijf wordt beëindigd. Dit betekent dat er een forse afname in het aantal verkeersbewegingen zal zijn. Ook zal het personenverkeer door werknemers niet meer plaatsvinden. Dit betekent een verbetering van de verkeerssituatie ter plaatse, met name doordat er geen vrachtverkeer meer naar deze locatie gaat.

Eversstraat ong.

De Eversstraat betreft eveneens een smalle weg, met daaraan diverse glastuinbouwbedrijven en andere bedrijven. Ook de Eversstraat wordt ontsloten door de Polseweg/ Leutsestraat (N838). De toevoeging van één woning levert geen onevenredige aantasting van de verkeersstructuur op. Wel is er aandacht voor dat de begrenzing van de voortuin en de weg op passende wijze wordt vormgegeven, zodat het passeren door auto's mogelijk is.

Parkeren

Parkeren ten behoeve van de beide woningen vindt plaats op eigen terrein. Hiervoor wordt een nieuwe parkeerplaats aangelegd met voldoende oppervlakte om plaats te bieden aan

eigen auto's en auto's van bezoek. Het perceel is van ruim voldoende omvang om dit op passende wijze in te richten.

5.10 Luchtkwaliteit

De Wet Luchtkwaliteit is op 15 november 2007 in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005' en is onderdeel van de Wet milieubeheer. De wet is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De wet voorziet ondermeer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe wet geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3%) ten opzichte van de grenswaarde (een grenswaarde van 3% staat gelijk aan de bouw van circa 1500 woningen met één ontsluitingsweg);
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL.

Gezien de schaal van het project – te weten de toevoeging van één woning en het verdwijnen van een glastuinbouwbedrijf – is er sprake van een verbeterde situatie voor het aspect luchtkwaliteit.

5.11 Externe veiligheid

De risiconormen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI). In dit besluit zijn milieukwaliteitseisen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. De bij het besluit behorende ministeriële regeling “Regeling externe veiligheid inrichtingen” (REVI) werkt de afstanden, de referentiepunten en de wijze van berekenen van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico verder uit ter uitvoering van het BEVI.

Het BEVI verplicht het bevoegd gezag op basis van de Wet milieubeheer om veiligheidsafstanden aan te houden tussen gevoelige objecten en risicovolle bedrijven. In het besluit zijn gevoelige objecten gedefinieerd als kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.

Plaatsgebonden risico (PR)

In het BEVI zijn normen opgenomen voor de kans dat één persoon buiten het inrichtingsterrein overlijdt als gevolg van een calamiteit bij het bedrijf (plaatsgebonden

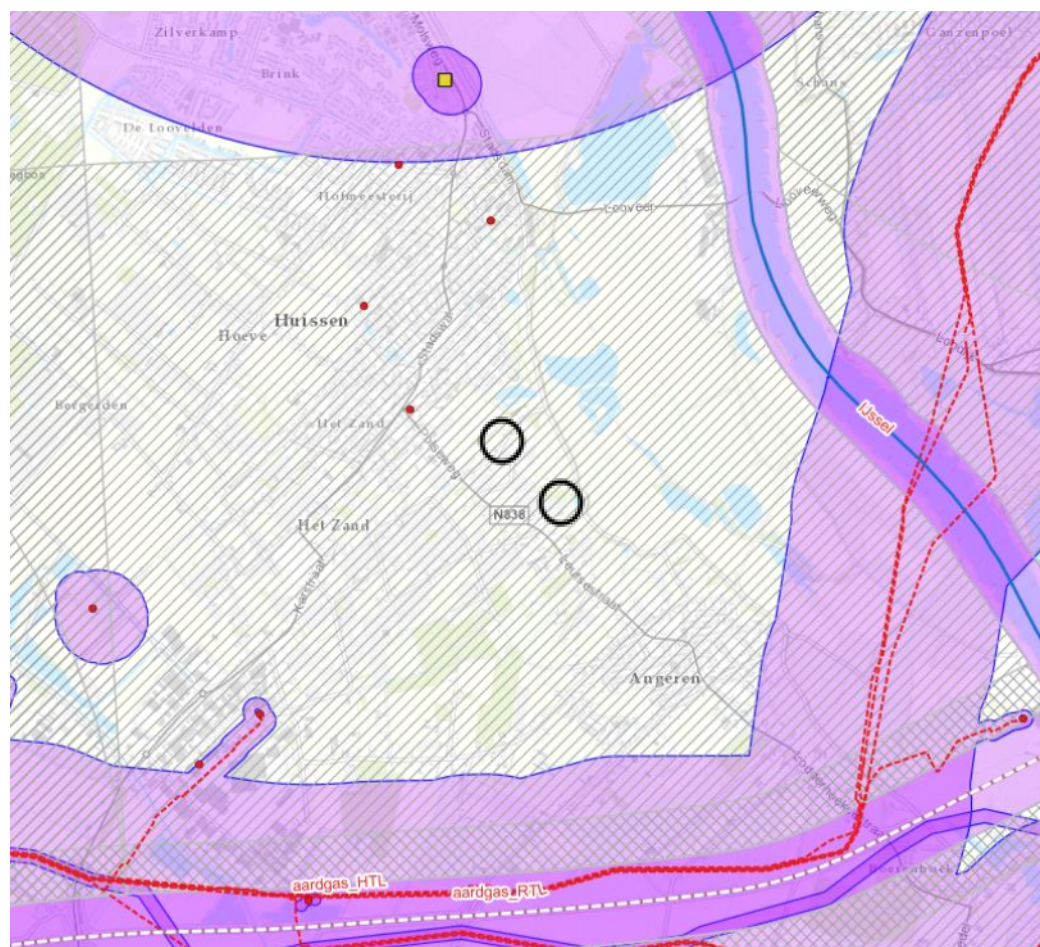
risico).

Groepsrisico (GR)

In het BEVI zijn normen opgenomen voor de kans dat meerdere personen buiten het inrichtingsterrein overlijden als gevolg van een calamiteit bij het bedrijf (groepsrisico). Voor het groepsrisico wordt een oriëntatiewaarde gegeven en geldt voor nieuwe situaties een verantwoordingsplicht voor het bevoegd gezag.

Planvoornemen

Op basis van de risicokaart van de provincie Gelderland is een beoordeling gemaakt van de EV-situatie.



Uitsnede provinciale risicokaart locatie Van Laerweg 2 en Eversstraat, geraadpleegd op 25 januari 2018 (zwarte cirkels = ligging deelgebieden).

Op de volgende pagina is een tabel opgenomen met een analyse van het aspect externe veiligheid. Rondom beide deelgebieden zijn de volgende externe veiligheidsrisicobronnen relevant:

Risicobron	Van Laerweg 2 en Eversstraat ong.
Hogedruk aardgasleidingen (Bevb ¹)	N.v.t., geen invloedsgebied over het plangebied.
Inrichtingen (Bevi ²)	N.v.t., geen invloedsgebied over het plangebied.
Transport gevaarlijke stoffen over de weg (Bevt ³)	Op ongeveer 2.200 meter ten zuiden van de Van Laerweg 2 en op ongeveer 2.400 meter ten zuiden van de Eversstraat ong. komt de A15 te liggen. Hiervoor is op 8 maart 2017 het Tracébesluit gepubliceerd. Het invloedsgebied ligt over beide deelgebieden.
Transport gevaarlijke stoffen over het water (Bevt)	N.v.t., geen invloedsgebied over het plangebied.
Transport gevaarlijke stoffen over het spoor (Bevt)	Op ongeveer 2.200 meter ten zuiden van de Van Laerweg 2 en op ongeveer 2.400 meter ten zuiden van de Eversstraat ong. ligt de Betuweroute. Het invloedsgebied ligt over beide deelgebieden.

De beoordeling van externe veiligheid wordt uitgevoerd voor twee risiconormen, namelijk het plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Beide deelgebieden liggen buiten de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van een Bevi inrichting, transportroute en hogedruk aardgastransportleiding. Dit vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Groepsrisico

Beide deelgebieden liggen in het invloedsgebied van de toekomstige snelweg A15 en de Betuweroute. Daarmee hebben wijzigingen in het plangebied mogelijk invloed op de hoogte van het groepsrisico. Doordat de afstand tussen het plan en de snelweg A15 en de Betuweroute groter is dan 200 meter, 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 nog de aspecten zelfredzaamheid en beheersbaarheid. Hiervoor moeten de volgende werkzaamheden worden verricht:

- Conform de motivatie onderdelen van Bevt artikel 7 en 9 moet het groepsrisico worden verantwoord. Beide locaties betreffen reguliere burgerwoningen. Er is daarmee geen sprake van een bijzondere doelgroep. De zelfredzaamheid is daarmee goed.
- Er moet advies worden aangevraagd bij de 'Veiligheid Gezondheidsregio Gelderland Midden (VGGM)'.

Conclusie

Het plangebied ligt niet binnen een plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van een risicobron. Daarmee wordt geen grens- of richtwaarde overschreden en is er geen sprake van een directe of harde belemmering voor de realisatie van het plan.

In het kader van het groepsrisico is een beperkte verantwoording groepsrisico noodzakelijk voor de Betuweroute en de toekomstige snelweg A15. In samenspraak met de gemeente is afgesproken dat ODRA een paragraaf externe veiligheid aanlevert voor de bestemmingsplantoelichting. Dit is inclusief de verantwoording groepsrisico met bijbehorende adviesvraag richting Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden (VGGM).

5.12 Geluid

5.12.1 Industrielawaai

De locatie is niet gelegen in een zone Industrielawaai.

5.12.2 Weg- en railverkeerslawaai

5.12.2.1 Wet geluidhinder

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient er, op basis van de Wet geluidhinder, onderzocht te worden of er sprake is van geluidsoverlast, in het bijzonder in verband met verkeer of bedrijven.

5.12.2.2 Gemeentelijk geluidbeleid

Dit beleid is het behouden van de goede kwaliteit van de leefomgeving en het benutten van kansen om, daar waar het noodzakelijk is, de kwaliteit van de leefomgeving te verbeteren. Een belangrijke subdoelstelling is het realiseren van een passende geluidskwaliteit in elk gebied.

Het geluidsbeleid heeft vooral betrekking op nieuwe situaties, zoals de aanleg van nieuwe wegen en woonwijken (woningen). In de ontwikkelingsfase kan daarmee rekening worden gehouden. Om de ambities te realiseren worden ter beperking van geluidhinder maatregelen genomen.

Binnen de gemeente zijn gebieden onderscheiden waarbinnen verschillende geluidskwaliteiten worden geambieerd. Hierbij wordt een voorkeursvolgorde gehanteerd. Eerst maatregelen bij de bron van het geluid, dan in de overdracht en als laatste maatregelen bij de ontvanger. Bij het nemen van maatregelen wordt naast de kostenefficiëntie ook de duurzaamheid van de maatregel beoordeeld.

Het betreffen de volgende gebieden met bijbehorende geluidstypering:

gebiedstyperingen Lingewaard	geluidsklasse (ambitie)	geluidsklasse (bovengrens)	geluidsklasse (ambitie)	geluidsklasse (bovengrens)
	weg- en railverkeer		bedrijven	
Uiterwaarden/natuurfuncties	rustig	rustig	rustig	rustig
Buitengebied	rustig	redelijk rustig	rustig	rustig
Buitengebied/glastuinbouw	rustig	redelijk rustig	rustig	redelijk rustig
Buitengebied/recreatie-functie	redelijk rustig	redelijk rustig	rustig	rustig
Woonwijken	redelijk rustig	zeer onrustig lawaaiig	rustig	redelijk rustig
Dorpscentrum	onrustig	lawaaiig	redelijk rustig	onrustig
Bedrijventerreinen	onrustig	lawaaiig	onrustig	lawaaiig
Industrieterreinen	onrustig	lawaaiig	(separaat toetsingskader)	

Gebieden met bijbehorende geluidstypering (bron: Nota Geluidsbeleid Gemeente Lingewaard)

geluidsklasse	VL	RL	IL
2 zeer rustig	38	45	40
1 rustig	43	50	45
0 redelijk rustig	48	55	50
-1 onrustig	53	58	55
-2 zeer onrustig	58	63	60
-3 lawaaiig	63	68	65
-4 zeer lawaaiig			

Geluidstypering met bijbehorende dB's

(bron: Nota Geluidsbeleid Gemeente Lingewaard)

VL: verkeerslawaaï, RL: railverkeerslawaaï, IL: industrielawaaï

5.12.3 Planvoornemen

Van Laerweg 2

De bedrijfswoning aan de Van Laerweg betreft al een geluidgevoelig object en hoeft niet te worden beoordeeld.

Eversstraat ong.

Teneinde een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen in het kader van geluid voor de nieuwe woning aan de Eversstraat dient een ontwikkeling te voldoen aan de gestelde normen ten aanzien van geluid en geluidsbelasting.

De Eversstraat betreft een 30 km-weg, waarvoor op grond van de Wet geluidhinder geen akoestisch onderzoek benodigd is, omdat hiervoor geen zone geldt. Formeel is de Eversstraat gelegen in de 250 m-zone van de Van Laerweg, maar ter plaatse is de weg doodlopend. Formeel is hier een akoestisch onderzoek benodigd. Aangezien er geen sprake is van doorgaand verkeer, is redelijkerwijs aan te nemen dat het verkeer geen grote geluidseffecten genereert. Een akoestisch onderzoek wordt derhalve niet doelmatig geacht.

In een 30 km-zone dient echter wel beoordeeld te worden of sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Er is echter sprake van een rustige weg, waardoor er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Hoofdstuk 6 Haalbaarheid

6.1 Economische haalbaarheid

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de realisatie van een bouwplan als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening mogelijk. Dit bouwplan betreft de bouw van een woning met een vrijstaand bijgebouw, alsmede het herbestemmen van een bedrijfswoning tot burgerwoning.

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

Er zal echter anderszins in het verhaal van kosten worden voorzien, door middel van het sluiten van een anterieure overeenkomst en een planschadeverhaalovereenkomst, waardoor er geen exploitatieplan behoeft te worden opgesteld. Ook zal er geen exploitatieplan worden opgesteld voor het stellen van locatie-eisen. Deze kunnen zo nodig in de anterieure overeenkomst worden opgenomen.

Met deze overeenkomsten is het kostenverhaal verzekerd. Hiermee is het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar.

6.2 Maatschappelijke haalbaarheid

6.2.1 Vooroverleg en inspraak

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Vanwege de geringe omvang en impact van het planvoornemen is het voorontwerp niet ter inzage gelegd.

6.2.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 22 augustus 2018 gedurende 6 weken ter visie gelegen. Gedurende deze periode is eenieder in de gelegenheid geweest een zienswijze in te brengen. Er zijn gedurende de termijn van terinzagelegging geen zienswijzen ingediend.

6.2.3 Gewijzigde vaststelling

In de periode volgend op de inzagetermijn zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd op de deellocatie Van Laerweg 2. Het betreft een verkennend bodemonderzoek, een aanvullend en nader onderzoek lood en een nader onderzoek asbest. Deze onderzoeken zijn toegevoegd als Bijlage 3, 4 en 5 bij de toelichting van dit bestemmingsplan. In paragraaf 5.4 Bodem zijn de uitkomsten van deze onderzoeken nader toegelicht. Het planvoornemen is niet aangepast na de terinzagelegging.

Hoofdstuk 7 Juridische toelichting

Voor dit bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de regeling zoals deze van toepassing is op het bestemmingsplan "Buitengebied Lingewaard, 1e herziening" en "Buitengebied Lingewaard" van de gemeente Lingewaard. De beleidsdoelstellingen zijn juridisch vertaald in de regels en de bijbehorende verbeelding. De basis voor de verbeelding, is een recente kadastrale ondergrond met topografische gegevens. Op de verbeelding is de grens van het bestemmingsplangebied aangegeven, gelijk aan de aanduiding (agrarisch) 'bouwwak' voor wat betreft de Van Laerweg 2. Aan de Eversstraat is het perceel gelijk aan het kadastrale eigendom. Daarnaast zijn aanduidingen opgenomen, waarnaar in de regels wordt verwezen.

Uitgangspunt voor de regels is de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012).

7.1 Indeling

De regels zijn opgedeeld in 4 hoofdstukken:

- *Hoofdstuk 1* bevat de begrippen (artikel 1) en een bepaling over de wijze van meten (artikel 2); deze worden opsommingsgewijs in alfabetische volgorde aangegeven en dienen als referentiekader voor de overige regels.
- *Hoofdstuk 2* bevat de regels per bestemming en geeft hierin ondermeer de bouwregels en het toegestane gebruik aan. De bestemmingen worden in alfabetische volgorde behandeld.
- *Hoofdstuk 3* bevat enkele algemene regels, zoals de anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels en algemene aanduidingsregels. Dit zijn regels die voor het gehele plangebied gelden of doorgaans betrekking hebben op meer dan één bestemming.
- *Hoofdstuk 4* bevat ten slotte het overgangsrecht en de slotregel, met daarin de titel van het bestemmingsplan.

7.2 Artikelsgewijze bespreking

1. Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Begrippen

In artikel 1 is een aantal begrippen nader gedefinieerd teneinde onduidelijkheid te voorkomen. Voor een gedeelte van de begrippen worden begrippen voorgeschreven in het SVBP2012.

Wijze van meten

In artikel 2 wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden bij het beoordelen of de maatvoering in overeenstemming is met de regels. Ook hier is aansluiting gezocht bij de standaard (meet)regels uit de SVBP2012.

2. Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

In het plan zijn de volgende bestemmingen opgenomen:

- 'Agrarisch met waarden - Dijkzone': dit betreft de gronden, die eerder binnen het bouwwak vielen, maar nu buiten de bestemming 'Wonen' zijn gehouden;
- Wonen: dit betreffen de nieuwe woning, alsmede de bestaande (voormalige bedrijfs)woning);

- Waarde – Archeologie 4 (dubbelbestemming), voorzover de gronden niet zijn vrijgegeven.

Specifieke onderwerpen hierin zijn:

Voorwaardelijke verplichting

Het plan is alleen ruimtelijk aanvaardbaar indien de kassen en de overige gebouwen worden gesloopt. De bestaande woning mag blijven staan. Om dit te borgen is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de bouw van de woning en de daarbij behorende gebouwen. Het slopen van de kassen moet zijn gebeurd voordat de omgevingsvergunning voor de bouw van de woning kan worden afgegeven. Het is niet praktisch dat de sloop van de schuur ook al moet zijn gebeurd. Daarom wordt hieraan een termijn van 2 jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan gekoppeld.

Ook is de landschappelijke inpassing noodzakelijk voor de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de woning. Ook de aanleg van de landschappelijke inpassing is niet praktisch als de bouw nog moet plaatsvinden. Derhalve wordt ook hieraan een termijn van 2 jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan gekoppeld. Deze voorwaardelijke verplichting geldt voor beide percelen.

De voorwaardelijke verplichting is zowel voor het bouwen als voor het gebruik van de woning opgenomen.

Begrippen

In artikel 1 is een aantal begrippen nader gedefinieerd teneinde onduidelijkheid te voorkomen. Voor een gedeelte van de begrippen worden begrippen voorgeschreven in het SVBP2012.

Wijze van meten

In artikel 2 wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden bij het beoordelen of de maatvoering in overeenstemming is met de regels. Ook hier is aansluiting gezocht bij de standaard (meet)regels uit de SVBP2012.

3. Hoofdstuk 3: Algemene regels

Anti-dubbelregel

Met de anti-dubbelregel wordt geregeld dat grond die reeds eerder bij een verleende omgevingsvergunning voor bouwen is meegenomen niet nog eens bij de verlening van een nieuwe omgevingsvergunning voor bouwen mag worden meegenomen.

Algemene bouwregels

De algemene bouwregels bevatten bepalingen met betrekking tot ondergeschikte bouwdelen en afwijkende maatvoering.

4. Hoofdstuk 4: Overgangsrecht en slotregel

Overgangsrecht

In dit artikel is een regeling opgenomen voor bestaande zaken en rechten die niet in

overeenstemming zijn met de overige regelingen in dit bestemmingsplan.

De regels voor het overgangsrecht zijn overgenomen uit het Bro, waarin standaard overgangsrecht voor bestemmingsplannen is opgenomen.

Slotregel

De slotregel bevat de titel van het bestemmingsplan.

