

Bestemmingsplan

Buitengebied Lingewaard, Kraaienstraat 1a Angeren

Gemeente Lingewaard



COLOFON

Gegevens over het plan:

Plannaam:	Buitengebied Lingewaard, Kraaienstraat 1a Angeren
Identificatienummer:	NL.IMRO.1705.236-ON01
Status:	ontwerp
Datum:	Augustus 2020
Projectnummer Buro SRO:	29.90.13

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever:	Dhr G. Rasing
----------------	---------------

Gegevens Buro SRO:

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



Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding voor het wijzigingsplan	7
1.2 Ligging plangebied	7
1.3 Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2 Het initiatief	8
2.1 Huidige situatie	8
2.2 Toekomstige situatie	9
Hoofdstuk 3 Beleidskader	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.2 Provinciaal beleid	11
3.3 Gemeentelijk beleid	12
Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid	16
4.1 Milieu	16
4.2 Water	23
4.3 Ecologie	25
4.4 Verkeer	26
4.5 Cultuurhistorie en archeologie	26
4.6 Explosieven	28
4.7 Economische uitvoerbaarheid	28
Hoofdstuk 5 Juridische lanbeschrijving	29
5.1 Algemeen	29
5.2 Wijze van bestemmen	29
Hoofdstuk 6 Procedure	31
6.1 Algemeen	31
6.2 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	31
6.3 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro	31
6.4 Verslag zienswijzen	31
Bijlagen bij de toelichting	33
Bijlage 1 Ruimtelijke visie	35
Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek	37
Bijlage 3 Akoestisch onderzoek	39
Bijlage 4 Advies VGGM	41
Bijlage 5 Verkennend ecologisch onderzoek	43
Bijlage 6 Archeologisch onderzoek	45
Bijlage 7 Projectleiderssamenvatting	47
Bijlage 8 Bestemmingen Moederplan	49
Bijlage 9 Watertoets	51

Regels		53
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	54
Artikel 1	Begrippen	54
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	55
Artikel 2	Agrarisch met waarden - Oeverwallen	55
Artikel 3	Wonen	55
Hoofdstuk 3	Overgangs- en slotregels	56
Artikel 4	Overgangsrecht	56
Artikel 5	Slotregel	56
 Bijlagen bij de regels		 57
Bijlage 1	Sloopkaart	59
Bijlage 2	Beplantingsplan	61

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

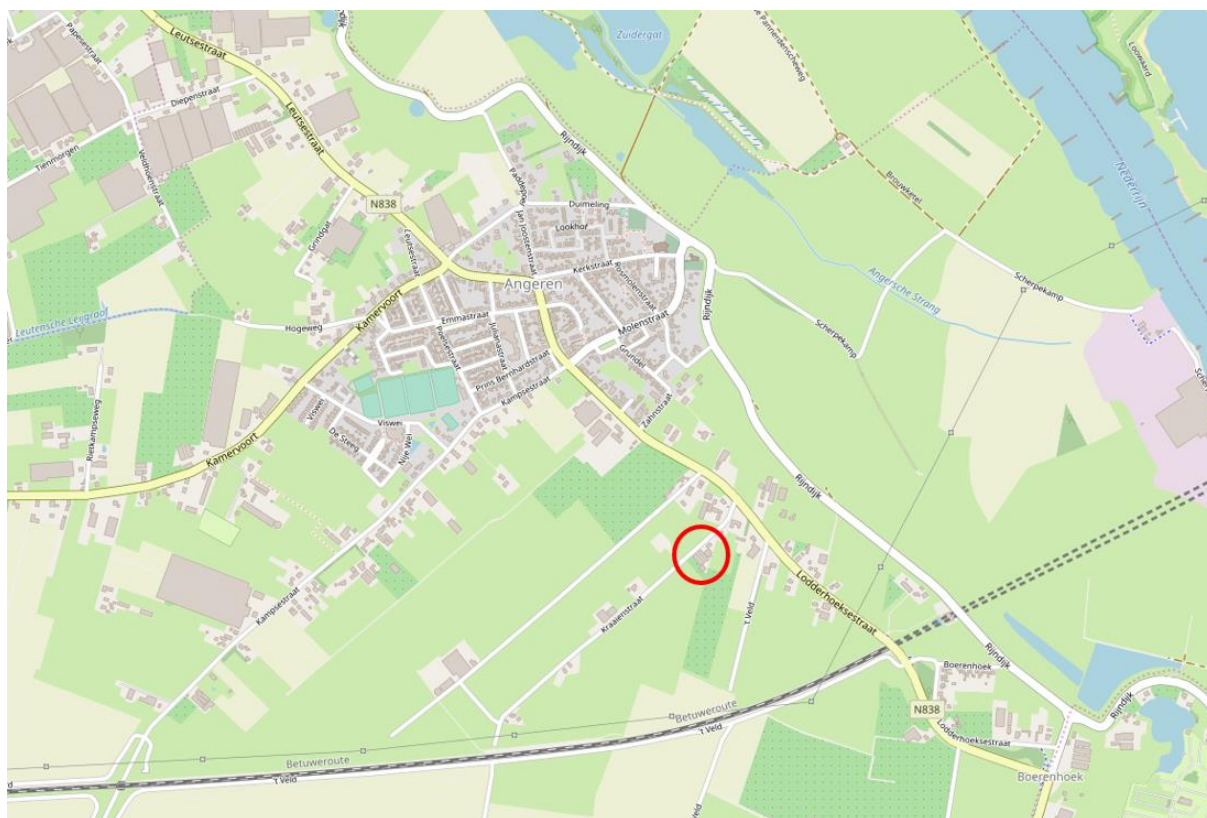
1.1 Aanleiding voor het wijzigingsplan

Aan de Kraaienstraat 1a in Angeren staat een voormalig agrarisch bedrijf. De initiatiefnemer wil hier de bedrijfsbebouwing saneren en in ruil daarvoor een nieuwe woning bouwen. De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning.

Deze ontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan. Omdat het initiatief wel passend is op de locatie, wordt medewerking verleend aan een wijziging van het bestemmingsplan. In dit document wordt dit toegelicht en gemotiveerd waarom dat kan volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Kraaienstraat, ten zuiden van de kern Angeren. Het plan ligt op 400 meter afstand van de Betuwelijn. Bijgevoegde afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving.



Omgeving van de Kraaienstraat 1a, plangebied rood omcirkeld (bron: openstreetmap.nl)

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van de bestaande situatie en van het plan. Daarna wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het relevante Rijks-, provinciale-, en gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 4 wordt de haalbaarheid van het project getoetst op grond van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. Ook wordt ingegaan op de economische haalbaarheid van het plan. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de juridische opzet van het plan. Tot slot gaat hoofdstuk 6 in op de wijze hoe burgers en andere belanghebbenden betrokken zijn bij het plan (maatschappelijke uitvoerbaarheid). Hierin zijn de uitkomsten van inspraak, vooroverleg en zienswijzen opgenomen.

Hoofdstuk 2 Het initiatief

In dit hoofdstuk wordt het initiatief beschreven. Eerst wordt ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied en de relatie met de omgeving. Daarna wordt ingezoomd op het beoogde initiatief.

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt aan de Kraaienstraat 1a in de gemeente Lingewaard. Bijgevoegde afbeelding geeft dit globaal aan.

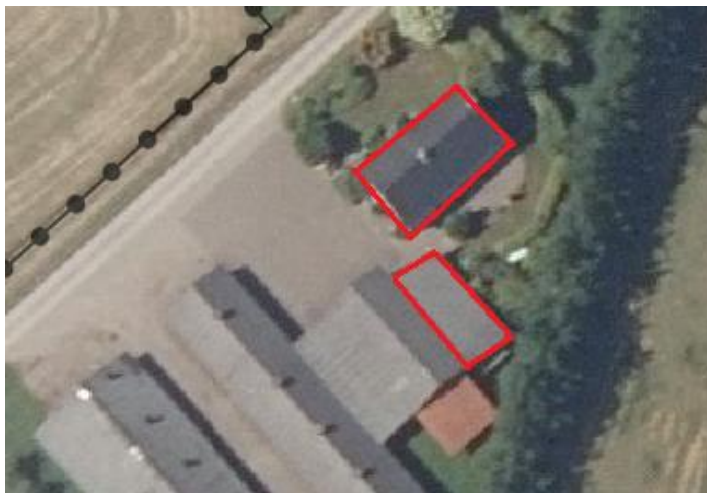
In het plangebied staat nu een voormalig agrarisch bedrijf. Naast een bedrijfswoning staat er ca. 1380 m² aan schuren en andere agrarische bedrijfsbebouwing. De ruimtes tussen de verschillende schuren en bedrijfsbebouwing is voor het overgrote deel verhard. Het erf is aan de zuidwestzijde en een deel van de zuidoostzijde afgeschermd door een bomenrij. De omgeving wordt gevormd door weilanden, agrarische bedrijvigheid en burgerwoningen en enige bedrijvigheid aan de Lodderhoeksestraat.



Luchtfoto Kraaienstraat 1a, plangebied rood omlijnd (bron: PDOK.nl)

2.2 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie worden de agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt, en wordt aan de zuidkant van het perceel een nieuwe woning gebouwd. De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet in een burgerwoning. De bestaande bij de bedrijfswoning behorende garage blijft behouden.



Luchtfoto Kraaijenstraat 1a, woning en garage rood omlijnd (bron: PDOK.nl)

Met dit plan wordt de oude, in onbruik geraakte bedrijfsbebouwing gesaneerd, en wordt het erf opnieuw ingericht. Er ontstaan twee woonerven die met landschappelijke beplanting worden ingepast. De ruimtelijke visie zoals opgenomen in bijlage 1 heeft de basis gevormd voor het plan. Om de landschappelijke inpassing vast te leggen is op basis van die ruimtelijke visie een beplantingsplan opgesteld, welke te vinden is in bijlage 2 bij de regels. In de planregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de aanleg en instandhouding van het beplantingsplan. Het plangebied wordt aan de zuidwestzijde ingepast met een bosplantsoen en aan de noordoostzijde met fruitbomen.

Het nieuwe plan past in de omgeving en leidt tot de sanering van een leegstaand agrarisch bedrijf. Deze ontwikkeling is gewenst in de gemeente.



Schets nieuwe situatie (ontwerp: Buro Hofsteden b.v.)

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Gebiedsgericht

De SVIR benoemt een aantal aspecten van nationaal ruimtelijk belang. Het betreft de bescherming van de waterveiligheid aan de kust en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, de uitoefening van defensietaken, het Natuurnetwerk Nederland (voorheen de ecologische hoofdstructuur), de elektriciteitsvoorziening, de toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet en de veiligheid rond rijkswaagen. Voorts betreft het enkele specifieke gebieden zoals de mainportontwikkeling van Rotterdam en Schiphol.

In het Barro heeft het Rijk voor deze onderwerpen regels opgesteld waarmee de SVIR juridisch verankerd is richting lagere overheden. Via het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit omgevingsrecht zijn deze regels aanvullend vastgelegd.

In de SVIR worden, naast de onderwerpen van nationaal belang, accenten geplaatst op het gebied van bestuurlijke verantwoordelijkheden. Het beleid betekent een decentralisatie van rijkstaken en bevoegdheden. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en lagere overheden, burgers en bedrijven krijgen, zolang het nationaal belang niet in het geding is, de ruimte om oplossingen te creëren.

Ladder duurzame verstedelijking

Een meer algemeen onderwerp uit de SVIR is 'duurzame verstedelijking'. Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken in stedelijk gebied. Het gebruik van deze ladder is opgenomen in het Bro (artikel 3.1.6 onder 2).

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

Het Bro beschrijft wat een stedelijke ontwikkeling is: "een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."

Onder 'bestaand stedelijk gebied' wordt het volgende verstaan: "bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur."

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

Planspecifiek

Gebiedsgericht

Het plangebied ligt niet in een van de aangewezen gebieden van de SVIR en het Barro.

Ladder duurzame verstedelijking

In het plan wordt één woning toegevoegd aan de woningvoorraad. Uit de huidige jurisprudentie blijkt dat geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling in een plan waarbij minder dan 12 nieuwe woningen worden gerealiseerd. In dit plan is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, en is het doorlopen van de ladder dus niet aan de orde.

3.2 Provinciaal beleid

Algemeen

In de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (december 2018) staan de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijk beleid. Op 24 september 2014 is door Provinciale Staten van Gelderland de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. Deze is op 19 december 2018 geactualiseerd op basis van de nieuwe omgevingsvisie. De Omgevingsverordening is een uitwerking van de Omgevingsvisie en stelt regels waaraan wijzigingsplannen moeten voldoen.

Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

De provincie wil de focus leggen op een duurzaam, verbonden en een economisch krachtig Gelderland. Door daarin te investeren wil de provincie werken aan een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal. Om dat te bereiken wordt de focus gelegd op zeven ambities op het gebied van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, vestigingsklimaat en woon- en leefomgeving. Deze ambities worden hieronder kort samengevat:

- Een versnelde energietransitie, gericht op forse vergroting van het aandeel duurzame energie en passend bij de Gelderse kwaliteiten;
- Een op de toekomst toegerust beschermend klimaatbeleid;
- Een voortvarend en innovatief circulair beleid;
- Een stimulerend en beschermend beleid voor biodiversiteit;
- Efficiënte, duurzame en innovatieve bereikbaarheid, toegesneden op de veranderende vraag;
- Een duurzaam, dynamisch en toegankelijk economisch vestigingsklimaat, waar voor ondernemers en inwoners een sterke aantrekkingskracht vanuit gaat;
- Een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen.

Omgevingsverordening Gelderland

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.

Planspecifiek

De Omgevingsverordening staat positief tegenover functieverandering van vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing. Wel worden hier een aantal eisen aan gesteld. Zo moet de nieuwe bebouwing een kwaliteitsverbetering vormen voor het gebied. Ook moet de nieuwe bebouwing in verhouding staan met de gesloopte bedrijfsbebouwing. ten slotte moet de nieuwe functie in aard en schaal passen in het buitengebied.

In het plan staat de oppervlakte van de woning in verhouding met de gesloopte agrarische bebouwing. Daarnaast is voor het initiatief een inrichtingsplan opgesteld om de inpassing van het plan in het gebied en het behoud van de landschappelijke kwaliteiten te garanderen. In het plan zal het overgrote deel van de bebouwing en verharding op het erf verdwijnen. De nieuwe woning zal landschappelijk worden ingepast aan de hand van een beplantingsplan. Hoe dit gerealiseerd zal worden is uitgewerkt in paragraaf 2.2. Ten slotte past de nieuwe functie in het buitengebied van Lingewaard. Het plangebied ligt vlakbij het bebouwingslint aan de Lodderhoeksestraat, waar meerdere burgerwoningen staan. Aan de Kraaienstraat liggen ook al meerdere burgerwoningen. Dit plan zal dus aansluiten bij de omgeving.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie

De geldende structuurvisie voor het plangebied is de Structuurvisie Gemeente Lingewaard 2012-2022, vastgesteld op 31-05-2012. In deze structuurvisie zijn de ingrediënten opgenomen hoe Lingewaard zich op ruimtelijk vlak in de toekomst wil ontwikkelen. Die toekomst wordt mede bepaald door hoe met ruimte wordt omgegaan; welke bestaande kwaliteiten worden versterkt en welke nieuwe functies willen we op vrijkomende terreinen? Uitgangspunt is het landschap met haar historische kwaliteiten waarin gewoond, gewerkt en gerecreëerd wordt. Het uitgangspunt bij zowel herstructurering als nieuwbouw is een toekomstbestendige woon- en leefomgeving. Een klimaatbestendige omgeving met een degelijke groenstructuur speelt daarbij een belangrijke rol voor de komende jaren. Tot slot moeten ontwikkelingen passen in het landschap.

Het Landschapsontwikkelingsplan bevat de kaders en uitgangspunten van het gemeentelijke natuur- en landschapsbeleid. Doelstelling is het voorkomen van een dreigende tweedeling van het landschap in verstedelijkte gebieden en het omliggende landschap. Specifiek wordt ingezet op versterking van de identiteit van de oeverwallen, de kwalitatieve ontwikkeling van dijkzones, het natuurlandschap in de uiterwaarden en de netwerken voor recreatie, ecologie en water.

Een van de opgaves in deze structuurvisie is het werken aan een vitaal platteland. In de structuurvisie wordt aangegeven dat de agrarische sector onder druk staat vanwege onder andere schaalvergroting en toenemende regelgeving ter bescherming van de natuur, waardoor veel bedrijven in financiële moeilijkheden zitten of stoppen. De gemeente Lingewaard wil deze bedrijven tegemoetkomen door een verbreding van de bedrijfsvoering toe te staan zodat boeren de inkomsten kunnen aanvullen met kleine nevenactiviteiten, en door het functieverandering mogelijk te maken. Met het functieveranderingsbeleid wil de gemeente met een beperkte toename aan woningen de boeren te compenseren voor het beëindigen van het agrarisch bedrijf en het saneren van de bedrijfsbebouwing.

Planspecifiek

In dit plan wordt een bestaand agrarisch bedrijf gesaneerd, en wordt het perceel opgedeeld in twee woonerven. Hierbij wordt gebruik gemaakt van het functieveranderingsbeleid (zie paragraaf 3.3.2). De woonerven worden ingericht volgens een beplantingsplan. Het beplantingsplan voor het plangebied voorziet in een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de nieuwe woning in het gebied, en een passende groenstructuur met de toepassing van inheemse beplanting. Daarmee draagt het initiatief bij aan een kwalitatieve ontwikkeling van het gebied en versterking van het oeverwallandschap.

3.3.2 Functieveranderingsbeleid

In de notitie 'Toepassing functieverandering in het buitengebied' wordt toegelicht welk beleid de gemeente hanteert ten aanzien van functieverandering van agrarische opstallen in het buitengebied. Doel is om verrommeling en leegstand te voorkomen en te zorgen dat bij de functiewijziging ruimtelijke kwaliteitswinst wordt geboekt.

Functieverandering naar wonen kan plaats vinden bij volledig beëindiging van de bedrijfsmatige activiteiten en sloop van alle agrarische bebouwing. Onderscheid wordt gemaakt in gebieden waar functieverandering met toevoeging van woningen onder voorwaarden is toegestaan, gebieden waar met een scoringstabel wordt getoetst of voldoende kwaliteitswinst wordt geboekt en gebieden waar functieverandering met woningen niet wenselijk is. Voorwaarde bij elke functieverandering is een goed inrichtingsplan dat op drie schaalniveaus wordt getoetst (landschap, kavel, bebouwing).

Bij de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen en -bebouwing bestaan de volgende mogelijkheden voor de bouw van woningen:

0-750 m ² bedrijfsgebouwen	geen mogelijkheden voor bouw woning
750-1.500 m ² bedrijfsgebouwen	1 vrijstaande woning
meer dan 1.500 m ² bedrijfsgebouwen	2 vrijstaande woningen

Het toe te voegen aantal woningen dient daarnaast te passen in het Kwalitatief Woningbouw Programma (KWP) waarin met gemeenten in de regio en de provincie afspraken zijn gemaakt over het maximaal aantal woningen dat per jaar gerealiseerd kan worden.

Planspecifiek

In het plan wordt ca. 1.320 m² aan bedrijfsbebouwing gesloopt en in ruil daarvoor wordt een nieuwe woning gerealiseerd. Dit sluit aan bij het functieveranderingsbeleid. Er is nog ruimte binnen het KWP om deze woning te realiseren. In de regels van dit wijzigingsplan zijn voor de nieuwe woning de in het functieveranderingsbeleid voorgeschreven maximale maten opgenomen.

3.3.3 Bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard', vastgesteld op 31-10-2013. Dit bestemmingsplan is enkele malen partieel herzien, maar deze herzieningen hebben de betrokken bestemming voor het bestemmingsplan niet gewijzigd. Voor het plangebied geldt de bestemming 'Agrarisch met waarden - Oeverwallen', en op een deel van het gebied ligt de aanduiding 'Bouwvlak'. Daarnaast gelden voor delen van het plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 4' en 'Waarde - Archeologie 5'. Burgerwoningen zijn binnen de huidige bestemming niet toegestaan, waarmee de voorgenomen ontwikkeling strijdig is met het geldende bestemmingsplan. Wel is er in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen naar 'Wonen' en 'Agrarisch met waarden - Oeverwallen', waarbij één of meerdere extra woningen zijn toegestaan. De geldende wijzigingsbevoegdheid voor het plangebied is artikel 6 sub D van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard, eerste herziening', vastgesteld op 18-05-2017. In deze wijzigingsbevoegdheid worden de volgende voorwaarden gesteld:

- a. de wijzigingsbevoegdheid is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' en 'reserveconcentratiegebied';
- b. er wordt een passend bestemmingsvlak Wonen toegekend; voor de overige gronden geldt dat de aanduiding 'bouwvlak' wordt verwijderd;
- c. ter compensatie van de sloop van minimaal 750 m² tot 1.500 m² voormalige bedrijfsbebouwing en/of bijgebouwen bij de bedrijfswoning, niet zijnde karakteristieke bebouwing, mogen worden opgericht:
 1. één woning in één bestaand gebouw of
 2. één woning in een nieuw gebouw;
- d. ter compensatie van de sloop van minimaal 1.500 m² voormalige bedrijfsbebouwing en/of bijgebouwen bij de bedrijfswoning, mogen worden opgericht:
 1. maximaal twee woningen in één bestaand bedrijfsgebouw of bijgebouw of
 2. één woning in één bestaand bedrijfsgebouw of bijgebouw en maximaal één vrijstaande woning of
 3. maximaal twee nieuwe vrijstaande woningen
- e. in aanvulling op het bepaalde onder a en b geldt dat de gesloopte oppervlakte ook geheel of gedeeltelijk afkomstig kan zijn van gronden, gelegen binnen de bestemming 'Agrarisch - Komgronden';
- f. alle overtollige agrarische bedrijfsgebouwen en bedrijfsbebouwing dienen gesloopt te worden met uitzondering van de karakteristieke bedrijfsgebouwen en bebouwing;
- g. de oppervlakte van te slopen bedrijfsgebouwen tellen uitsluitend mee voor de oppervlakte zoals bedoeld in het bepaalde onder a en b voor zover deze gebouwen gedurende minimaal drie jaren agrarisch in gebruik zijn geweest;
- h. de nieuw te realiseren vrijstaande woningen mogen een inhoud hebben van maximaal 850 m³;
- i. de nieuw te realiseren woningen in een bestaand bedrijfsgebouw of bijgebouw mogen een inhoud hebben van minimaal 400 m³ en maximaal 1.100 m³;

- j. bijgebouwen bij de nieuw te realiseren woningen voldoen aan de volgende kenmerken:
 - 1. oppervlakte maximaal 75 m² per woning;
 - 2. gebouwd op maximaal 25 m afstand van de nieuw te realiseren woning;
 - 3. indien een bijgebouw bijdraagt aan de instandhouding van het agrarisch landschap en natuurbeheer, bijvoorbeeld door het hierin hobbymatig houden van dieren mag de totale oppervlakte van een bijgebouw maximaal 150 m² bedragen;
- k. oppervlakte bijgebouw voormalige bedrijfswoning bedraagt maximaal 75 m², dan wel de bestaande grotere oppervlakte tot maximaal 150 m;
- l. parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;
- m. er sprake is van een landschappelijke inpassing en versterking van de ruimtelijke structuur, waartoe een landschapsplan dient te worden opgesteld;
- n. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- o. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

Het initiatief voldoet aan deze voorwaarden, om de volgende redenen;

- a. Het initiatief wordt niet gerealiseerd ter plaatse van de aanduiding 'Glastuinbouw' of 'reserveconcentratiegebied';
- b. Het erf rond de woningen krijgt de bestemming "Wonen". Het huidige bouwvlak wordt verwijderd, en er wordt ter plaatse van de nieuwe woning een nieuw bouwvlak toegevoegd;
- c. In het plangebied wordt ca. 1.320 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt en één nieuwe woning gerealiseerd in een nieuw gebouw;
- d. Niet van toepassing;
- e. Niet van toepassing;
- f. In het plan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die bepaald dat alle bedrijfsgebouwen in het plangebied gesloopt moeten worden voordat de nieuwe woning gerealiseerd mag worden, met uitzondering van de bestaande bedrijfswoning en bijbehorende garage.
- g. Alle bedrijfsgebouwen op het erf zijn meer dan 3 jaar in gebruik geweest voor agrarische doeleinden;
- h. In de regels is bepaald dat de inhoud van de nieuwe woning maximaal 850 m³ mag bedragen;
- i. Niet van toepassing;
- j. In de regels is geborgd dat op ieder woonerf bijgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 75 m² gerealiseerd mogen worden op een maximale afstand van 25 meter van de bijbehorende woning;
- k. Zie sub j. De bestaande te behouden garage heeft een oppervlakte van circa 60 m² ;
- l. Er is voldoende ruimte op de erven beschikbaar om te parkeren (zie paragraaf 4.4). In de regels is geborgd dat op eigen terrein wordt geparkeerd;
- m. Op basis van een inrichtingsplan is een concreet beplantingsplan opgesteld voor het plangebied, deze is te vinden in bijlage 2 van de regels. Voor het realiseren en in stand houden van de landschappelijke inpassing conform dit beplantingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels.
- n. De nieuwe woonfunctie zal de aanwezige functies niet aantasten (zie hoofdstuk 4). Door middel van het inrichtingsplan en daaruit voortkomende beplantingsplan is het plan ingepast in de omgeving.
- o. De nieuwe woonfunctie zal de belangen van de eigenaren en gebruikers van de omliggende gronden niet aantasten (zie hoofdstuk 4).

Geconcludeerd kan worden dat voorliggende plan voldoet aan alle genoemde voorwaarden die in de wijzigingsbevoegdheid zijn opgenomen.

Tevens worden in het noordelijke deel van het plangebied, waar in het geldende plan geen aanduiding 'bouwvlak' op ligt, de archeologische dubbelbestemmingen verwijderd. Ook in het bouwvlak worden de

archeologische dubbelbestemmingen verwijderd. Dit kan via de wijzigingsbevoegdheden in artikel 30.5.1 en 31.5.1 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard'.

Conclusie

Het initiatief past binnen de structuurvisie en het gemeentelijke functieveranderingsbeleid, en kan mogelijk worden gemaakt via de wijzigingsbevoegdheid in het geldende bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

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

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem

Op grond van de Wet Bodembescherming (Wbb) moet aangetoond 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. Bij een functiewijziging zal in veel gevallen een specifiek bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd.

Planspecifiek

Omdat wonen een gevoeliger functie is dan agrarisch gebruik is voor het gebied een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. Het rapport van dit onderzoek is opgenomen in bijlage 2. In het onderzoek zijn op de locatie op enkele plaatsen licht verhoogde gehalten geconstateerd. De concentraties zijn zodanig laag dat deze geen belemmering vormen voor het toekomstig gebruik en geen aanleiding geven tot een vervolgonderzoek. Wel wordt aanbevolen om funderingsmateriaal (puin) onder klinkerverharding aanvullend te onderzoeken op asbest in het kader van de mogelijke afzet van het materiaal. Dit is onderzoek wat niet nodig is in het kader van het wijzigingsplan omdat het geen bodem betreft. Het initiatief is dus uitvoerbaar met betrekking tot het aspect bodem. Het aanvullend asbestonderzoek zal in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen worden uitgevoerd.

4.1.2 Lucht

De mate van blootstelling aan luchtverontreiniging speelt een rol in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Met betrekking tot 'luchtkwaliteit' zijn twee aspecten van belang. Ten eerste of de luchtkwaliteit ter plaatse de nieuwe functie toelaat (de gevoeligheid van de bestemming) en ten tweede wat de bijdrage is van het plan aan die luchtkwaliteit.

Luchtkwaliteit ter plaatse

In de Wet milieubeheer zijn normen opgenomen voor de concentraties van een aantal stoffen in de buitenlucht ter bescherming van de mens. De twee belangrijkste stoffen zijn PM₁₀ (fijnstof) en NO₂ (stikstofdioxide). Voor beide stoffen bedraagt de grenswaarde 40 µg/m³.

Bijdrage aan luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen. De Wet maakt een onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in de algemene maatregel van bestuur "Niet in betekenende mate bijdragen" (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m³) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een toevoeging van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit, omdat een dergelijk project per definitie niet boven de 3%-norm komt.

Planspecifiek

Luchtkwaliteit ter plaatse van het initiatief

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is de huidige luchtkwaliteit ter plaatse getoetst met behulp van de NSL Monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl). Door de metingen ter plaatse te toetsen aan de grenswaarden is gekeken of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Uit metingen van het rekenpunt 15566065 (aan de Lodderhoeksestraat ter hoogte van plangebied) zijn de volgende concentraties naar voren gekomen:

	NO2 (stikstofdioxide)	PM10 (Fijn stof)
Gemeten totale concentratie jaargemiddelde 2017 (µg/m ³)	17,5 µg/m ³	18,1 µg/m ³
Grenswaarde concentratie (µg/m ³)	40 µg/m ³	40 µg/m ³

De gemeten concentraties stikstofdioxide en fijn stof liggen ruim onder de gestelde grenswaarden. Met betrekking tot de luchtkwaliteit zijn geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

Bijdrage initiatief

In het plan wordt een extra woning gerealiseerd, en wordt een bestaande bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning. Dit ligt ruim onder de grens van 1.500 woningen, het aantal woningen waarbij nieuwe woningbouw de grenswaarde van 3% kan overschrijden. Ten aanzien van de bijdrage aan luchtkwaliteit is het initiatief van geringe omvang ten opzichte van de benoemde grenswaarde. Op basis van de te verwachten toename aan verkeersbewegingen ten gevolge van het project is te concluderen dat dit project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een nadere toetsing ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit.

4.1.3 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:

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

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

Planspecifiek

Voor voorliggend document is het van belang te kijken naar de mogelijke gevolgen van wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï. In het plan wordt een nieuwe woning toegestaan aan de Kraaijenstraat. De Kraaijenstraat is een 80-kilometerweg, en heeft daarmee een onderzoekszone. De nieuwe woning wordt in deze onderzoekszone gebouwd. De nieuwe woning komt daarnaast op 420 meter van de Betuweroute te liggen. Daarmee ligt de woning binnen ook de onderzoekszone van deze spoorlijn.

Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd om de geluidsbelasting op de nieuwe woning vast te stellen. De bestaande woning is al een geluidsgevoelig object en daarom niet meegenomen in het onderzoek. Het onderzoeksrapport is te vinden in bijlage 3. Hierin is geconcludeerd dat door wegverkeer op de A15 de geluidsbelasting ten hoogste 49 dB bedraagt, waarmee de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. De maximale hogere waarde wordt niet overschreden. Omdat maatregelen uit financiële, civieltechnische en landschappelijke redenen niet voor de hand liggen, wordt een hogere waarde aangevraagd. De procedure voor het verlenen van deze hogere waarde zal gelijktijdig met de bestemmingsplanprocedure plaatsvinden. Voor wegverkeer over de Lodderhoeksestraat en voor railverkeer wordt de voorkeursgrenswaarde niet overschreden.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geluid.

4.1.4 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor milieuvergunningen als het gaat om geurhinder van veehouderijen met landbouwhuisdieren. De Wgv maakt onderscheid in dieren met en dieren zonder een vastgestelde geuremissiefactor. Voor de eerste soort wordt de geurbelasting bij geurgevoelige objecten berekend, voor de tweede gelden minimumafstanden tot dergelijke objecten (ook wel bekend onder de term 'vaste afstandsdieren'). De Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) bepaald in bijlage 1 voor welke dieren geuremissies zijn vastgelegd. Als het (beoogde) veehouderijbedrijf niet in deze regeling wordt genoemd betreft het vaste afstandsdieren.

Als het geen bedrijf is waar een geuremissiefactor voor is vastgelegd gelden de volgende eisen:

- binnen de bebouwde kom geldt een afstand van 100 meter;
- buiten de bebouwde kom geldt een afstand van 50 meter.

Tot slot geldt voor zowel dieren met als voor dieren zonder geuremissiefactoren altijd een minimumafstand tussen de buitenzijde van een dierenverblijf en de buitenzijde van een geurgevoelig object. Dit betreft 50 respectievelijk 25 meter voor hetzij binnen dan wel buiten de bebouwde kom.

Het houden van landbouwhuisdieren valt ook onder het Activiteitenbesluit. Onder artikel 3.117 van het Activiteitenbesluit zijn richtafstanden opgenomen voor de afstand tussen dierenverblijven en geurgevoelige objecten bij de oprichting, uitbreiding of wijziging van nieuwe dierenverblijven. Deze richtafstanden zijn gelijk aan die van de Rgv.

De Wgv en het activiteitenbesluit kennen een omgekeerde werking. Dat wil zeggen dat ook bij plannen die woningbouwlocaties mogelijk maken wordt getoetst aan de normen van de Wet geurhinder en veehouderij en het Activiteitenbesluit. Bij ruimtelijke ordeningsplannen moet worden beoordeeld of sprake is van een goed woon- en verblijfsklimaat.

Planspecifiek

Aan de Lodderhoeksestraat 12 ligt een veehouderij, met 10 zoogkoeien, 8 schapen en 20 kippen. Voor de runderen geldt een vaste afstand van 50 meter. Voor de kippen en schapen is geen geurberekening gemaakt gezien het geringe aantal dieren en de aanwezigheid van vaste afstandsdieren. Voor deze kippen en schapen wordt verwacht dat de afstand op basis van de geurberekening kleiner zal zijn dan de vaste afstand van de

runderen. De afstand wordt gemeten van het dichtstbijgelegen emissiebron, de gevel van het dierenverblijf, en de gevel van de woning. De bestaande woning ligt op 65 meter afstand, en de nieuwe woning ligt op 100 meter afstand. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstanden van de Rgv en het Activiteitenbesluit. Gezien de afstanden zal er wat betreft geur sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat in de woningen en de woningen zullen de bedrijven niet belemmeren in de bedrijfsvoering.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geur.

4.1.5 Milieuzonering

Milieuzonering is het aanbrengen van een ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Doel is om bij het opstellen van een ruimtelijk plan een goed en veilig leefklimaat te waarborgen, maar tegelijkertijd ook aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun activiteiten.

De mate waarin bedrijven invloed hebben op hun omgeving is afhankelijk van de aard van de bedrijvigheid en de afstand tot een gevoelige bestemming. 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.

Milieuzonering heeft betrekking op aspecten met een ruimtelijke dimensie, zoals geluid, geur, gevaar en stof. De mate van belasting, en daarmee de gewenste aan te houden afstand, kan per aspect en per bedrijfstype en verschillen. In de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is een lijst opgenomen met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Van deze richtafstanden kan worden afgeweken, mits wordt onderbouwd waarom de feitelijke milieuhinder als minder belastend wordt gezien.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'.

Planspecifiek

De nieuwe woning is een nieuwe milieugevoelige functie. De bestaande woning is in de huidige situatie al een woning van een derde en daarmee een milieugevoelige functie waar omliggende milieubelastende functies al rekening mee dienen te houden. De meest nabijgelegen milieubelastende functies zijn (niet-intensieve) agrarische bedrijven. Het maatgevende aspect van agrarische bedrijven is het geuraspect. Dit aspect is in paragraaf 4.1.4 behandeld. Van de overige aspecten wordt voor geluid de grootste richtafstand gegeven voor agrarische bedrijven, namelijk 30 meter. Het dichtsbijzijnde bedrijf is het bedrijf aan de Lodderhoeksestraat 12. De afstand tussen het de bestaande woning en het bouwvlak van de Lodderhoeksestraat 12 bedraagt 30 meter. De nieuw te bouwen woning ligt op een afstand van ca. 85 meter van dit perceel. Aan de richtafstand van 30 meter voor de agrarische bedrijven wordt daarmee voldaan.

Naast de omliggende agrarische bedrijven ligt er één bedrijf in de omgeving van het plangebied. Het gaat hierbij om het adres aan de Lodderhoeksestraat 14b, waar een landbouwmechanisatiebedrijf is toegestaan. In de huidige situatie is hier een handel in landbouwvoertuigen gevestigd. Deze machines worden hier ook gerepareerd. Een dergelijk bedrijf is niet opgenomen in de publicatie van de VNG, maar is gezien de bedrijvigheid en omvang gelijk te stellen aan een handel in vrachtauto's. Voor deze bedrijvigheid is een maximale richtafstand van 100 meter opgenomen, gebaseerd op het aspect geluid. De nieuwe woning zal op meer dan 110 meter van het bedrijfsperceel komen te liggen, waarmee aan de richtafstand wordt voldaan. Ook liggen er meerdere burgerwoningen op een kleinere afstand van dit perceel, waar het bedrijf al rekening mee moet houden in de bedrijfsvoering. In de nieuwe woning zal sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat en de nieuwe woning belemmert de nabijgelegen bedrijven niet.

Het plan is uitvoerbaar vanuit het aspect milieuzonering.

4.1.6 Externe veiligheid

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

Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico

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

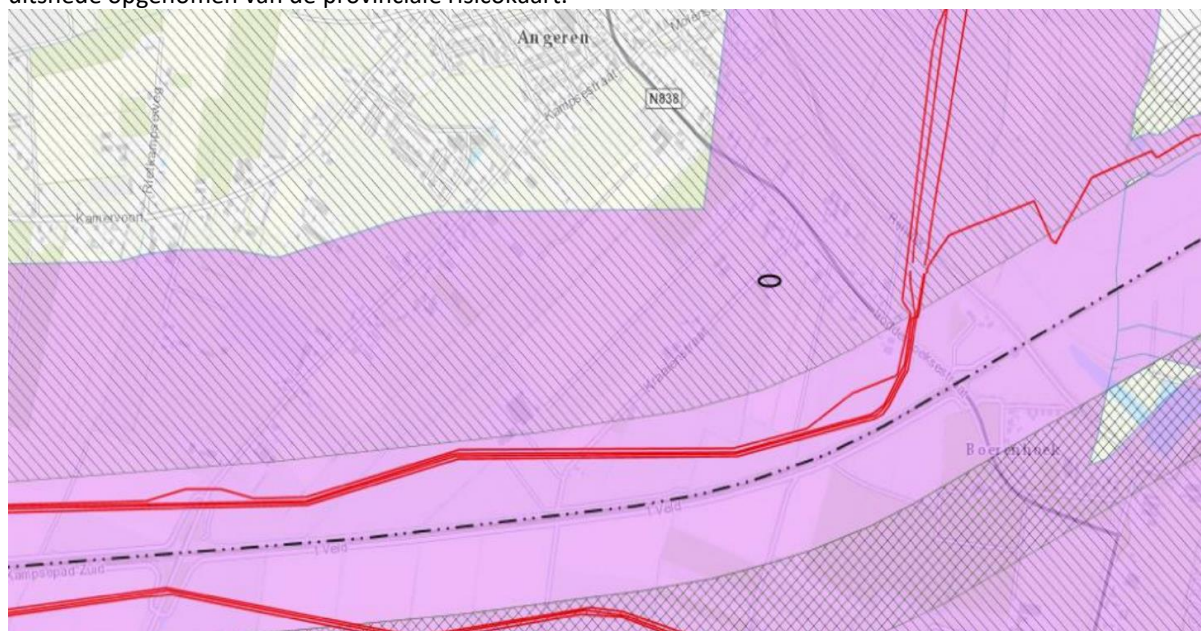
Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken.

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

Planbeoordeling

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de omzetting van een agrarische bestemming met bedrijfswoning in de bestemming wonen. De bestaande gebouwen worden gesloopt, de bestaande bedrijfswoning wordt omgezet in een burgerwoning en er wordt een nieuwe woning gebouwd.

Op basis van de risicokaart van de provincie Gelderland is een inventarisatie gemaakt van de risicobronnen in en rondom het plangebied, die een extern veiligheidsrisico kunnen veroorzaken. In de navolgende figuur is een uitsnede opgenomen van de provinciale risicokaart.



Uitsnede provinciale risicokaart (geraadpleegd op 18 maart 2020) met het plangebied in de zwarte cirkel.

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

Transportroutes

Het plangebied ligt op ca. 600 meter van het nieuwe tracé A15. Over deze transportroute vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Voor het tracé is op 8 maart 2017 het Tracébesluit gepubliceerd. Het invloedsgebied van deze risicobron ligt over het plangebied.

Het plangebied ligt op ca. 410 meter van de Betuweroute. Over het spoor vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Het invloedsgebied van deze risicobron ligt over het plangebied.

Buisleidingen

Het plangebied ligt op ca. 350 meter van de buisleidingen A-507, A-663 en A-505.

Inrichtingen

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen.

Plaatsgebonden risico

De ontwikkeling vindt plaats buiten de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van een Bevi inrichting en transportroutes A15 en Betuweroute.

Met het wijzigingsplan veranderd de huidige bestemming als beperkt kwetsbaar object (bedrijfswoning) in een kwetsbaar object (2 woningen). Van de leidingexploitant zijn de leidinggegevens opgevraagd en op 14 januari 2020 ontvangen. De buisleidingen hebben geen PR 10^{-6} contour ter hoogte van het plangebied.

Groepsrisico

De ontwikkeling vindt plaats in het invloedsgebied van de A15, Betuweroute en de hogedruk aardgastransportleidingen A-507, A-663 en A-505. Daarmee hebben wijzigingen in het invloedsgebied mogelijk invloed op de hoogte van het groepsrisico van deze risicobronnen. Het aantal personen in het invloedsgebied neemt met slechts 2,4 personen toe (1 extra woning). Gelet hierop heeft deze ontwikkeling geen gevolgen voor het groepsrisico. Voor alle risicobronnen kan worden volstaan met een beperkte verantwoording groepsrisico, omdat de ontwikkeling op meer dan 200 meter van deze risicobronnen ligt.

Verantwoording groepsrisico

Het plan is gelegen in het invloedsgebied groepsrisico van een externe veiligheidsrisicobron. Conform vigerende wetgeving moet de gemeente hierdoor het groepsrisico verantwoorden. Meer specifiek gaat om de wettelijke verplichting op grond van Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) artikel 7 en 9 (zie onderdelen C en D) vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de snelwegen en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) artikel 12. De gemeente heeft bij het invullen van de verantwoordingsplicht een grote mate van beoordelingsvrijheid. Ten aanzien van de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid heeft de Veiligheidsregio adviesrecht. Bij het invullen van de verantwoordingsplicht is gebruik gemaakt van het advies van Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden (VGGM) van 30-03-2020 (kenmerk 200330-0109). Dit advies is na te lezen in bijlage 4.

A. Personendichtheid

Het plangebied voorziet in de realisatie van een extra woning (2,4 personen/woning). De ontwikkeling leidt niet tot een significante toename van de personendichtheid.

B. Hoogte groepsrisico

Het aantal personen in het invloedsgebied neemt toe met 2,4 personen. Gelet op de afstand tot de risicobronnen heeft dit geen gevolgen voor het groepsrisico.

C. Bestrijdbaarheid

Bij een calamiteit zal de brandweer zich inzetten om effecten ten gevolge van het incident van een fakkelbrand en met toxische stoffen te beperken. Bij het toxisch scenario is het handelingsperspectief schuilen in gebouwen. Uit het advies is naar voren gekomen dat VGGM geen aanleiding ziet om aanvullend te adviseren ten aanzien van de bestrijdbaarheid. De mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

Het advies van Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden geeft het volgende aan:

- Geadviseerd wordt om bij de verder planuitwerking rekening te houden met de bereikbaarheid (opkomsttijden) en bluswatervoorziening(en) op bouwplanniveau.

D. Zelfredzaamheid

Bij een calamiteit is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij een incident. Bij een scenario waarin toxische stoffen vrijkomen is het advies om te schuilen in een gebouw, waarvan ramen, deuren en ventilatie gesloten kunnen worden. De aanwezigen dienen te worden geïnformeerd over de risico's en hun handelingsperspectief. Uit het advies is naar voren gekomen dat VGGM geen aanleiding ziet om aanvullend te adviseren ten aanzien van de zelfredzaamheid. De mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

Conclusie

Het plan ligt buiten de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van de transportroute met een externe veiligheidsrisico. De plaatsgebonden risicocontour van de diverse risicobron vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Ten aanzien van het groepsrisico ligt het plangebied in het invloedsgebied van de snelweg A15, de Betuweroute en de buisleidingen A-507, A-663 en A-505. Op basis van de verantwoording groepsrisico (zie hierboven) kan worden geconcludeerd dat het ruimtelijke initiatief niet tot een toename van het groepsrisico leidt en geen significant effect heeft de mogelijkheden voor rampenbestrijding en zelfredzaamheid. Daarmee is het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de realisatie van het plan.

4.2 Water

Water is een belangrijk thema in de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast 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 21e eeuw heeft 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 (drietrapstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Indien nodig wordt overtollig water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen niet meer mogelijk is 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 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. Dit Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. 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 2016-2021 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 waarbij de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek gaan voorafgaand aan de vaststelling van het plan. De watertoets bestaat uit twee onderdelen:

- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om de waterbeheerder vroegtijdig in de planvorming te betrekken, en
- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om in hun plan verantwoording af te leggen over de manier waarop omgegaan is met de inbreng van de waterbeheerder. Dit laatste gebeurt doorgaans in de waterparagraaf bij het betreffende plan.

Planspecifiek

Beleid 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.

Het Waterschap Rivierenland hanteert de beleidsregel 'Nieuwe lozingen vanaf verhard oppervlak'. Deze heeft als doel de versnelde afvoer van hemelwater als gevolg van de uitbreiding van het verhard oppervlak te beperken tot de maatgevende afvoer van het landelijk gebied. Een uitbreiding van het verhard oppervlak moet vanuit waterhuishoudkundig opzicht dus waterbalans-neutraal plaatsvinden.

Om te voorkomen dat individuele bewoners voor kleine voorzieningen zoals serres, tuinschuurtjes, enkele woning, etc., moeten compenseren geldt er een eenmalige vrijstelling van de compensatieplicht van 500 m² voor stedelijk gebied en 1.500 m² voor landelijk gebied. Deze vrijstelling geldt alleen voor particulieren.

Er moet voldoende berging zijn bij extremere omstandigheden. Voor ontwikkeling met een toename van verhard oppervlak tot 5.000 m² kan een standaardberekening worden toegepast, waarbij wordt uitgegaan van een maatgevende bui die eenmaal in de 10 jaar voorkomt. Vuistregel daarbij is dat 436 m³ waterberging per hectare verhard oppervlak nodig is.

Uit deze vuistregel volgt de volgende berekening:

Benodigde compensatie = Toename verhard opp (in m²) * 0,0436

Gemeentelijk beleid

de gemeente Lingewaard samen met Waterschap Rivierenland in 2008 een waterplan opgesteld. In dit plan is een programma opgenomen dat tussen 2009 en 2015 is uitgevoerd. Daarnaast is het plan nog steeds het meest recente waterbeleid van de gemeente. In dit waterplan zijn twee relevante doelstellingen opgenomen:

- Grondgebruik en watersystemen moeten op elkaar afgestemd worden (water als ruimtelijk ordenend element).
- De cultuurhistorische waarden van water en watergerelateerde elementen, zowel binnen als buiten de bebouwde kom, worden versterkt.

Watertoets

Voor dit plan is de digitale watertoets ingevuld (zie bijlage 9). Hieruit blijkt dat er geen beschermde waterkeringen of watergangen in het plangebied liggen. Wel is de normale procedure gestart vanwege de omvang van het plangebied. Dit houdt in dat contact wordt opgenomen met het waterschap om de waterstaatkundige elementen van het plan door te nemen. Uit deze watertoets komen echter geen elementen van het plan naar voren die strijdig zouden zijn met het beleid van het waterschap.

Hemelwater

Benodigde waterberging

Vanuit het gemeentelijk waterbeleid dient hemelwater op eigen terrein geborgd te worden. Het plan voorziet hierin. Om te bepalen of en hoeveel hemelwaterberging er gerealiseerd dient te worden, is het nodig om het verschil tussen de omvang van het huidige en toekomstige verhard oppervlak te bepalen.

In het plan wordt 1.320 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing gesaneerd. Ook wordt een groot deel van de verharding op het terrein verwijderd. In ruil daarvoor wordt er één nieuwe woning gerealiseerd. Er is daarmee sprake van een afname van de verharding en om deze reden is er geen compensatie nodig.

Wat betreft het aspect water is het plan uitvoerbaar.

4.3 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Per 01-01-2017 zijn de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora en faunawet en de Boswet opgegaan in de nieuwe Wet natuurbescherming. De Wet natuurbescherming beschermt natuurgebieden, inheemse soorten en het bosopstanden in Nederland.

Gebiedsbescherming

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

Soortenbescherming

Een hoofdstuk in de Wet natuurbescherming regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden. De wet geeft de mogelijkheid aan provincies om voor een bepaald aantal soorten via een verordening een algemene vrijstelling op bepaalde verbodsbepalingen te geven. Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menige soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Planspecifiek

Voor de ontwikkeling is een verkennend ecologisch onderzoek uitgevoerd. Deze is opgenomen in bijlage 5. De conclusies van dit onderzoek zijn in deze paragraaf verwerkt.

Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied of het Natuurnetwerk Gelderland. Er zal geen sprake zijn van effecten op het Natuurnetwerk Gelderland. In het onderzoek is aangegeven dat er mogelijk tijdelijke effecten op de Natura 2000-gebieden op kunnen treden door de sloop- en bouwwerkzaamheden in het plangebied. Gezien de beperkte omvang van de werkzaamheden van de sloop (inzet van een graafmachine en vrachtwagens voor afvoer materiaal en bouw van 1 woning (inzet enkele mobiele werktuigen voor bepaald aantal uren en beperkt bouwverkeer) zijn negatieve effecten niet te verwachten. Zeker niet als deze werkzaamheden worden vergeleken met het voormalig agrarisch gebruik en bijbehorende verkeersbewegingen. Ook zal de stikstofuitstoot als gevolg van het toekomstig gebruik beperkt zijn. De nieuwe woning wordt gasloos gebouwd en vergeleken met het voormalig agrarisch gebruik zal er een afname van het aantal verkeersbewegingen zijn. Negatieve effecten op Natura 2000-gebieden zijn daarom niet te verwachten.

Soortenbescherming

De planlocatie heeft geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor dieren die niet beschermd zijn onder de Wet natuurbescherming, behoudens de algemene zorgplicht. In het rapport zijn een aantal maatregelen aanbevolen om deze dieren zo min mogelijk te verstoren. Deze maatregelen zijn te vinden in de conclusie van het verkennend ecologisch onderzoek in bijlage 5.

De uitvoerbaarheid van het initiatief voor ecologie is hiermee aangetoond.

4.4 Verkeer

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur. Het initiatief betreft het realiseren van een nieuwe woning. Daarnaast verdwijnt het huidige agrarische bedrijf, en daarmee de bijbehorende verkeersbewegingen, waaronder zwaar en middelzwaar verkeer. Deze ontwikkeling zal leiden tot een afname van de verkeersdruk op de Kraaienstraat.

De parkeernormen in de gemeente Lingewaard zijn opgenomen in de nota Parkeernormen Lingewaard. Deze nota is gebaseerd op de ondergrenzen in de CROW publicatie nr. 182. Hierin is voor een woning van een gemiddelde prijs in het buitengebied een norm opgegeven van 2 parkeerplaatsen per woning. Deze zullen bij de woningen op eigen terrein worden gerealiseerd.

4.5 Cultuurhistorie en archeologie

In elk wijzigingsplan moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden wordt omgegaan. Denk aan aanwezige monumenten, historische gebieden, kenmerkende (straat)beelden en landschapselementen. Bij het maken van plannen kan ook (weer) rekening gehouden worden met al deze elementen die er vroeger wel waren maar nu niet meer. Een bijzonder onderdeel van cultuurhistorie is archeologie.

Cultuurhistorie

Het belang van cultuurhistorie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Het Besluit geeft aan dat “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” in het bestemmingsplan opgenomen moet worden. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

Archeologie

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

Op basis van artikel 5.10 van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken.

Planspecifiek

Cultuurhistorie

De boerderij in het plangebied is vanaf 1972 op de kaarten van het gebied te vinden. Deze boerderij is redelijk jong, en de bedrijfsbebouwing heeft weinig cultuurhistorische waarde voor het gebied. Ook in de directe omgeving van het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig. De voorgenomen ontwikkeling leidt daarmee niet tot een aantasting van cultuurhistorische waarden.

Archeologie

In het plan wordt een grote oppervlakte aan oude bedrijfsbebouwing gesloopt, en een nieuwe woning gerealiseerd. Op het deel van het plangebied waar de bouw- en sloopwerkzaamheden plaatsvinden ligt in het huidige bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4'. Deze dubbelbestemming is gebaseerd op de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente, waarop dit gebied is aangemerkt als 'hoge archeologische verwachting'. Binnen deze dubbelbestemming is voor bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm een archeologisch onderzoek nodig. Voor het deel van het plangebied waar de sloop- en bouwwerkzaamheden plaatsvinden is daarom een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 6. Hierin is geconcludeerd dat er in het onderzochte deel van het plangebied sprake is van een lage verwachting op het aantreffen van archeologische waarden. Aanvullend archeologisch onderzoek is daarom niet nodig. De archeologische dubbelbestemmingen zijn daarom niet overgenomen voor dit deel van het plangebied. Het deel van het plangebied ten noorden van de te behouden woning (buiten het bouwvlak) heeft de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5'. Dit gebied is meegenomen in het wijzigingsplan en op basis van het uitgevoerde archeologische onderzoek is ook hier de dubbelbestemming verwijderd. Om de mogelijk aanwezige archeologische waarden in het niet onderzochte deel van het plangebied te beschermen, blijft voor dit deel de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' uit het geldende bestemmingsplan behouden.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot cultuurhistorie en archeologie.

4.6 Explosieven

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

Planspecifiek

Voor het plangebied is een projectleiderssamenvatting opgesteld. Deze is toegevoegd als bijlage 7. Er zal opsporingsonderzoek worden uitgevoerd voordat de bodemwerkzaamheden worden verricht (voor de aanvraag van de vergunning voor het bouwen).

4.7 Economische uitvoerbaarheid

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

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

Planspecifiek

De ontwikkelingskosten komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe zal de gemeente voorafgaand aan de planologische procedure met de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst afsluiten. Voor de realisatie van het plan hoeft de gemeente geen investering te doen. Tevens zal een overeenkomst betreffende planschade worden afgesloten. Deze kosten komen eveneens geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

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

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

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan dit plan ten grondslag liggen. De toelichting is van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing.

Daarnaast maken ook eventuele bijlagen onlosmakelijk onderdeel uit van het wijzigingsplan.

Verbeelding

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

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

Regels

De planregels zijn standaard onderverdeeld in vier hoofdstukken.

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

5.2 Wijze van bestemmen

Op het voorliggend wijzigingsplan zijn de regels van het moederplan Buitengebied Lingewaard van toepassing. Het moederplan bestaat uit het bestemmingsplan Buitengebied Lingewaard en de navolgende 1^{ste} en 2^{de} (partiële) herziening. Voor de zelfstandige leesbaarheid van dit wijzigingsplan zijn de geldende regels van de in dit wijzigingsplan voorkomende bestemmingen opgenomen in bijlage 8 van deze toelichting.

Ten behoeve van de maatvoering van de nieuw te realiseren woning, de waarborg van de sloop van de opstallen en het verwijderen van verharding en de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing zijn in dit wijzigingsplan aan de bestemmingsregels aanvullende regels gesteld en twee bijlagen toegevoegd.

In de bestemming 'Agrarisch met waarden – Oeverwallen' wordt bepaald dat voor het aanleggen en in stand houden van het beplantingsplan (bijlage bij de regels) geen aparte omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden nodig is, nu het beplantingsplan onderdeel is van de besluitvorming over en uitvoering van het wijzigingsplan.

In de bestemming 'Wonen' worden twee aanvullende bepaling opgenomen. Het betreft ten eerste bouwregels die vastleggen dat de nieuwe woning uitsluitend in het op de verbeelding aangegeven bouwvlak mag worden gerealiseerd, een inhoud heeft van maximaal 850 m³ en de daarvoor op de verbeelding aangegeven goot-en nokhoogte gelden. Ten tweede specifieke gebruiksregels die waarborgen dat de bestaande agrarische opstallen en verharding, als aangegeven op een kaart die als bijlage bij de regels is gevoegd, worden gesloopt, het beplantingsplan wordt uitgevoerd en in stand wordt gelaten en bij de nieuwe woning voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd en in stand worden gelaten.

Dit plan kent verder geen noemenswaardige bijzonderheden. Met dit hoofdstuk is voldaan aan artikel 3.1.3 van het Bro.

Hoofdstuk 6 Procedure

6.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Dit is het vooroverleg, waarin het conceptplan wordt voorgelegd aan het waterschap en aan die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.

Op basis van artikel 3.1.6 Bro dient verslag te worden gedaan van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken. Dit is de inspraak. Van (formele) inspraak kan, zeker bij wat kleinere plannen, worden afgezien. De gemeentelijke inspraakverordening is daarbij ook van belang.

Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd te worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door het college wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid voor belanghebbenden beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld.

6.2 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Dit bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk overleg niet toegezonden aan de provincie omdat geen sprake is van een bovenlokaal belang. Het waterschap Rivierenland heeft door middel van de digitale watertoets goedkeuring gegeven aan dit plan. Verder overleg voor dit initiatief is niet nodig.

6.3 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro

De direct naastgelegen burens zijn door de initiatiefnemer geïnformeerd. Deze stonden positief tegenover het plan en de kwaliteitsverbetering voor het gebied. Gezien de geringe impact van de voorgenomen wijziging wordt het wijzigingsplan gelijk als ontwerp ter inzage gelegd.

6.4 Verslag zienswijzen

In deze paragraaf, of in een separate bijlage, worden te zijner tijd de zienswijzen op het ontwerp wijzigingsplan en de gemeentelijke reactie hierop opgenomen.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Ruimtelijke visie

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3 Akoestisch onderzoek

Bijlage 4 Advies VGGM

Bijlage 5 Verkennend ecologisch onderzoek

Bijlage 6 Archeologisch onderzoek

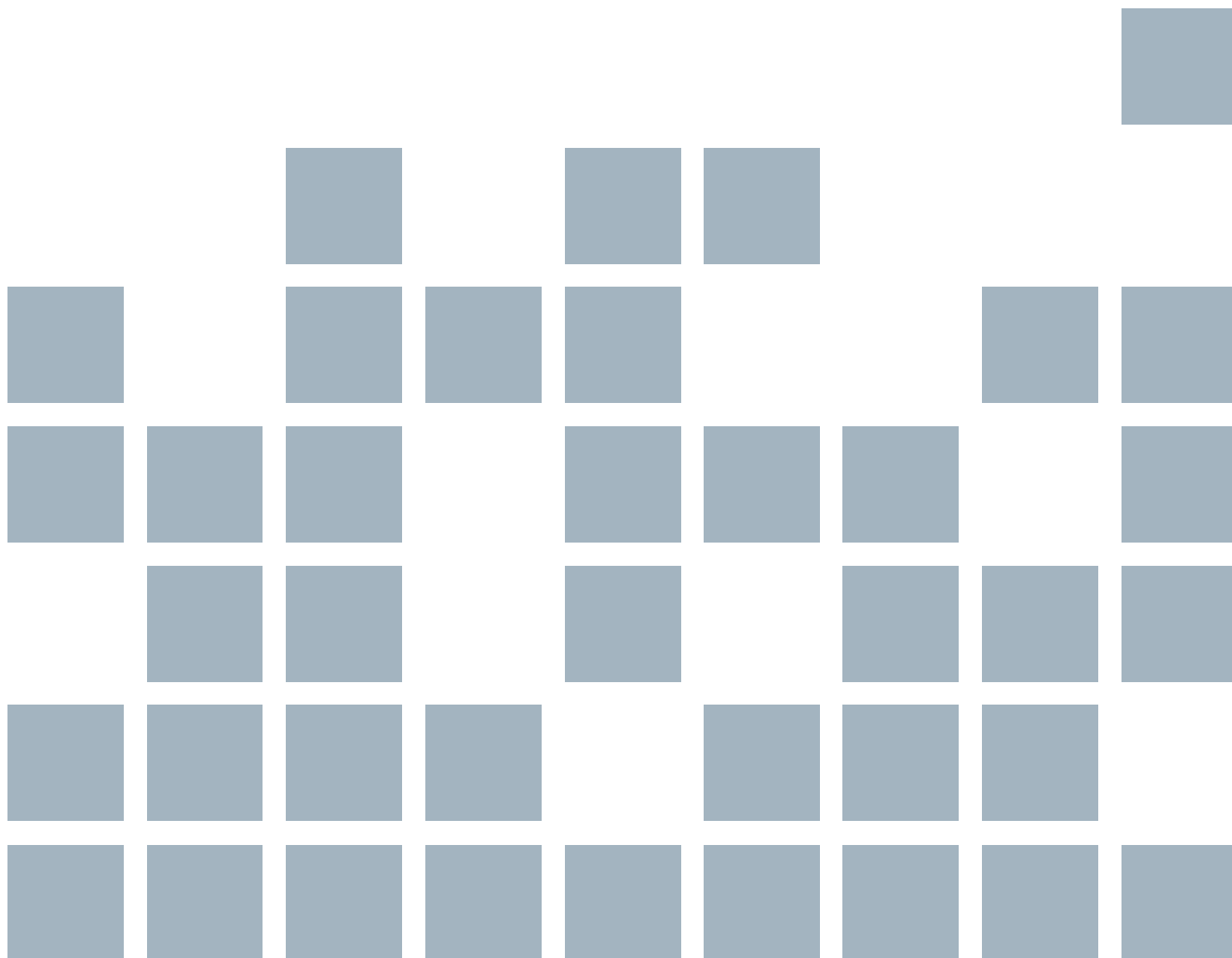
Bijlage 7 Projectleiderssamenvatting

Bijlage 8 Bestemmingen Moederplan

Bijlage 9 Watertoets

Regels

Op het plan zijn van toepassing de regels welke deel uitmaken van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard', met dien verstande dat de regels op onderstaande onderdelen worden gewijzigd of aangevuld:



Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het wijzigingsplan 'Buitengebied Lingewaard, Kraaijenstraat 1a Angeren' van de gemeente Lingewaard;

1.2 wijzigingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1705.236-ON01 met de bijbehorende regels;

1.3 bestemmingsplan Buitengebied Lingewaard:

het bestemmingsplan "Buitengebied Lingewaard", met identificatienummer NL.IMRO.1705.60-VG01, vastgesteld op 31 oktober 2013 door de gemeenteraad van de gemeente Lingewaard, inclusief de eerste herziening met identificatienummer NL.IMRO.1705.168-VG02, vastgesteld op 18 mei 2017, en de tweede herziening met identificatienummer NL.IMRO.1705.214-VG01, vastgesteld op 13 december 2018.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 2 Agrarisch met waarden - Oeverwallen

Aan de regels van het bestemmingsplan Buitengebied Lingewaard wordt via dit wijzigingsplan aan artikel 6.6.2 (bouwregels) het volgende toegevoegd:

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

2.1.1 Uitzonderingen

Het onder artikel 6.6.1 van het bestemmingsplan Buitengebied Lingewaard vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

- a. welke nodig zijn voor het realiseren en in stand houden van het beplantingsplan als bedoeld in bijlage 2 van de regels.

Artikel 3 Wonen

Aan de regels van het bestemmingsplan Buitengebied Lingewaard wordt via dit wijzigingsplan aan artikel 23.2.3 (bouwregels) en 23.4 (specifiek gebruiksregels) het volgende toegevoegd:

3.1 Bouwregels

3.1.1 Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. indien binnen het bestemmingsvlak een bouwvlak is opgenomen, dient het hoofdgebouw binnen dit bouwvlak gebouwd te worden;
- b. per bouwvlak is 1 woning toegestaan;
- c. goothoogte is maximaal de aangegeven goothoogte in de aanduiding 'maximum goothoogte';
- d. bouwhoogte is maximaal de aangegeven bouwhoogte in de aanduiding 'maximum bouwhoogte';
- e. inhoud van woning bedraagt maximaal 850 m³. Indien de bestaande inhoud meer bedraagt dan het voorgaande, dan geldt deze bestaande inhoud als maximum.

3.2 Specifieke gebruiksregels

3.2.1 Voorwaardelijke verplichting bouwen nieuwe woning

Het gebruik van de in de aanduiding 'bouwvlak' gelegen woning en de bijbehorende bijgebouwen is uitsluitend toegestaan onder de voorwaarde dat:

- a. de bestaande agrarische bebouwing en verharding zoals aangeduid in bijlage 1 van deze regels in zijn geheel is gesloopt en verwijderd binnen 1 jaar nadat de omgevingsvergunning voor het bouwen van de woning onherroepelijk is;
- b. de landschappelijke inpassing binnen 2 jaar na verlening van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de nieuwe woning is gerealiseerd en in stand wordt gehouden overeenkomstig het in bijlage 2 van deze regels opgenomen beplantingsplan;
- c. per woning twee parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd en in stand worden gehouden.

Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels

Artikel 4 Overgangsrecht

4.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
2. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig afwijken van het eerste lid onder artikel 4.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;
3. Het eerste lid onder artikel 4.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

4.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid onder artikel 4.2, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid onder artikel 4.2, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
4. Het eerste lid onder artikel 4.2 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 5 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard, Kraaijenstraat 1a Angeren'.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Sloopkaart

Bijlage 2 Beplantingsplan



buro-sro.nl