

bestemmingsplan
bestemmingsplan buitengebied
Karstraat 44 en Nieuwediep 2,
Huissen
Gemeente Lingewaard



Planstatus: ontwerp

Plan identificatie: NL.IMRO.1705.238-ON01

Datum: 2019-11-08

Contactpersoon Buro SRO: T.J. Oostrom

Kenmerk Buro SRO: SR190012

Opdrachtgever: Families Scheffer en Kemperman

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

BTW nummer:	NL8187.16.071.B01
KvK nummer:	30232281
Rabobank rekeningnummer:	NL44.RABO.0142.1540.24
	t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

Inhoudsopgave

hoofdstuk 1 Inleiding.....	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging plangebied.....	5
1.3 Geldend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	7
hoofdstuk 2 Planbeschrijving.....	8
2.1 Huidige situatie.....	8
2.2 Toekomstige situatie	9
hoofdstuk 3 Beleidskader	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.2 Provinciaal beleid	12
3.3 Gemeentelijk beleid	14
hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid	17
4.1 Milieueffectrapportage.....	17
4.2 Bodem.....	18
4.3 Lucht	19
4.4 Geluid	20
4.5 Milieuzonering	21
4.6 Externe veiligheid	23
4.7 Water.....	26
4.8 Ecologie.....	27
4.9 Archeologie	28
4.10 Verkeer en parkeren	29
hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving.....	31
5.1 Algemeen	31
5.2 Verbeelding.....	31
5.3 Planregels	31
5.4 Wijze van bestemmen	32
hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid	33
hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	34
7.1 Algemeen	34
7.2 Omgevingsdialoog	34
7.3 Vooroverleg.....	34
7.4 Zienswijzen	34

hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

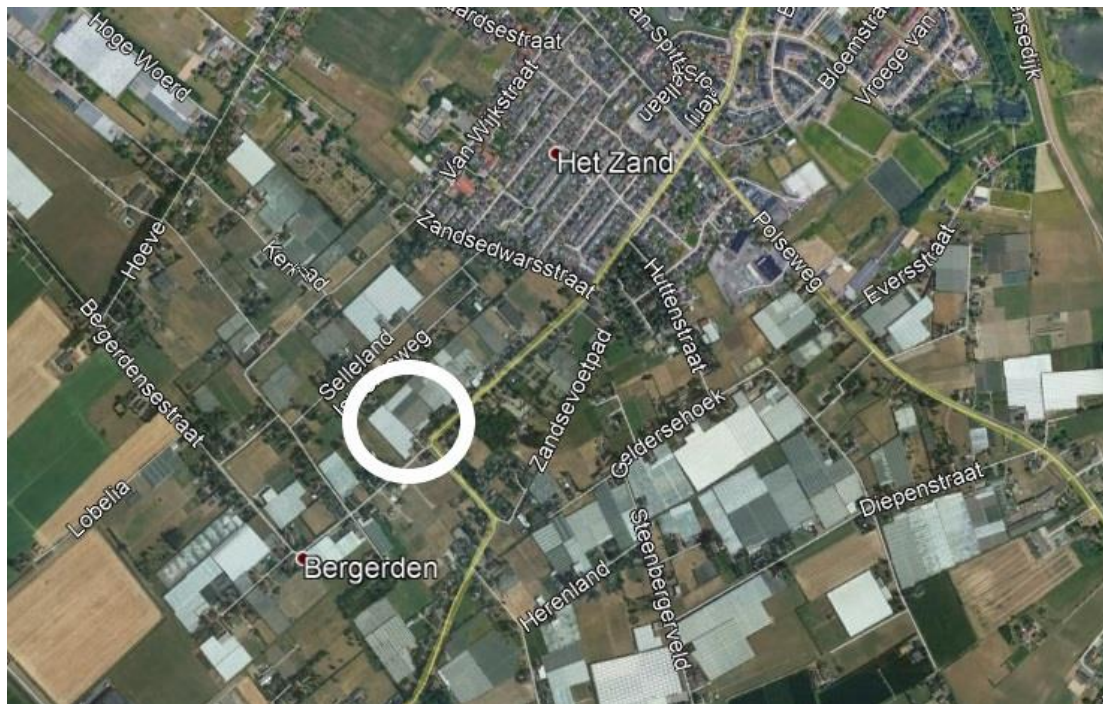
Initiatiefnemer is voornemens om de kassen op de percelen aan de Karstraat 44 en Nieuwediep 2 in 't Zand te Huissen te verwijderen en hiervoor woningen in de plaats te realiseren. In 't Zand zijn momenteel veel kassen aanwezig. Uitbreidingsmogelijkheden zijn in dit gebied beperkt en in het kader van de schaalvergroting staat de levensvatbaarheid van de glastuinbouw onder druk. De gemeente zet daarom in op extensivering van de glastuinbouw in dit gebied. Dit vindt plaats in het verlengde van de op 19 maart 2019 vastgestelde ontwikkelvisie die is opgesteld voor een aantal ontwikkellocaties, waarin ook deze percelen vallen.

De beoogde ontwikkeling is in overeenstemming met de Visie 'Ontwikkeling van 't Zand (2019)', waarin voor deze locatie uitgegaan wordt van een hoogwaardig woongebied. De ontwikkeling past echter niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard'. Om de beoogde ontwikkeling planologisch mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Ligging plangebied

De planlocatie is gelegen in het transformatiegebied 't Zand, in het buitengebied van Huissen. Het plangebied valt onder de kadastrale gemeente Lingewaard, sectie M, en bestaat uit verschillende percelen. Het gaat om de percelen met perceelnummers 225 (7.145 m²), 226 (5.495 m²) en 227 (360 m²). Daarmee beslaat het plangebied een totale oppervlakte van 12.640 m². Het plangebied bevindt zich in een agrarisch ruilverkavelingslandschap gelegen ten zuiden van Huissen, in het zuiden van 't Zand en ten noorden van Bergerden. De Karstraat, waar een deel van het plangebied aan gelegen is, is de belangrijkste toegangsweg van het gebied.

Navolgende afbeeldingen tonen de globale ligging en de globale begrenzing van het plangebied.



Globale ligging plangebied (wit omcirkeld, bron: Google Earth)

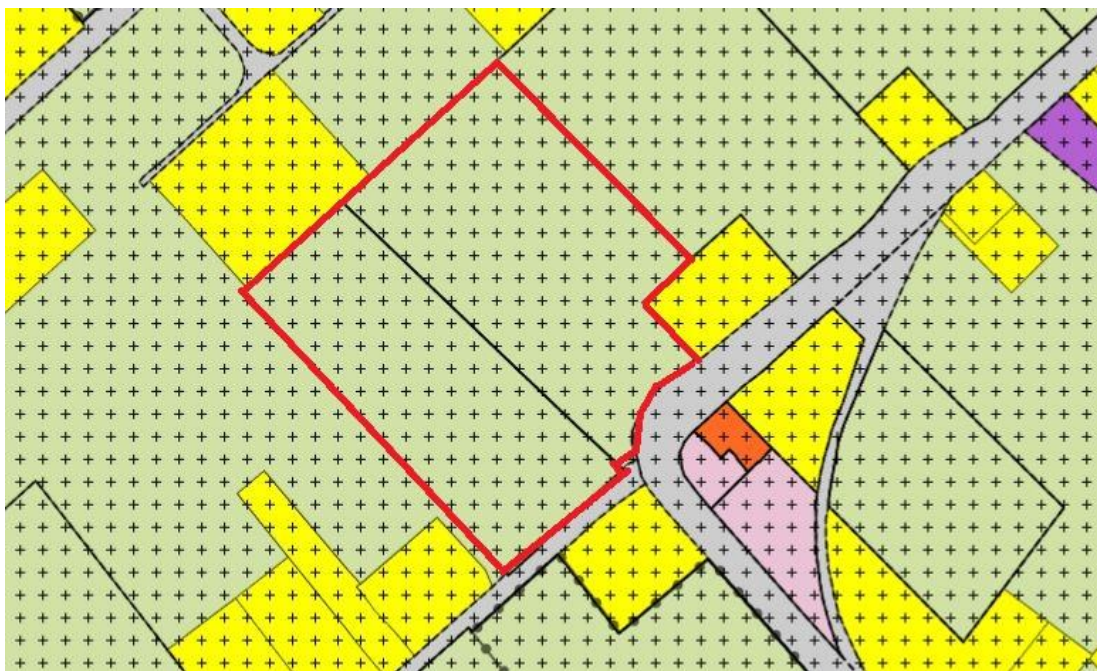


Globale begrenzing plangebied (rode omkadering, bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied ligt binnen de plangrenzen van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard'. De betreffende gronden hebben in dit bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch met waarden - Oeverwallen'. Tevens geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5', de gebiedsaanduiding 'Wro-zone - omgevingsvergunning extensiveringsgebied' en de functieaanduiding 'glastuinbouw'. Op de betreffende gronden is inwoning in een toegestane bedrijfswoning toegestaan.

Navolgende afbeelding toont een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied.



Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard' (plangebied rood omkaderd, bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Doordat met de beoogde ontwikkeling vier woningen ter plaatse van de kassen worden beoogd, is de ontwikkeling niet in lijn met het geldende bestemmingsplan. Binnen de geldende bestemming 'Agrarisch met waarden - Oeverwallen' is het immers niet toegestaan burgerwoningen te realiseren. Ook via de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheden is het niet mogelijk vier extra woningen te ontwikkelen. Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken zal het geldende bestemmingsplan voor de gronden in het plangebied daarom moeten worden herzien ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het plan beschreven. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante Rijks-, provinciale-, en gemeentelijke beleid en de relevante wetgeving opgenomen. In hoofdstuk 4 wordt het project inhoudelijk op haalbaarheid getoetst aan de hand van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. In hoofdstuk 5 wordt vervolgens een juridische planbeschrijving gegeven. Hoofdstuk 6 gaat in op de economische haalbaarheid van het plan. Tot slot bevat hoofdstuk 7 de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan, waarbij de uitkomsten van de inspraak en overlegmomenten zijn opgenomen.

hoofdstuk 2 Planbeschrijving

In dit hoofdstuk komt het initiatief aan bod. Daartoe wordt eerst inzicht gegeven in de huidige functie(s) en bebouwing in het plangebied. Daarna wordt ingezoomd op het beoogde initiatief.

2.1 Huidige situatie

Het plangebied heeft van oorsprong een agrarische tuinbouwfunctie. In de jaren '70 is het kassencomplex gerealiseerd op deze percelen. Daarvoor was sprake van open teelt in de buitenlucht. De bestaande bedrijfswoningen zijn gerealiseerd in de jaren '60. Daarbij zijn de oude bedrijfswoningen gesloopt. De eigenaren hebben de bedrijfsmatige activiteiten al langere tijd beëindigd vanwege het bereiken van de pensioengerechtigde leeftijd. Ondanks dat de kassen geen functie meer hebben staan ze nog wel op de percelen. Ten westen en zuiden, direct grenzend aan het plangebied, ligt een groot aantal kavels waar ook geen agrarische activiteiten meer uitgevoerd worden. Ten noordoosten zijn nog wel enkele in gebruik zijnde kassencomplexen te vinden.

Navolgende afbeeldingen geven een impressie van het plangebied.



Impressie voorzijde, gezien vanaf de Karstraat (bron: Google Streetview)



Impressie kassen; links Nieuwediep 2, rechts Karstraat 44 (bron: initiatiefnemers)

2.2 Toekomstige situatie

Met de beoogde ontwikkeling worden er op de huidige locatie van het kassencomplex vier woonpercelen gerealiseerd. Deze komen achter de bestaande woningen, die in stand blijven, te liggen. Om deze woningen voor auto's bereikbaar te maken wordt er een toegangsweg tussen de twee bestaande woningen gerealiseerd. Naast het ontwikkelen van woonpercelen bestaat het voornemen landschapsontwikkeling te realiseren. Dit wordt in de regels van dit bestemmingsplan geborgd.

Het voornemen bestaat op de vier woonpercelen twee volumes met twee-onder-één-kap woningen te ontwikkelen. Hoewel de planontwikkeling primair is gericht op het realiseren van twee-onder-één-kap woningen, wordt in onderhavig bestemmingsplan de mogelijkheid geboden om als alternatief een vrijstaande woning te bouwen. Daarmee wordt in de planvoorbereiding flexibiliteit geboden zonder dat er afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke en ruimtelijke kwaliteit van het plangebied.

Op onderstaande afbeelding is een schets van de beoogde situatie weergegeven.



Schets toekomstige situatie (bron: Buro SRO, 28 februari 2019)

Voorwaarde voor medewerking van de gemeente is dat het plan voldoet aan de ontwikkelvisie en de daarin opgenomen bijlage met kaders voor inrichting en beeldkwaliteit. Om die reden is een inpassingsplan opgesteld. Een uitgebreidere beschrijving van de planontwikkeling is terug te vinden in dit inpassingsplan (bijlagen bij toelichting, bijlage 1).

hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. 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. De structuurvisie gaat 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 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.

De woon- en werklocaties in steden en dorpen moeten aansluiten op de kwalitatieve vraag en de locaties voor transformatie en herstructurering worden zo veel mogelijk benut. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen heeft het Rijk enkel nog een 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Planspecifiek

Aangezien de beoogde ontwikkeling geen rijksverantwoordelijkheid omvat zijn er geen raakvlakken met het rijksbeleid. In toelichting paragraaf 3.1.3 wordt op de ladder voor duurzame verstedelijking ingegaan.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien nationale of provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens algemene maatregel van bestuur respectievelijk bij of krachtens provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn 14 nationale belangen opgenomen die in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) zijn herbevestigd. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 14 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 en 1 juli 2014 op onderdelen aangevuld.

Planspecifiek

Het Barro is verder niet specifiek van toepassing op het plangebied.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, leden 2 - 4 Bro als volgt omschreven:

2. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
3. Indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.
4. Een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid, ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Planspecifiek

Conform artikel 1.1.1, eerste lid onder i van het Bro wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de ondergrens van wat als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden gezien, ligt tussen de 9 en 14 nieuwe woningen afhankelijk van de omgeving waarin de ontwikkeling plaatsvindt. Gezien de beoogde ontwikkeling maximaal vier woningen betreft is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een verdere toelichting is niet vereist.

Er kan geconcludeerd worden dat de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland is door Provinciale Staten vastgesteld op 19 december 2018. De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland is op 1 maart 2019 in werking getreden. Deze Omgevingsvisie gaat over 'Gaaf Gelderland'. 'Gaaf' is een woord met twee betekenissen. 'Gaaf' betekent 'mooi' en gaat over wat – historisch en landschappelijk gezien – heel en mooi en ongeschonden is. Het beschermen waard. Maar 'Gaaf' verwijst ook naar dat wat 'cool' en nieuw en vernieuwend is; aantrekkelijk voor nieuwe generaties. Het ontwikkelen waard. Beide kanten zijn van toepassing op Gelderland en onlosmakelijk verbonden met de Gelderlanders. Beide aspecten zijn dan ook opgenomen in de Gelderse Omgevingsvisie. Een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland staat daarbij centraal. Dat is het streven. Dat is waar de provincie Gelderland aan wil werken. Dit doet de provincie door bij de uitoefening van haar taken de focus te leggen op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. Met behulp van zeven ambities – op het terrein van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, economisch vestigingsklimaat en op het woon- en leefklimaat – geeft de provincie hier richting aan. En door vier 'spelregels' of 'Doe-principes' – DOEN, LATEN, ZELF en SAMEN – geeft de provincie hier werking aan. Aanvullend wordt in de bijlage van de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland een vijftal wettelijk verplichte planfiguren voor het provinciaal beleid voor de leefomgeving beschreven. Dit gaat over planfiguren voor ruimte, natuur, water, milieu en verkeer en vervoer. Deze thema's waren sinds 2014 integraal onderdeel van de Omgevingsvisie, maar zijn met de nieuwe Omgevingsvisie Gaaf Gelderland naar de bijlage verplaatst. Deze beleidswaarden worden door de provincie gecontinueerd. Dit gaat om de aanwijzing van functies van regionale oppervlaktewateren, van gebieden waar milieukwaliteit bijzondere bescherming behoeft, van Natura-2000 gebieden en van bijzondere natuurgebieden. Andere kaarten en functiebeschrijvingen uit de visie 2014 hebben een uitvoerend of informierend karakter en worden daarom overgeheveld naar programma's of andere beleidsdocumenten.

Planspecifiek

Voor het onderhavige bestemmingsplan wordt vastgesteld dat het plangebied is gelegen binnen de themakaarten 'grote zonnepanelen mogelijk', 'windenergie aandachtsgebied' en intrekgebied. Dit is echter geen beperking voor de planontwikkeling. Het voorliggende bestemmingsplan past binnen beleidskaders van de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland.

Geconcludeerd kan worden dat onderhavig plan in lijn is met de Omgevingsvisie Gelderland.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

Met een omgevingsverordening stelt de provincie regels aan bestemmingsplannen van gemeenten. De provincie Gelderland heeft op 24 september 2014 de Omgevingsverordening vastgesteld, die vervolgens op 18 oktober 2014 in werking is getreden. Deze Omgevingsverordening is partieel gewijzigd. Voor de beoordeling van het onderhavige bestemmingsplan is getoetst aan de geconsolideerde Omgevingsverordening Gelderland december 2018. De provincie beschikt over een palet van instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De Omgevingsverordening is er een 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. De verwachting is dat de omgevingsverordening op termijn alle regels zal gaan bevatten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving.

Planspecifiek

Aan de hand van de bij de Omgevingsverordening behorende kaart zijn de voor de planontwikkeling relevante bepalingen geïdentificeerd. Het plangebied is verbonden met de navolgende bepalingen:

- Artikel 2.22 (uitbreiding en hervestiging binnen Extensiveringsgebied glastuinbouw)
- Artikel 2.25 (tijdelijk verbod nieuwvestiging glastuinbouw)
- Artikel 2.27 (tijdelijk verbod hervestiging glastuinbouw)
- Artikel 2.30 (uitbreiding niet-grondgebonden veehouderijbedrijf of veehouderijtak: handreiking beleidsregels Plussenbeleid)
- Artikel 2.31 (instructieregel bestemmingsplan Plussenbeleid)
- Artikel 2.38 (instructieregel bestemmingsplan Intrekgebied)
- Artikel 3.33 (verbod op winning fossiele energie in Intrekgebieden)

De voorgenomen planontwikkeling is niet in strijd met deze provinciale regels. Daarnaast zijn in de Verordening regels opgenomen over het planologisch toevoegen van nieuwe woningen (afdeling 2.1). In dit thema wordt bepaald dat nieuwe woningen alleen mogelijk wordt gemaakt als die ontwikkeling past binnen een door de Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda. Voor de regio waarin het plangebied ligt is echter geen regionale woonagenda opgesteld. In een dusdanig geval beoordelen Gedeputeerde Staten een bestemmingsplan dat nieuwe woningen mogelijk maakt aan de volgende criteria:

- a. er wordt voldaan aan de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking;
- b. de ontwikkeling past binnen het meest recente provinciale beleid;
- c. er heeft aantoonbaar regionale afstemming plaatsgevonden over deze ontwikkeling;

Er wordt voldaan aan sub a, wat blijkt uit toelichting paragraaf 3.1.3. Ook is in toelichting paragraaf 3.2.1 aangetoond dat de planontwikkeling in lijn is met het meest recente provinciale beleid, namelijk met de Omgevingsvisie. Sub c is niet van toepassing op onderhavige planontwikkeling, omdat het een kleinschalige ontwikkeling betreft. Regionale belangen komen niet in het geding.

Vanuit de Omgevingsverordening komen verder geen voor het plangebied relevante thema's naar voren. Geconcludeerd kan worden dat de verordening geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Lingewaard

In de Structuurvisie Lingewaard 2012-2022 zijn de ingrediënten opgenomen hoe Lingewaard zich op ruimtelijk vlak in de toekomst wil ontwikkelen. Die toekomst wordt medebepaald door hoe met ruimte wordt omgegaan; welke bestaande kwaliteiten worden versterkt en welke nieuwe functies op vrijkomende terreinen gewenst zijn. Uitgangspunt is het landschap met haar historische kwaliteiten waarin gewoond, gewerkt en gerecreëerd wordt. Dit aangevuld met de ambities die de gemeente heeft.

In 2004 zijn er binnen de Stadsregio afspraken gemaakt over woningbouwcontouren waarbinnen gebouwd mag worden. Dezelfde contouren zijn in de nieuwe verstedelijkingsvisie van de regio (geldend tot 2020) ongewijzigd overgenomen. Uitbreidingen buiten deze contouren zijn onder voorwaarden op enkele plaatsen toegestaan. Na vaststelling van de structuurvisie Lingewaard 2012-2022 zijn de woningbouwcontouren van de Stadsregio losgelaten. Plannen dienen aan de ladder van duurzame verstedelijking worden getoetst.

Naast de bouwopgaven gebonden aan de contouren, wordt er heel beperkt gebouwd in het landelijk gebied. Dit laatste komt voort uit de functieverandering van glastuinbouw en andere agrarische bedrijven naar landelijke woonvormen. De gemeente heeft een regeling om de sloop van voormalige agrarische bebouwing in het buitengebied te stimuleren: de functieveranderingsregeling. Doel is de landschappelijke kwaliteit van het buitengebied te verbeteren. De regeling is erop gericht om agrarische ondernemers te compenseren voor het beëindigen van de agrarische activiteit op hun bedrijfsperceel en het afbreken van de aanwezige bedrijfsbebouwing. Op basis van de regeling kunnen (stoppende) agrarische bedrijven compensatie krijgen in de vorm van woningbouwmogelijkheden. Hiermee probeert de gemeente leegstand en verrommeling van oude bebouwing te vermijden.

Planspecifiek

Onderhavig initiatief valt binnen de woningbouwcontouren van Huissen en sluit daarmee aan bij de structuurvisie van Lingewaard. In de structuurvisie wordt nog gesproken over de behoefte aan woningen in de betaalbare prijsklasse, echter wordt in de recentere Nota Wonen 2016-2020 de behoefte aan tweekappers dan wel vrijstaande woningen genoemd en een overschot aan rij-/hoekwoningen. Hier wordt nader op ingegaan in toelichting paragraaf 3.3.2.

3.3.2 Nota Wonen 2016-2020

De nota beschrijft het door de gemeente Lingewaard te voeren woonbeleid in de periode 2016-2020. De nota vormt het kader om samen met partners er voor zorg te dragen dat inwoners, de juiste woning op de juiste plek en op het juiste moment beschikbaar hebben. Het geeft onder meer handvatten voor het woningbouwprogramma bij nieuwe projecten. Ook geeft de nota aan welke thema's prioriteit krijgen en welke acties ondernomen worden om de doelen bij die thema's te bereiken. Voor inwoners, woningcorporaties, overige verhuurders en ontwikkelaars wordt het duidelijk wat ze van de gemeente mogen verwachten. Dit heeft geleid tot de volgende beleidsopgaven:

De bestaande woningvoorraad

Gestreefd wordt dat de woningen en wijken in Lingewaard hun toekomstwaarde houden en ook op lange termijn kunnen voorzien in de woonbehoefte. Er wordt daarom specifiek aandacht gegeven aan de kwaliteit van de bestaande voorraad zowel uit oogpunt van duurzaamheid als levensloopbestendigheid.

Beschikbaarheid en betaalbaarheid sociale huurvoorraad

Samen met Woonstichting Gendt en Waardwonen wil de gemeente zorgen voor een huurwoningvoorraad die wat betreft aantal, beschikbaarheid en betaalbaarheid past bij de woningvraag van de huidige en toekomstige inwoners.

Ouderen en huishoudens met zorgvraag

De groeiende groep ouderen en de mensen met een zorgvraag wil de gemeente ondersteunen om zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen blijven wonen in Lingewaard. Dit betekent zorgen voor voldoende woningaanpassingen dan wel geschikte nieuwbouw in de nabijheid van voorzieningen.

Leefbaarheid in wijken en kernen

Waar mogelijk zal de leefbaarheid in de kernen en wijken bevorderd worden door woningbouw, door verbetering van bestaande woningen en met aandacht voor de fysieke en sociale woonomgeving samen met de bewoners, de corporaties en de welzijnsinstellingen.

Nieuwbouw

De gemeente wil tot 2020 in ieder geval 700 woningen bouwen om aan de groei van de woningbehoefte in de gemeente te kunnen voldoen. Hiervoor zijn regionale afspraken gemaakt. Voor de jaren 2021-2025 wordt er verwacht nog eens circa 250 woningen nodig te hebben. Er worden alleen woningen toegevoegd waarvan er te weinig zijn in de gemeente.

Een van de kansrijke segmenten voor de woningvoorraad die in de nota genoemd wordt is (half) vrijstaande woningen. Deze vraag komt met name van jonge één- en tweepersoonshuishoudens en gezinnen die nu in een kleiner koopwoning wonen. De mate waarin deze huishoudens erin slagen hun woonwens te effectueren is in hoge mate afhankelijk van mogelijkheden die zij hebben om hun huidige rij/hoekwoning te verkopen voor een voor hen aanvaardbare prijs.

Planspecifiek

De beoogde ontwikkeling voorziet in vier twee-onder-één-kap woningen. Hiermee sluit de ontwikkeling aan bij de woningbouwopgave van Lingewaard. Daarnaast wordt er ook op het gebied van duurzaamheid aangesloten bij de doelen van de Nota Wonen 2016-2020. De woningen worden in lijn met het bouwbesluit gasloos gebouwd en worden daarnaast voorzien van zonnepanelen. Doordat deze al in de ontwerpfase worden meegenomen kunnen ze op een fraaie wijze geïntegreerd worden in het plan.

3.3.3 Visie ontwikkeling van 't Zand

In 't Zand zijn circa 20 tuinbouwbedrijven gevestigd. De schaal en het karakter van dit gebied lenen zich niet voor schaalvergroting in de glastuinbouw. Het merendeel van de tuinbouwbedrijven wil dan ook zijn bedrijf beëindigen. Gemeente en provincie zetten in op de verbetering van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van het gebied. Eigen initiatieven van de tuinders spelen daarin een belangrijke rol. De overheid geeft eigenaren de mogelijkheid om nieuwe functies toe te laten om de kosten van de sloop van kassen te compenseren.

Uit zowel het beleid als de gebiedsanalyse blijkt dat er in 't Zand veel landschappelijke en ruimtelijke kwaliteit aanwezig is. Wanneer er op de ontwikkelingslocaties kassen verdwijnen ontstaat er openheid en komt er ruimte beschikbaar. Bij de nieuwe invulling van die ruimte moet aangesloten worden op deze kwaliteiten.

Het historisch gegroeide en in stand gebleven kleinschalige, onregelmatige verkavelingspatroon is identiteitsbepalend en vormt een belangrijke gebiedskwaliteit. De bebouwde percelen dragen, zeker wanneer voorzien van afschermdende erfbeplanting, bij aan de kwaliteit van het verkavelingspatroon. Een

landschappelijk extensief woonmilieu als overgang van de kern Huissen naar het echt 'open' buitengebied is dan ook het wensbeeld voor 't Zand. Verspreide bebouwing met voldoende ruimte tussen de bebouwde percelen is daarbij essentieel.

Planspecifiek

Onderhavig plan is gebaseerd op de uitgangspunten van de visie 'ontwikkeling van 't Zand'. Er wordt immers glastuinbouw gesaneerd ten behoeve van woningbouw en landschapsontwikkeling. De landschappelijke en ruimtelijke kwaliteit zal met de ontwikkeling een impuls krijgen. Hiermee is de beoogde ontwikkeling in lijn met de ontwikkelvisie.

hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet als gevolg van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangetoond worden (artikel 3.1.6 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.) als ook de economische uitvoerbaarheid van het plan.

4.1 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Naast de Wet milieubeheer is het Besluit m.e.r. belangrijk om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

- a. het plan of besluit is direct m.e.r.-plichtig;
- b. het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 'plannen' geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht;
- c. het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;
- d. de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit worden niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.- (beoordelings)plicht.

Sinds 16 mei 2017 geldt er een directe werking van het Europees recht. Daarom is per 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In de gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, moet:

- door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld;
- het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden;
- de initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

De artikelen 7.16 tot en met 7.20a Wm zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing.

Planspecifiek

Uit toetsing aan het Besluit m.e.r. volgt dat het besluit tot vaststelling van dit bestemmingsplan valt onder mogelijkheid c. Het besluit bevat namelijk wel een activiteit uit kolom 1 ([D 11.2] de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen), maar er wordt niet voldaan aan de gegeven drempelwaarde van 2.000 of meer

woningen. De voorgenomen ontwikkeling bevat immers vier woningen. Er kan daarmee worden afgezien van een m.e.r.-beoordeling en volstaan kan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- a. belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling) noodzakelijk;
- b. belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet toch een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

Bij besluiten ten aanzien waarvan moet worden beoordeeld of een milieueffectrapport moet worden gemaakt is artikel 7.19 van de Wet milieubeheer van toepassing. Met name lid 3, waarin wordt verwezen naar de relevante criteria van bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn, is hierbij relevant. Deze selectiecriteria zijn:

1. kenmerken van het project;
2. plaats van het project;
3. kenmerken van de potentiële effecten.

In aanvulling op het voorgaande zijn in het kader van de voorgenomen ontwikkeling de belangrijkste milieuaspecten waaronder bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid en ecologie in beeld gebracht in toelichting hoofdstuk 4. Tezamen met de overige hoofdstukken vormen deze paragrafen de zogenaamde aanmeldnotitie in het kader van het Besluit m.e.r. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van een ontwikkeling die een forse invloed heeft op het milieu. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De huidige onderzoeken geven voldoende inzicht in de milieugevolgen om een gewogen besluit omtrent dit bestemmingsplan en een eventueel op te stellen m.e.r. Het opstellen van een milieueffectrapportage zal geen verder inzicht verschaffen op de relevante milieuaspecten.

Het bevoegd gezag kan op basis van deze plantoelichting een besluit nemen over de uitkomst van de m.e.r.-beoordeling, of er al dan niet een m.e.r. nodig is en publiceert dit in een m.e.r.-beoordelingsbesluit. Het besluit dat geen m.e.r. uitgevoerd hoeft te worden, hoeft niet gepubliceerd te worden in de Staatscourant. Er is geen sprake van een aparte bezwaar- en beroepsprocedure bij de beslissing over de m.e.r.-plicht. Bezwaar en beroep is alleen mogelijk tegelijkertijd met de procedure voor het bestemmingsplan.

4.2 Bodem

In het kader van een ruimtelijk plan dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er soms een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd in het plangebied. Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem waarop deze ontwikkelingen plaatsvinden geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel.

Bij een bestemmingswijziging is een bodemonderzoek slechts noodzakelijk, indien de bestemmingswijziging tevens een wijziging naar een strenger bodemgebruik inhoudt. Bij een bestemmingswijziging die een gelijkblijvend of minder streng bodemgebruik oplevert, is de bodemkwaliteit in het kader van de bestemmingswijziging niet relevant en is bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Planspecifiek

Met de omzetting van een agrarisch perceel naar een woonperceel wordt er een strenger gebruik mogelijk gemaakt. Hiermee dient aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor het voorgenomen gebruik. Om die reden is er een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Inventerra, 19-2211-R01AvH, d.d. 22 augustus 2019). Dit onderzoek is als bijlagen bij toelichting bijlage 2 toegevoegd. Aan de hand van het verkennend bodemonderzoek is na te gaan of op de locatie redelijkerwijs geen verontreinigende stoffen in de grond of het freatisch grondwater boven de (lokale) streef- en/of achtergrondwaarden aanwezig zijn.

Uit het onderzoek is gebleken dat de bodem (grond en grondwater) slechts licht verhoogde gehalten verontreinigende stoffen bevat. Op enkele locaties zijn lichte verontreinigingen met zware metalen

aangetoond. Daarnaast zijn verscheidene lichte verontreinigingen met OCB, PCB of PAK vastgesteld. In het grondwater is op één onderzoekslocatie een licht verhoogde concentratie barium aangetoond. Daarnaast is op dezelfde locatie een matig verhoogde concentratie nikkel vastgesteld.

De aangetoonde verhoogde gehalten in de grond zijn zodanig licht verhoogd dat aanvullend onderzoek of nadere maatregelen niet noodzakelijk worden geacht. Er kan geconcludeerd worden dat het aspect bodem geen belemmeringen vormt voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.3 Lucht

In de Wet milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit en staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet maakt onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in een de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 % bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof (PM10) en stikstofdioxide (NO2) (1,2 µg/m³) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 % bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 woningen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen'.

Een belangrijk onderdeel voor de verbetering van de luchtkwaliteit is het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Binnen dit NSL, dat sinds 1 augustus 2009 in werking is, werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

Vanaf 1 januari 2015 geldt er ook een grenswaarde voor een kleinere fractie van fijn stof namelijk PM2,5. De grenswaarde voor PM2,5 bedraagt 25 µg/m³. Gezien het grote verschil tussen de grenswaarde en de achtergrondconcentratie zullen overschrijdingen van deze grenswaarde niet vaak voorkomen. Het blijkt dat als de grenswaarde voor PM10 niet wordt overschreden, er geen overschrijding van de grenswaarde voor PM2,5 zal zijn. Het is de verwachting dat door het schoner worden van de autotechniek de concentratie van met name stikstofdioxide in de toekomst nog verder afneemt.

Besluit gevoelige bestemmingen

Op 16 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen in werking getreden. Het Besluit gevoelige bestemmingen is gebaseerd op artikel 5.16a van de Wet milieubeheer. Met het Besluit wordt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen' in de nabijheid van provinciale- en rijkswegen beperkt. Dit heeft consequenties voor de ruimtelijke ordening.

Het Besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM10) en stikstofdioxide (NO2), in het bijzonder kinderen, ouderen en zieken. Indien een project betrekking heeft op een gevoelige bestemming en geheel of gedeeltelijk is gelegen op een afstand van 300 m aan weerszijden van rijkswegen en 50 m langs provinciale wegen (gemeten vanaf de rand van de weg) mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een gevoelige bestemming niet toenemen als overschrijding van de grenswaarden voor PM10 of NO2 dreigt/plaatsvindt.

De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming:

- scholen;
- kinderdagverblijven;
- verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen.

Het gaat niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord, maar om alle vergelijkbare functies, ongeacht de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten.

In het kader van het opstellen van een bestemmingsplan moeten er twee aspecten in beeld gebracht worden. Ten eerste of de luchtkwaliteit de nieuwe functie toelaat. Ten tweede moet bekeken worden of het plan de luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' verslechtert. Indien het plan wel 'in betekenende mate' bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit, is het van belang om te toetsen of de grenswaarden niet overschreden worden. Indien geen overschrijding van de grenswaarden plaatsvindt, kan het plan alsnog gerealiseerd worden.

Planspecifiek

Met de voorgenomen herontwikkeling worden vier woningen gerealiseerd. De ontwikkeling kan derhalve, gezien de beperkte omvang, aangemerkt worden als een NIBM-project. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daardoor, op grond van artikel 4 van de Regeling NIBM, niet noodzakelijk. Het project heeft 'niet in betekenende mate' invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is met behulp van Atlas Leefomgeving (Rijksoverheid) gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. De achtergrondconcentraties over 2017 van fijnstof (PM10), fijnstof (PM2,5) en stikstofdioxide (NO2) ter plaatse van het plangebied bedragen respectievelijk 18-19 µg/m³, 11-12 µg/m³ en 21-22,5 µg/m³. Daarmee worden de wettelijke normen niet overschreden.

Geconcludeerd kan worden dat luchtkwaliteit geen belemmering vormt met betrekking tot de voorgenomen ontwikkeling.

4.4 Geluid

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd (artikel 1 Wgh):

- woningen;
- geluidsgevoelige terreinen (terreinen die behoren bij andere gezondheidszorggebouwen dan categorale en academische ziekenhuizen, verpleeghuizen, woonwagenstandplaatsen);
- andere geluidsgevoelige gebouwen, waaronder onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, andere gezondheidszorggebouwen dan ziekenhuizen en verpleeghuizen die zijn aangegeven in artikel 1.2 van het Besluit geluidhinder (Bgh):
 1. verzorgingstehuizen;
 2. psychiatrische inrichtingen;
 3. medische centra;
 4. poliklinieken;
 5. medische kleuterdagverblijven.

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld, zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en actieplannen.

Nota Geluidsbeleid gemeente Lingewaard

De doelstelling van het geluidsbeleid van de gemeente Lingewaard is het behouden van de goede kwaliteit van de leefomgeving en het benutten van kansen om, daar het noodzakelijk is, de kwaliteit van de leefomgeving te verbeteren. Geluidhinder is lokaal van aard. Sinds de gewijzigde Wet geluidhinder van kracht is geworden heeft de gemeente meer verantwoordelijkheden en bevoegdheden. Dit biedt de gelegenheid om naar eigen inzicht te werken en maatwerk te leveren.

Het geluidsbeleid heeft vooral betrekking op nieuwe situaties zoals de aanleg van nieuwe wegen en woonwijken. Ook voor deze ontwikkelingen gelden de vastgestelde ambities. In de ontwikkelingsfase kan daarmee rekening worden gehouden. Om deze ambities te realiseren worden ter beperking van de geluidhinder maatregelen genomen. Hierbij wordt een voorkeursvolgorde gehanteerd: eerst de 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.

Planspecifiek

Met betrekking tot de beoogde ontwikkeling is het van belang om te kijken naar de mogelijke hinder door wegverkeerslawaai, railverkeer en industrielawaai.

Omdat dit plan voorziet in nieuwbouw van woningen moet gekeken worden naar het effect van wegverkeerslawaai. De Karstraat is een weg waarop 50 km/u mag worden gereden. De verwachting is dat dit een significante geluidsgeneratie oplevert. Om die reden is een akoestisch onderzoek wegverkeer uitgevoerd (Adviesburo VanderBoom, 19-137, d.d 25 juli 2019).

Bij het bepalen van de geluidbelasting is rekening gehouden met de aanstaande herinrichting van de Karstraat waarbij de bochten worden verruimd en de aansluiting met het Nieuwediep wordt verbeterd. De te bouwen woningen liggen binnen de geluidzone van de Karstraat op ca. 76 resp. 86 meter uit de wegas. De maximum snelheid op de weg bedraagt 50 km/uur. De geluidbelasting door wegverkeer op de Karstraat bedraagt op de nieuwe woningen ten hoogste 45 dB na aftrek van 5 dB ex art 110-g Wgh. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt daarmee door wegverkeer op de Karstraat niet overschreden. Een hogere waarde voor de geluidbelasting door wegverkeer op de Karstraat is niet nodig.

Naast toetsing aan de Wet geluidhinder dient het plan ook te voldoen aan het gemeentelijk geluidsbeleid. In dit beleid wordt onderscheid gemaakt naar gebiedstype. Voorliggend plan ligt in het gebied 'buitengebied/glastuinbouw'. Hiervoor geldt een ambitiewaarde van 43 dB en een bovengrens van 48 dB. De berekende geluidbelasting bedraagt 45dB. Er wordt daarmee niet voldaan aan de ambitiewaarde, maar wel aan de bovengrens. Hiermee voldoet het plan aan het gemeentelijk geluidbeleid.

Verder zijn railverkeer en industrielawaai mogelijk van toepassing. In de directe omgeving van het plangebied zijn echter geen spoorwegen aanwezig. Omdat er daarnaast geen sprake is van geluidgezoneerde industrieterreinen in de omgeving, is ook toetsing aan de Wgh van industrielawaai niet van toepassing.

Het aspect geluid zal geen belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling.

4.5 Milieuzonering

Het aspect bedrijven en milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

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

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de

minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan.

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

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

In de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009) wordt onderscheid gemaakt in niet-bindende richtafstanden voor de omgevingstypen 'gemengd gebied' en 'rustige woonwijk/ rustig buitengebied'.

Spuitzones

Bij de teelt van gewassen moet rekening worden gehouden met 'spuitzones'. Vanwege het ontbreken van wetgeving is een in de praktijk (als gevolg van jurisprudentie) gegroeide vuistregel ontstaan die aangeeft dat een afstand van 50 m tussen agrarische gronden met open teelten en een voor gewasbeschermingsmiddelen gevoelige functies in acht moet worden genomen. Er is echter reden tot redelijke afwijking van de richtafstand. Zoals blijkt uit de uitspraak (ECLI:NL:RVS:2016:2342) van de Afdeling bestuursrechtsspraak van de Raad van State kan afscherming van het woonerf door middel van een heg eventuele resten van de gewasbeschermingsmiddelen tegenhouden.

Daarnaast moet hierbij de kanttekening gemaakt worden dat deze zone van 50 m uitgaat van de toepassing van bestrijdingsmiddelen zonder enige vorm van driftreductie. Sinds 1 januari 2017 is het op grond van het artikel 3.78a Activiteitenbesluit milieubeheer verplicht om bij open teelten te spuiten met een driftreductie van 75%. Uitgaande van deze verplichte spuitmethode is middels de onderzoeksresultaten van de WUR te onderbouwen dat met een minimale afstand van 35 meter van de bebouwing tot de eerste bomenrij er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Planspecifiek

In het kader van milieuzonering moet er bepaald worden of de nieuwe invulling realiseerbaar is op de locatie en dat dit geen belemmering oplevert voor de omliggende bedrijven en instellingen. Hierbij worden de richtafstanden uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' gebruikt.

In de omgeving van het plangebied zijn de bestemmingen wonen, agrarisch, horeca en bedrijf gelegen. Gezien de diversiteit aan functies is te motiveren dat het plangebied in een gemengd gebied ligt. Dit betekent dat de richtafstanden met één afstandsstap kunnen worden verminderd, met uitzondering van het aspect gevaar.

In de volgende tabel zijn de betreffende bedrijfsactiviteiten inclusief SBI-code en richtafstand weergegeven.

Activiteit	SBI-code	Adres	Categorie	Richtafstand gemengd gebied	Feitelijke afstand
Glastuinbouw	011, 012, 013	Karstraat 42	2	10 m (geluid)	ca. 25 m
Transportbedrijf	494	Karstraat 47	3.1	30 (geluid)	ca. 115 m
Restaurant	561	Karstraat 57	1	10 m (gevaar)	ca. 25 m

Er wordt voldaan aan de richtafstanden.

Spuitzone Karstraat 42

Bij de teelt van gewassen moet rekening worden gehouden met 'spuitzones'. Het plangebied ligt naast een kassencomplex waarin gewassen gekweekt worden. Het dichtstbijzijnde gevoelige object, de tuin van de noordoostelijke woning, ligt op circa 20 m van het complex. Verder zijn er in de directe omgeving van het plangebied geen andere bedrijven waar gewassen worden geteeld aanwezig.

Vanwege het ontbreken van wetgeving is een in de praktijk (als gevolg van jurisprudentie) gegroeide vuistregel ontstaan die aangeeft dat een afstand van 50 m tussen agrarische gronden met open teelten en een voor gewasbeschermingmiddelen gevoelige functies in acht moet worden genomen. Vermindering van de afstand van 50 m kan aanvaardbaar zijn vanwege de bijzondere omstandigheden van het geval en na afweging van alle betrokken belangen, zoals blijkt uit de uitspraak van de Afdeling (ECLI:NL:RVS:2018:3904).

De vuistregel van 50 m geldt voor open teelt. Open teelt is het telen van gewassen in de open lucht, zoals akkerbouw, fruitteelt of bloembollenteelt. De gewassen staan in de volle grond of op substraat. Bij onderhavig plan gaat het niet over naastgelegen open teelt, maar om glastuinbouw, waarvoor geen vaste afstandseis geldt. Dit leidt ertoe dat gesteld kan worden dat er voldoende afstand bestaat tussen de voor spuitzones gevoelige objecten en het kassencomplex van Karstraat 42. Er kan immers gemotiveerd worden dat er weinig tot geen drift van gewasbeschermingsmiddelen ontstaat, omdat de kas afsluitbaar is. Daarnaast zorgt de landschappelijke inpassing die wordt gerealiseerd voor reductie van eventuele drift. Tussen de woonpercelen en het kassencomplex wordt namelijk een houtwal met inheemse heesters en een boomgaard met notenbomen geplaatst.

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling; zowel de beoogde ontwikkeling als de omliggende bedrijven worden niet beperkt door milieuzonering. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat met betrekking tot bedrijven en milieuzonering.

4.6 Externe veiligheid

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang- en dagverblijven en grote kantoorgebouwen (>1.500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10⁻⁶ als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze

10-6 contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10-5 contour.

Het groepsrisico is gedefinieerd als de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een zogenaamde oriëntatiewaarde. Daarnaast geldt voor het groepsrisico een verantwoordingsplicht. Het bevoegd gezag moet aangeven welke mogelijkheden er zijn om het groepsrisico in de nabije toekomst te beperken, het moet aangeven op welke manier hulpverlening, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid zijn ingevuld. Het bevoegd gezag moet tevens aangeven waarom de risico's verantwoord zijn, en de veiligheidsregio moet in de gelegenheid zijn gesteld een brandweeradvies te geven. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico, hoe groter het belang van een goede groepsrisicoverantwoording.

Risicovolle (Bevi-)inrichtingen

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Met betrekking tot het beleid en de regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen zijn er de afgelopen jaren verschillende ontwikkelingen geweest. Zo is er een nieuw Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en een Structuurvisiebuisleidingen. Deze structuurvisie bevat een lange termijnvisie op het buisleidingentransport van gevaarlijke stoffen. Het Bevb en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht te nemen en het groepsrisico te verantwoorden.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor

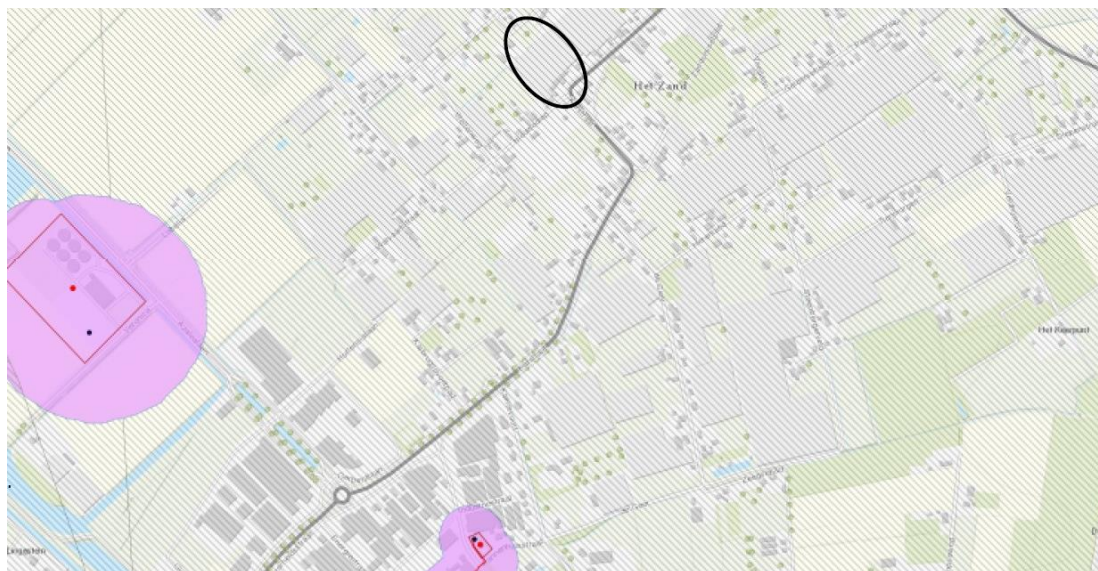
Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Zo moet een basisveiligheidsniveau rond transportassen (plaatsgebonden risico) en een transparante afweging van het groepsrisico worden gewaarborgd. Als onderdeel van het Bevt is op 1 april 2015 tevens het basisnet in werking getreden. Het basisnet verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van rijksinfrastructuur (auto-, spoor- en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In de regeling ligt vast wat de maximale risico's voor omwonenden mogen zijn. Die begrenzing was er tot nu toe niet. Bovendien zorgt het basisnet ervoor dat gevaarlijke stoffen tussen de belangrijkste industriële locaties in Nederland en het buitenland vervoerd kunnen blijven worden.

Indien een bestemmingsplan betrekking heeft op een gebied dat geheel of gedeeltelijk gelegen is binnen 200 m van een (basisnet)transportroute voor gevaarlijke stoffen, moet in de toelichting ingegaan worden op de dichtheid van personen in het invloedsgebied van de transportroute op het tijdstip waarop het plan wordt vastgesteld. Hierbij moet rekening worden gehouden met de personen die a) in dat gebied reeds aanwezig zijn, b) in dat gebied op grond van het geldende bestemmingsplan redelijkerwijs te verwachten zijn en c) de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen in het gebied waarop dat plan betrekking heeft.

Planspecifiek

Woningen worden in het Bevi gezien als kwetsbare objecten. Dit houdt in dat bij de ontwikkeling rekening moet worden gehouden met risicovolle inrichtingen, transportroutes voor gevaarlijke stoffen en buisleidingen.

Navolgende afbeelding toont een uitsnede uit de risicokaart ter plaatse van het plangebied.



Uitsnede risicokaart (plangebied zwart omcirkeld, bron: Provincie Gelderland)

Onderstaand is een tabel opgenomen met een analyse van het aspect externe veiligheid. Rondom het plangebied zijn de volgende externe veiligheidsrisicobronnen relevant:

Risicobron	Karstraat 44 en Nieuwediep 2 Huissen
Hogedruk aardgasleidingen (Bevb)	n.v.t., geen invloedsgebied over het plangebied.
Inrichtingen (Bevi)	n.v.t., het invloedsgebied van Groen Gas Gelderland ligt niet over het plangebied.
Transport gevaarlijke stoffen over de weg (Bevt)	Op ongeveer 2170 meter ten zuiden van het plangebied komt de toekomstige snelweg A15 te liggen. Hiervoor is op 8 maart 2017 het Tracébesluit gepubliceerd. Het invloedsgebied ligt over het plangebied.
Transport gevaarlijke stoffen over het water (Bevt)	n.v.t., geen invloedsgebied over het plangebied.
Transport gevaarlijke stoffen over het spoor (Bevt)	Op ongeveer 2070 meter ten zuiden van het plangebied ligt de Betuweroute. Over deze spoorlijn vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Het invloedsgebied ligt over het plangebied.

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

Plaatsgebonden risico

Het plangebied ligt buiten de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van een Bevi inrichting, transportroute en hogedruk aardgastransportleiding. Dit vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Groepsrisico

Het plangebied ligt in het invloedsgebied van de Betuweroute en de toekomstige snelweg A15. Daarmee hebben wijzigingen in het plangebied mogelijk invloed op de hoogte van het groepsrisico. Doordat de afstand tussen het plangebied en beide risicobronnen groter dan 200 meter is, heeft de wetgever aangegeven dat het groepsrisico alleen beperkt verantwoord hoeft te worden. Hierdoor hoeft niet de hoogte van het groepsrisico in beeld gebracht te worden, maar enkel de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Er kan geconcludeerd worden dat er advies dient te worden ingewonnen bij de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden (VGGM) om te kunnen voldoen aan de motivatie onderdelen van het Bevt artikel 7 en 9.

4.7 Water

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden. Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21ste eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan het bod.

Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de aloude vergunningstelsels uit de voorheen afzonderlijke waterbeheerwetten zijn gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de watervergunning.

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2009-2015 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Watertoets

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. In de waterparagraaf worden de watertoets en de uitkomsten van een eventueel overleg opgenomen.

Planspecifiek

In onderhavige situatie is sprake van herstructurering van reeds bestaand stedelijk gebied. Waar mogelijk zal het hemelwater op een duurzame manier worden geborgd. Op basis van de randvoorwaarden en uitgangspunten is de ontwikkeling in zowel ruimte als tijd waterneutraal uit te voeren. Er wordt dan ook vanuit het oogpunt van de waterhuishouding geen belemmering verwacht ten aanzien van de bestemmingswijziging en de uitvoering van het plan.

Bij een toename van verharding die groter is dan 500 m² (oppervlakte eis vanuit het Waterschap Rivierenland), dient er watercompensatie plaats te vinden van 15%. Met het verwijderen van de kassen in het plangebied wordt echter meer verharding weggenomen dan toegevoegd, waarmee watercompensatie niet vereist is.

De riolering van de woningen zal worden aangesloten op het gemeentelijk riool. Hemelwater wordt afgekoppeld van het rioolwater om bodemverdroging tegen te gaan.

4.8 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Ter bescherming van de natuurwaarden is per 1 januari 2017 de Wet natuurbescherming (Wnb) van toepassing. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Doel van de Wet natuurbescherming is driedig:

- bescherming van de biodiversiteit in Nederland;
- decentralisatie van verantwoordelijkheden;
- vereenvoudiging van regels.

Gebiedsbescherming

Wat betreft de gebiedsbescherming richt de Wet natuurbescherming zich op de bescherming van Natura 2000-gebieden. Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken.

Naast de bescherming vanuit de Wet natuurbescherming is in het kader van de gebiedsbescherming het Natuurnetwerk Nederland (NNN) van belang. Het NNN vormt een samenhangend netwerk van belangrijke natuurgebieden in Nederland en omvatten bestaande natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden en ecologische verbindingzones. Het NNN draagt bij aan het bereiken van de hoofddoelstelling van het Nederlandse natuurbeleid, namelijk: 'Natuur en landschap behouden, versterken en ontwikkelen, als bijdrage aan een leefbaar Nederland en een duurzame samenleving'.

Hiertoe zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- vergroten: het areaal natuur uitbreiden en zorgen voor grotere aaneengesloten gebieden;
- verbinden: natuurgebieden zoveel mogelijk met elkaar verbinden;
- verbeteren: de omgeving zo beïnvloeden dat in natuurgebieden een zo hoog mogelijke natuurkwaliteit haalbaar is.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming is gericht op het bereiken of herstellen van een gunstige staat van instandhouding van beschermde soorten. Op basis van de wet zijn activiteiten die schadelijk zijn voor beschermde dier- en plantsoorten verboden. Waar de voormalige Flora- en faunawet echter uitging van drie beschermingsniveaus, verdeelt de Wet natuurbescherming beschermde soorten in twee groepen:

- strikt beschermde soorten waaronder soorten uit de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- andere soorten, bijvoorbeeld uit de Rode Lijst.

Ten opzichte van de Flora- en faunawet zijn circa 200 soorten (vooral vaatplanten en vissen) niet langer beschermd en zijn enkele bedreigde soorten (met name bepaalde vlinders en vaatplanten) toegevoegd.

Planspecifiek

Vanuit ecologie zijn soortenbescherming en gebiedsbescherming van belang. Omdat er bebouwing (kassen) wordt gesaneerd is er in het kader van soortenbescherming een verkennend onderzoek naar beschermde flora en fauna uitgevoerd (Blom Ecologie, BE/2019/062/r, d.d. 21 februari 2019).

Soortenbescherming

Het gebied is momenteel bebouwd met kassen met verharde ondergrond. Het kassencomplex heeft geen essentiële betekenis voor de overleving van soorten die behoren tot het beschermingsregime habitatrichtlijnsoorten, vogelrichtlijnsoorten of overige soorten. Voor de sloop- en bouwwerkzaamheden, is geen nader flora en fauna onderzoek nodig.

Gebiedsbescherming

Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie kan externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden niet worden uitgesloten. De afstand tot het Natura 2000-gebied Rijntakken kan niet worden uitgesloten. Daarom is er een Aeriusberekening gemaakt (zie bijlagen bij toelichting, bijlage 4 en 5). In de berekening is aangehouden bij de sloopwerkzaamheden dat er 500 liter brandstof wordt verbruikt door een stage IV-voertuig (130-560 bouwjaar 2014). Verder zijn de extra verkeersbewegingen ingevoerd. Uit de berekening blijkt dat er geen depositie hoger dan 0,00 mol/ha/jaar ontstaat. Er hoeft dan ook geen vergunning te worden aangevraagd voor beschermde gebieden.

Op de planlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een melding- of vergunningplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming.

Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor het permanent mogelijk maken van de woningen. Wel dient tijdens de werkzaamheden voorzichtig gehandeld te worden met alle voorkomende flora en fauna (zorgplicht). Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige. Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) wordt gefaseerd verwijderd. Dit om bodem bewonende dieren de kans te geven in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten. Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.

4.9 Archeologie

Archeologie gaat over de (verwachte) cultuurhistorische waarde in de bodem. Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag in 1998 goedgekeurd. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Deze bescherming is in Nederland wettelijk verankerd in de Monumentenwet 1988. Op basis van deze wet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond te gebeuren. In het kader van een goede ruimtelijke ordening

in relatie tot de Monumentenwet kan vooronderzoek naar mogelijke waarden nodig zijn zodat waar nodig die waarden veiliggesteld kunnen worden en / of het initiatief aangepast kan worden.

Ook de Wet op de archeologische monumentenzorg (WAMZ) uit 2007 is in dit kader van belang. De verantwoordelijkheid voor cultuurhistorische waarden ligt bij de gemeente en dit moet bij vaststelling van bestemmingsplannen (en andere ruimtelijke besluiten) meegenomen worden.

Planspecifiek

Het plangebied is aangemerkt als gebied met 'Waarde – Archeologie 5'. In deze gebieden is sprake van een middelmatige archeologische verwachting, waarbij de gemeente vereist dat er inventariserend archeologisch onderzoek wordt uitgevoerd als het bruto-oppervlak van de ingreep groter is dan 500 m² en de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm. Met de planontwikkeling wordt beperkt bebouwing mogelijk gemaakt ter plaatse van het voormalige kassencomplex. Er mogen twee schuurwoningen worden gebouwd met elk een grondoppervlak van circa 140 m². Daarmee blijft de ingreep in de bodem ruim onder de 500 m². Voor de beoordeling wordt in ogenschouw genomen dat de ingreep voor de nieuw aan te leggen inrit grotendeels is gelegen ter plaatse van de fundering van de bestaande kassen en aldaar de bodem volledig is verstoord tot grotere diepte.

Tot slot wordt in overweging genomen dat de bovengrond tot circa 50 tot 75 cm reeds verstoord is door het agrarische gebruik op de percelen en dat reeds veel grondverzet heeft plaatsgevonden ter plaatse van alle kasfunderingen. Daardoor zullen er geen nieuwe verstoringen voortkomen uit onderhavige planontwikkeling. Er kan geconcludeerd worden dat archeologisch onderzoek niet vereist is.

4.10 Verkeer en parkeren

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

4.10.1 Verkeer

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer dat wordt gegenereerd bij ruimtelijke ontwikkelingen, zijn kencijfers verkeersgeneratie ontwikkeld. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (exclusief openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de beoogde ontwikkeling toe rijdt en hiervan wegtrekt.

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' deze kencijfers voor verkeersgeneratie. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiemarkers. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen wat de totale verkeersaantrekkende werking bedraagt.

Planspecifiek

Voor de verkeersgeneratie wordt er uitgegaan van vier twee-onder-één-kap woningen. Navolgende tabel geeft een overzicht van de verkeersgeneratie volgens de gegevens van CROW (publicatie 381) uitgaande van een niet stedelijk gebied in het buitengebied.

	Verkeersgeneratie per woning	Aantal woningen	Totale verkeersgeneratie
Koop, huis, twee-onder-één-kap	7,8	4	31,2

Door de vele ontsluitingen en de beperkte omvang van het plangebied is de verwachting dat het aspect 'verkeer' geen belemmeringen vormt.

4.10.2 Parkeren

Het benodigde of gewenste aantal parkeerplaatsen bij ruimtelijke ontwikkelingen kan worden bepaald op basis van parkeerkencijfers of op basis van parkeernormen. Parkeerkencijfers zijn op de praktijk gebaseerde cijfers van de verwachte parkeerbehoefte. Parkeernormen staan voor het aantal vereiste parkeerplaatsen per type bestemming. Op basis van deze parkeernormen wordt parkeerbeleid veelal vormgegeven.

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen' richtlijnen voor parkeernormen. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiemarkers. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen of voorzien wordt in voldoende (auto)parkeerplaatsen. Voorts voorziet de publicatie in minimale voorwaarden voor parkeervoorzieningen.

Planspecifiek

Voor de verkeersgeneratie wordt er uitgegaan van vier twee-onder-één-kap woningen. Navolgende tabel geeft een overzicht van de parkeernormen volgens de gegevens van CROW (publicatie 381) uitgaande van een niet stedelijk gebied in het buitengebied.

	Parkeernormering per woning	Aantal woningen	Totaal
Koop, huis, twee-onder-één-kap	2,2	4	8,8

Uit voorgaande tabel blijkt dat er met de beoogde ontwikkeling minimaal 9 parkeerplaatsen nodig zijn om te voldoen aan de gestelde parkeernormen. Elk woonperceel is voorzien van voldoende parkeergelegenheid. Eventuele bezoekers kunnen parkeren langs de inrit van de nieuwe planontwikkeling.

Er kan geconcludeerd worden dat het aspect parkeren geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

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

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Ook is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan. Tot slot maakt een eventuele bijlage onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

5.2 Verbeelding

Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven met daarbij andere bepalingen als gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken, etc. Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootchalige Basiskaart en/of kadastrale kaart).

5.3 Planregels

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

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

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

- Bestemmingsomschrijving (in elk bestemmingsplan);
- Bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Nadere eisen (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Specifieke gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (bestemmingsplanafhankelijk).

5.4 Wijze van bestemmen

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

Agrarisch met waarden - Oeverwallen

Deze bestemming is opgenomen ter bescherming van de kenmerkende landschapswaarden in het gebied en om de afwisseling tussen woonpercelen en onbebouwde percelen, zoals beoogd met de visie 'Ontwikkeling van 't Zand' mogelijk te kunnen maken. Binnen deze bestemming is het dan ook mogelijk landschappelijke inpassing te realiseren. Daarnaast maakt deze bestemming agrarisch grondgebruik en dagrecreatie mogelijk. Om het niet mogelijk te maken een agrarisch bedrijf op gronden met deze bestemming te vestigen is het realiseren van gebouwen niet toegestaan.

Wonen

Deze bestemming faciliteert de woonpercelen in het plangebied. Het stelt maximale eisen aan maatvoeringen van de hoofd- en bijgebouwen. Zo kunnen de twee-onder-één-kap woningen, conform het kader voor beeldkwaliteit en inrichting van 't Zand, maximaal van een inhoud van 500 m³ per woning worden voorzien. Daarnaast is per woning ten hoogste 75 m² aan bijgebouwen toegestaan. Verder is de maximale goothoogte van een hoofdgebouw 4,5 m met een bouwhoogte van 9 m.

Waarde - Archeologie 5

Deze bestemming voorziet in de bescherming van archeologische en cultuurhistorische waarden door het stellen van beperkingen aan bodemingrepen.

hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

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

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

Planspecifiek

De gemeente zal met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afsluiten. In deze overeenkomst wordt onder andere de betaling van de eventuele tegemoetkoming in de planschade, die het nieuwe planologisch kader kan veroorzaken, geregeld.

De overige kosten worden door middel van leges op de initiatiefnemer verhaald. Het ruimtelijke plan is hierdoor financieel uitvoerbaar.

hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Wro sub c overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met relevante instanties.

Een ontwerp bestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor eenieder om zienswijzen in te dienen op het plan.

Na vaststelling door de gemeenteraad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens de dag na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen.

7.2 Omgevingsdialoog

De initiatiefnemers hebben een omgevingsdialoog georganiseerd op 12 juni 2019. Daarbij zijn de omwonenden rondom het plangebied uitgenodigd (circa 25 adressen). Op basis van het inpassingsplan d.d. 29 mei 2019, zie bijlagen bij toelichting bijlage 1, is de omgeving geïnformeerd over de ontwikkeling. Daarbij is de omgeving in de gelegenheid gesteld om een reactieformulier te sturen indien er zaken zijn die vanuit de omgeving aandacht nodig hebben. Hiervan is geen gebruik gemaakt. Tijdens de bijeenkomst zijn veel positieve reacties ontvangen op de voorgenomen ontwikkeling. De initiatiefnemer zal de omgeving actief verder informeren zodra het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd.

7.3 Vooroverleg

Te zijner tijd zullen eventueel ingediende vooroverlegreacties hier van een gemeentelijke reactie worden voorzien.

7.4 Zienswijzen

Te zijner tijd zullen eventueel ingediende zienswijzen hier van een gemeentelijke reactie worden voorzien.