Bestemmingsplan

Buitengebied Lingewaard, herinrichting zuidelijke bocht Karstraat Huissen

Gemeente Lingewaard

BURO SRO

COLOFON

Gegevens over het plan:

Plannaam:	Buitengebied Lingewaard, herinrichting zuidelijke bocht Karstraat Huissen
Identificatienummer:	NL.IMRO.1705.228-ON01
Status:	ontwerp
Datum:	18 februari 2020
Projectnummer Buro SRO:	29.30.12

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever:	Gemeente Lingewaard
Contactpersoon opdrachtgever:	Dhr. M. Loos

Gegevens Buro SRO:

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

Inhoudsopgave

Toelichting 5

Hoofdstuk 1 Inleiding 7
1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan 7
1.2 Ligging plangebied 8
1.3 Leeswijzer 8
Hoofdstuk 2 Het initiatief 9
2.1 Huidige situatie 9
2.2 Toekomstige situatie 11
2.3 Duurzame stedenbouw 13
Hoofdstuk 3 Beleidskader 14
3.1 Rijksbeleid 14
3.2 Provinciaal beleid 15
3.3 Gemeentelijk beleid 16
Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid 20
4.1 Milieu 20
4.2 Water 25
4.3 Ecologie 28
4.4 Verkeer en parkeren 30
4.5 Cultuurhistorie en archeologie 31
4.6 Economische uitvoerbaarheid 33
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving 34
5.1 Algemeen 34
5.2 Wijze van bestemmen 35
Hoofdstuk 6 Procedure 36
6.1 Algemeen 36
6.2 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro 36
6.3 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro 36
6.4 Verslag zienswijzen 36

Bijlagen bij de toelichting 37

Bijlage 1 Akoestisch onderzoek Karstraat Huissen 39
Bijlage 2 Watertoets 41
Bijlage 3 Quickscan flora en fauna 43
Bijlage 4 Vervolgonderzoek soorten 45
Bijlage 5 Voortoets stikstof 47
Bijlage 6 Archeologisch onderzoek 49
Bijlage 7 Verkennend bodemonderzoek 51
Bijlage 8 Verkennend bodemonderzoek en asfaltonderzoek 53
Bijlage 9 Aanvullend verkennend bodemonderzoek 55
Bijlage 10 Aanvullend verkennend bodem- en asfaltonderzoek 57
Bijlage 11 Externe veiligheid 59

Regels 61

Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**63**
Artikel 1	Begrippen	63
Artikel 2	Wijze van meten	69
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**70**
Artikel 3	Verkeer	70
Artikel 4	Waarde - Archeologie 5	71
Artikel 5	Wonen	74
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**78**
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	78
Artikel 7	Algemene bouwregels	78
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	78
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	78
Artikel 10	Algemene wijzigingsregels	79
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**80**
Artikel 11	Overgangsrecht	80
Artikel 12	Slotregel	80

Bijlagen bij de regels 81

Bijlage 1	**Staat van Bedrijfsactiviteiten**	**83**
Bijlage 2	**Landschappelijke inpassing Karstraat 48 en 48a**	**85**

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan

De gemeente Lingewaard is voornemens de Karstraat in Huissen te reconstrueren met als doel de doorstroming en verkeersveiligheid te verbeteren. Concreet worden twee bochten in de weg verbreed en aan weerszijden worden vrij liggende fietspaden aangelegd. Als gevolg hiervan moeten aan de beide binnenzijde van de bochten bebouwing worden gesloopt en vervangende nieuwbouw plaatsvinden. De totale reconstructie bestaat daarmee uit ingrepen in een tweetal deelgebieden die zelfstandig van elkaar kunnen worden uitgevoerd.

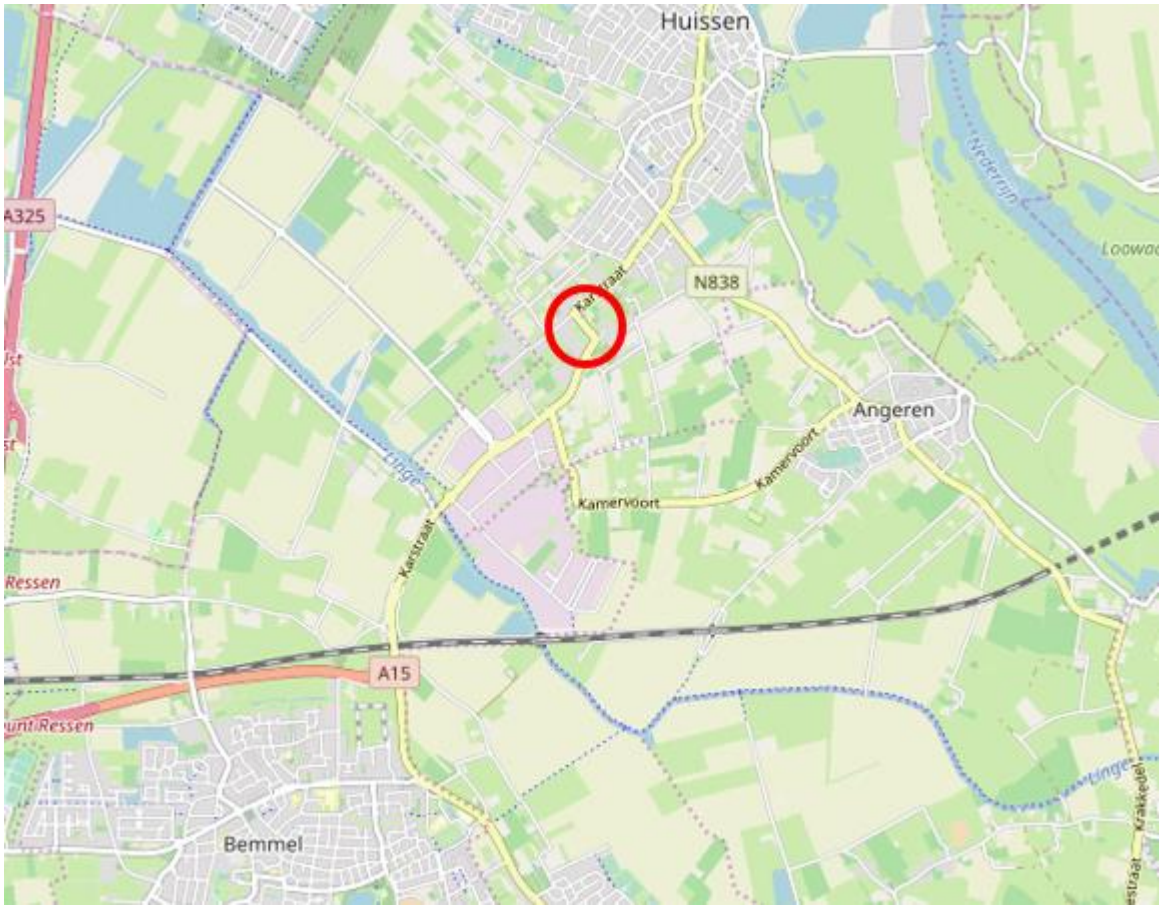
De planvorming voor het zuidelijke deel (de zuidelijke bocht) is inmiddels gereed en met betrokken grondeigenaren is overeenstemming bereikt. Reden om voor het zuidelijke deel al een bestemmingsplan naar buiten te brengen. Ten behoeve van de verbreding van de weg wordt aanwezige bebouwing gesloopt. Ter compensatie worden de twee woningen in de zuidelijke bocht herbouwd op naastgelegen perceel. De voorgaande ontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan.

Omdat deze reconstructie wel gewenst is, zowel beleidsmatig als maatschappelijk, wordt het bestemmingsplan herzien. In dit document wordt toegelicht en gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

In de planvoorbereiding zijn onderzoeken uitgevoerd die (deels) betrekking hebben op de totale reconstructie. De toelichting van het plan gaat waar nodig in op de gehele reconstructie maar richt zich vooral specifiek op reconstructie van de zuidelijke bocht en de vervangende nieuwbouw van de twee woningen aldaar. Ook de regels en de verbeelding hebben uitsluitend betrekking op de zuidelijke deel.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Lingewaard in een bebouwingslint ten zuiden van de stad Huissen. Deze weg vormt één van de belangrijkste verbindingswegen tussen Huissen en Bemmel. De omgeving kenmerkt zich als een gebied met lintbebouwing waar afwisselend agrarische gronden aanwezig zijn, vaak met kassen, in combinatie met een woningen. Bijgevoegde afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving.



Ligging plangebied (rood omcirkeld). Bron: www.openstreetmap.org

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.

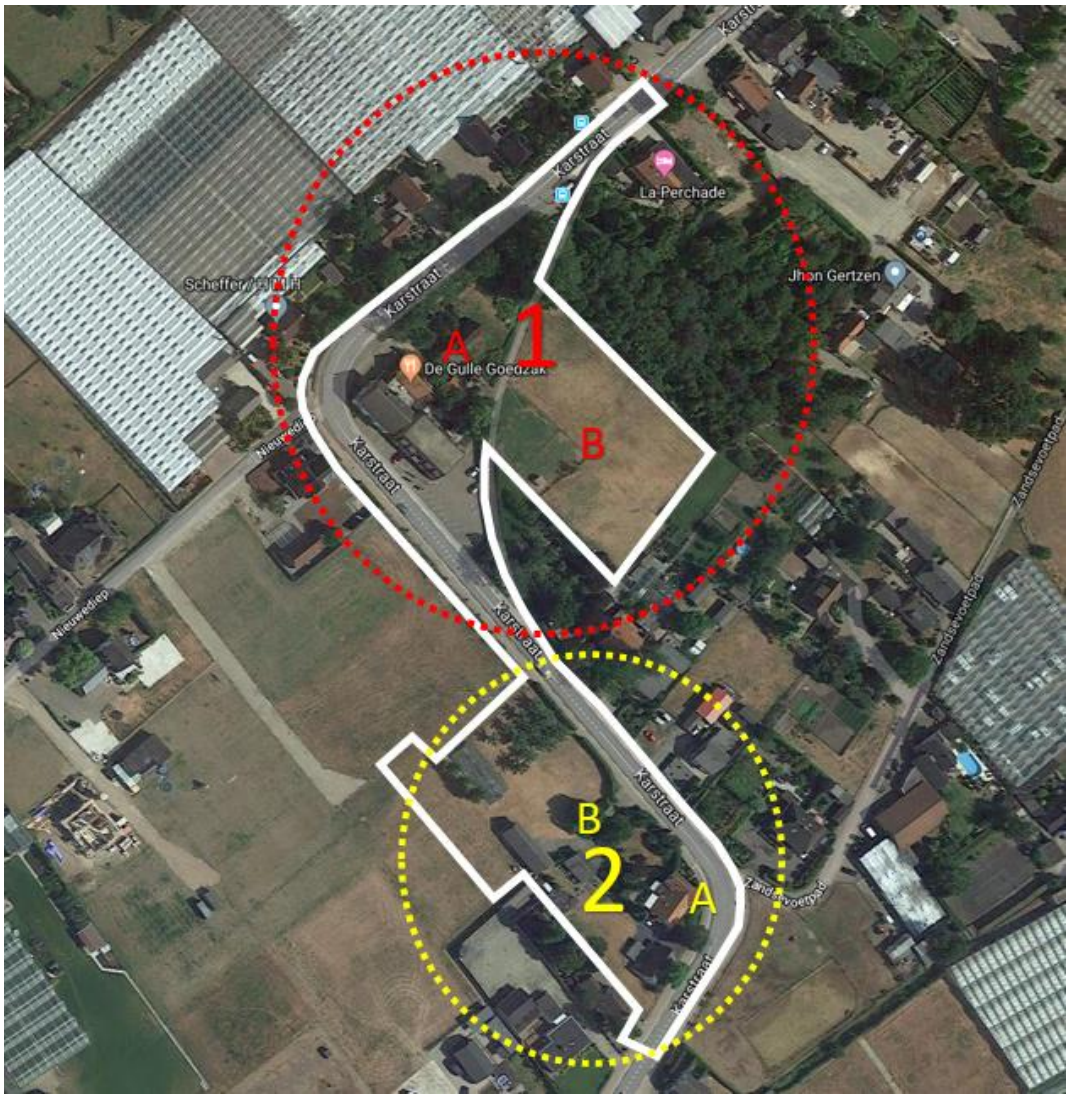
Hoofdstuk 2 Het initiatief

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

De Karstraat bevindt zich in het buitengebied even ten zuiden van de stad Huissen en betreft een bebouwingslint met veelal vrijstaande (bedrijfs)woningen met agrarische bedrijven aan de achterzijde. Over de weg rijdt veel doorgaand verkeer met een veelheid aan vrachtverkeer als gevolg van de vele glastuinbouwbedrijven in dit gebied. In de huidige situatie is de doorstroming en de verkeersveiligheid niet overal even optimaal door het smalle wegprofiel van de weg.

Om de Karstraat te kunnen optimaliseren is er extra ruimte nodig ter plaatse van de bochten. Om het plangebied helder in beeld te brengen is het gebied opgedeeld in twee delen. Navolgend kaartbeeld geeft deze twee deelgebieden weer, waarbinnen ook weer twee deelgebieden te zijn onderscheiden. Het wegdeel tussen deze twee deelgebieden maakt eveneens onderdeel uit van het plangebied.



Ligging plangebied (wit omkaderd), met daarbij aangegeven de deelgebieden (Bron: Google Maps)

Deelgebied 1
Deelgebied 1 bestaat uit de Karstraat met aangelegen bebouwing (deelgebied A) en de gronden ten zuiden van de noordelijke bocht (deelgebied B). In deelgebied 1A bevindt zich de Karstraat zelf en kantoren met een parkeerplaats (Karstraat 57a, 59, 59a en 59b) een horeca uitspanning (Karstraat 57) en een woning met tuin (Karstraat 55). Deelgebied 1B betreft een weiland.

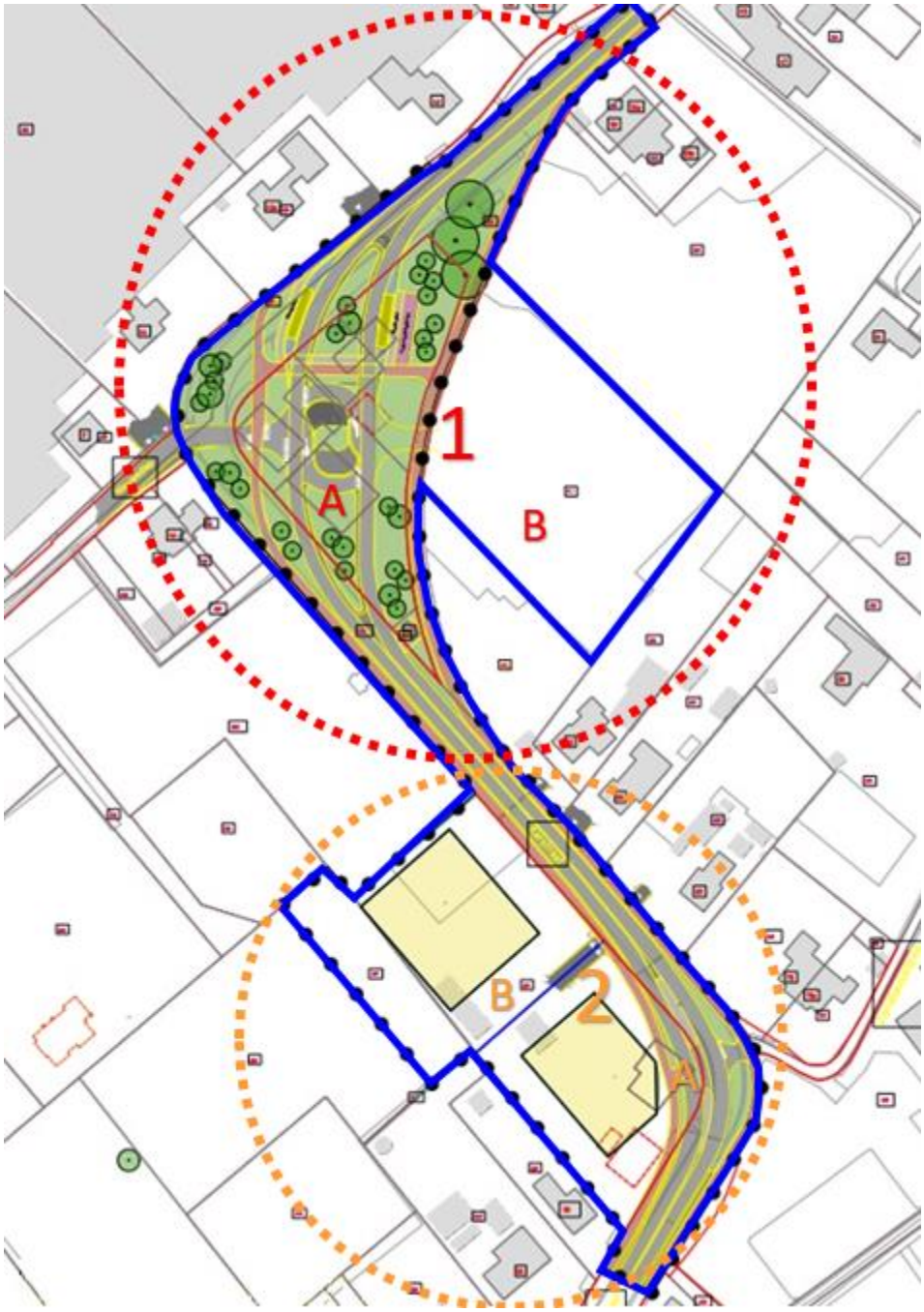
Huidige situatie ter hoogte van de noordelijke bocht in de Karstraat, gezien vanuit de Nieuwediep (Bron: Google Maps Steetview)

Deelgebied 2
Deelgebied 2 bestaat uit de Karstraat met aangelegen bebouwing (deelgebied 2A) en de gronden ten westen van de zuidelijke bocht (deelgebied 2B). Deelgebied 2A betreft de huidige Karstraat met aanliggend fietspad en een twee-onder-een-kap woning. In deelgebied 2B liggen de tuinen van de een twee-onder-een-kap woning en een weide. Deze woningen (Karstraat 48 en 48a) staan direct naast het fietspad langs de Karstraat.

Huidige situatie ter hoogte van de zuidelijke bocht in de Karstraat, gezien vanuit het Zandsevoetpad (Bron: Google Maps Steetview)

2.2 Toekomstige situatie

De gemeente Lingewaard heeft in samenspraak met de buurtbewoners diverse varianten onderzocht om tot een verkeersveilige en optimale inrichting te komen van de Karstraat en in het bijzonder de twee bochten. In navolgende afbeelding is de beoogde toekomstige situatie weergegeven.



Globale weergave van de invulling Karstraat, omkaderd met blauw (bron: Gemeente Lingewaard)

Deelgebied 1
In deelgebied 1A is een reconstructie van de weg voorzien. Het voornemen is om in de bocht de rijbanen van elkaar te scheiden en komt er aan beide zijden een vrij liggend fietspad. Centraal in die middenberm is een kleine "ovatonde*" opgenomen voor het afslaand verkeer richting Nieuwediep en richting de percelen in deelgebied 1B. (*: de formele naam is Largas-rotonde waarbij de afkorting staat voor: Langzaam Rijden Gaat Sneller.) Om de verbreding in deze (noordelijke) bocht te kunnen realiseren dient o.a. bebouwing ter plaatse te worden verwijderd.

De planvorming voor dit deelgebied is op dit moment nog niet afgrond en valt buiten de planologische regeling van dit bestemmingplan.

Deelgebied 2
In deelgebied 2A wordt de Karstraat gereconstrueerd en het wegvak uitgebreid naar het westen. De twee-onder-een-kap woningen aan de Karstraat 48 en 48a dienen daarvoor te worden gesloopt. Ook hier worden de rijbanen gescheiden van elkaar en aan beide zijden komt een vrij liggend fietspad. Tussen de rijbanen en de fietspaden wordt openbaar groen aangelegd.

In deelgebied 2B komen de twee te slopen woningen terug als vrijstaande woningen. Hiervoor is het gehele perceel herverkaveld. In navolgende afbeelding is een mogelijke toekomstige perceelsindeling weergegeven. Ieder perceel krijgt een eigen inrit aan de Karstraat en het parkeren vindt plaats op eigen terrein.

Impressie Karstraat 48 en 48A. Bron: Hans Kranenborg Architectuur & Stedenbouw

De bouwmassa van de beide woningen sluit aan bij de regeling van het bestemmingsplan Buitengebied, Lingewaard.

Landschappelijk wordt het geheel ingepast met hagen aan de voorzijde van de kavels. De realisatie en de instandhouding ervan wordt via een voorwaardelijke verplichting vastgesteld. Daarnaast worden in diezelfde strook door de gemeente begeleidende bomen gepland die de Karstraat als het ware begeleiden (deze bomen zin niet gevisualiseerd op de afbeelding).

2.3 Duurzame stedenbouw

In een duurzame leefomgeving wordt bewust omgegaan met energie, klimaat, grondstoffen, ruimte, water en groen. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn een logisch moment om de verschillende aspecten van duurzame stedenbouw vanaf het begin in de planvorming mee te nemen.

Bouwbesluit
Wettelijk kan er in Nederland geen verdere verduurzaming worden afgedwongen dan via het Bouwbesluit. Het Bouwbesluit stelt eisen aan energiezuinigheid van nieuwe woningen en utiliteitsgebouwen. De maat voor energiezuinigheid heet Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Voor woningen geldt sinds 2015 een Energie Prestatie Coëfficiënt van 0,4 op gebouwniveau. Vanaf 2020 wordt deze verlaagd richting een coëfficiënt dichter bij de nul. Vanaf 2020 moeten alle nieuwe gebouwen voldoen aan de BENG-eisen. Dit is rijksbeleid, waarbij BENG staat voor Bijna EnergieNeutrale Gebouwen.

Kansen
Bij de herinrichting van een perceel en bij nieuwbouw liggen kansen om duurzaamheid te verbeteren. Het energieneutraal maken van een gebouw kan beter bij de bouw dan achteraf. Nieuwbouw biedt de kans om meteen voor een duurzame wijze van verwarming te kiezen, maar ook andere duurzaamheidsaspecten zijn bij nieuwbouw relatief eenvoudig te realiseren, zoals het opwekken van duurzame energie. Het is van belang de kansen voor het opwekken van duurzame energie te benutten om de gestelde toename van duurzaam opgewerkte energie te behalen. Sinds 01-07-2018 moeten nieuwe woningen gasloos worden gebouwd. Daarnaast kan bij de inrichting van de buitenruimte rekening worden gehouden met water- en hittestress. Het aanplanten van groen is goed voor de klimaatbestendigheid, omdat het bijdraagt aan het verminderen van de hittestress en het verbeteren van het watervasthoudend vermogen van het gebied.

Planspecifiek
Meest duurzame deel aan dit plan is dat de doorstroming van het verkeer sterk verbeterd. Verder wordt bewust ook gekozen voor een groene inpassing door middel van bomen en hagen die de weg begeleiden. Allereerst is dit fraai, maar het zorgt ook voor een beter klimaat ter plekken doordat hittestress getemperd wordt. De nieuw te bouwen woningen zijn voorts gasloos wat ook bijdraagt aan een duurzamere inrichting van het plangebied.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

In navolgend hoofdstuk is het initiatief getoetst aan het geldende Rijks-, provinciale-, en gemeentelijke beleid.

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 rijksvaarwegen. Voorts betreft het enkele specifieke gebieden zoals de mainportontwikkeling van Rotterdam en Schiphol.
In het Barro heeft het Rijk voor deze onderwerpen regels opgesteld waarmee de SVIR juridisch verankerd is richting lagere overheden. Via het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit omgevingsrecht zijn deze regels aanvullend vastgelegd.
In de 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.
Door het ministerie van Infrastructuur en Milieu is een handreiking gemaakt. Deze 'handreiking ladder voor duurzame verstedelijking' werkt verder uit hoe met de ladder omgegaan moet worden. Voor een verdere uitleg van de ladder duurzame verstedelijking wordt naar die handreiking verwezen.

Planspecifiek

Gebiedsgericht

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

Ladder duurzame verstedelijking

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. Geconcludeerd wordt dat met de herbouw van 2 reeds bestaande woningen geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Conclusie

Derhalve kan er van uit gegaan worden dat voldaan wordt aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

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 bestemmingsplannen 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.

Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik

De provincie en partners gaan nieuwe ontwikkelingen bezien in samenhang met de bestaande voorraad. Als leidend principe wordt de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik gehanteerd. De juridische basis hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking die het Rijk heeft vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

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
Ter plaatse van het plangebied is de volgende relevante regel uit de visie en verordening van toepassing:
- *Regels water en milieu: intrekgebieden*

De planlocatie ligt binnen een door de provincie aangewezen 'intrekgebied'. Bestemmingsplannen welke ontwikkelingen mogelijk maken binnen dit gebied, dienen geen bestemmingen op te nemen die de winning van fossiele energie, zoals aardgas, aardolie, schaliegas en steenkoolgas, mogelijk maakt. Voorliggend plan maakt zulke bestemmingen niet mogelijk.

De Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik is niet aan de orde, omdat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. De bestaande weg wordt verbreed en verbeterd voor de gebruikers op het gebied van verkeersveiligheid, doorstroming en aanzien. De twee bestaande woningen in het plangebied worden verplaatst. De reconstructie van de weg en de sloop en herbouw van de woningen worden landschappelijk zorgvuldig ingepast waardoor het initiatief zorgt voor ruimtelijke kwaliteitswinst ter plaatse. Geconcludeerd wordt dat het initiatief past in het provinciale beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Lingewaard 2012-2022
In de structuurvisie Lingewaard 2012-2022 zijn de ingrediënten opgenomen hoe Lingewaard zich op ruimtelijk vlak in de toekomst wil ontwikkelen. Die toekomst wordt mede bepaald door hoe met ruimte wordt omgegaan; welke bestaande kwaliteiten worden versterkt en welke nieuwe functies willen we op vrijkomende terreinen? Uitgangspunt is het landschap met haar historische kwaliteiten waarin gewoond, gewerkt en gerecreëerd wordt. Dit aangevuld met de ambities die de gemeente heeft.
In 2004 zijn er binnen de Stadsregio afspraken gemaakt over woningbouwcontouren waarbinnen gebouwd mag worden. Dezelfde contouren zijn in de nieuwe verstedelijkingsvisie van de regio (geldend tot 2020) ongewijzigd overgenomen. Uitbreidingen buiten deze contouren zijn onder voorwaarden op enkele plaatsen toegestaan. Na vaststelling van de structuurvisie Lingewaard 2012-2022 zijn de woningbouwcontouren van de Stadsregio losgelaten. Plannen dienen aan de ladder van duurzame verstedelijking te worden getoetst. Naast de bouwopgaven gebonden aan de contouren, wordt er heel beperkt gebouwd in het landelijk gebied. Dit laatste komt voort uit de functieverandering van glastuinbouw en andere agrarische bedrijven naar landelijke woonvormen. De gemeente heeft een regeling om de sloop van voormalige agrarische bebouwing in het buitengebied te stimuleren: de functieveranderingsregeling. Doel is de landschappelijke kwaliteit van het buitengebied te verbeteren. De regeling is er op gericht om agrarische ondernemers te compenseren voor het beëindigen van de agrarische activiteit op hun bedrijfsperceel en het afbreken van de aanwezige bedrijfsbebouwing. Op basis van de regeling kunnen (stoppende) agrarische bedrijven compensatie krijgen in de vorm van woningbouwmogelijkheden. Hiermee probeert de gemeente leegstand en verrommeling van oude bebouwing te vermijden.

Planspecifiek
De voorgenomen ontwikkeling betreft de verbreding van de Karstraat in de bochten en de verplaatsing van twee woningen in deelgebied 2. De gehele ontwikkeling vindt plaats binnen het bestaande bebouwingslint in de vorm van een herschikking waarmee er geen sprake is van nieuwe verstedelijking. Doordat de doorstroming van het verkeer beter en veiliger wordt past het plan binnen het beleid zoals opgenomen in de Structuurvisie.

3.3.2 Landschapsontwikkelingsplan 2005 (LOP)
In het LOP is het landschapsbeleid voor het buitengebied van de gemeente vastgelegd. Het plangebied ligt op de oeverwallen. In het riviergebied wordt van oudsher gewoond op de hoger gelegen oeverwallen. Oeverwallen kenmerken zich als afwisselend, kleinschalig en blokvormig. Boomgaarden, weilanden, boerenerven en burgerwoningen wisselen elkaar af.

Behoud van deze kleinschalige structuur en afwisseling van de bebouwingslinten is een van de uitgangspunten uit het LOP. Sterke ruimtelijke verdichting van de oude bebouwingslinten is niet wenselijk. Plaatselijke verdichting door bijvoorbeeld de bouw van een nieuw huis in het bestaande lint is mogelijk, voor zover dit past binnen het bestaande ruimtelijke beleid van de gemeente en de landschappelijke kwaliteit van het lint behouden blijft. Vanuit het LOP gelden verder de volgende uitgangspunten voor de oeverwallen:
- Geen aaneengesloten verdichting met nieuwe bebouwing.
- Behoud afwisseling groene/open en dichte delen.
- Geen verbreding van de linten.

Planspecifiek
De voorgenomen ontwikkeling betreft de verbreding van de Karstraat in de bochten en de sloop en herbouw van twee woningen. Deze twee woningen komen iets verder van de zuidelijke bocht te liggen en worden zorgvuldig ingepast in de omgeving. Met de inpassing van deze woningen is rekening gehouden met het Landschapsontwikkelingsplan door de twee-onder-een-kap woningen in de nieuwe situatie als twee vrijstaande woningen te laten terug komen waardoor geen aaneengesloten bebouwingswand ontstaat. Daarnaast wordt voorzien in een (groene) begeleiding van de binnenbocht door hagen langs de erfgrens en begeleidende boombeplanting (zie planbeschrijving in paragraaf 2.2).

Geconcludeerd wordt dat het initiatief past binnen het beleid van het Landschapsontwikkelingsplan.

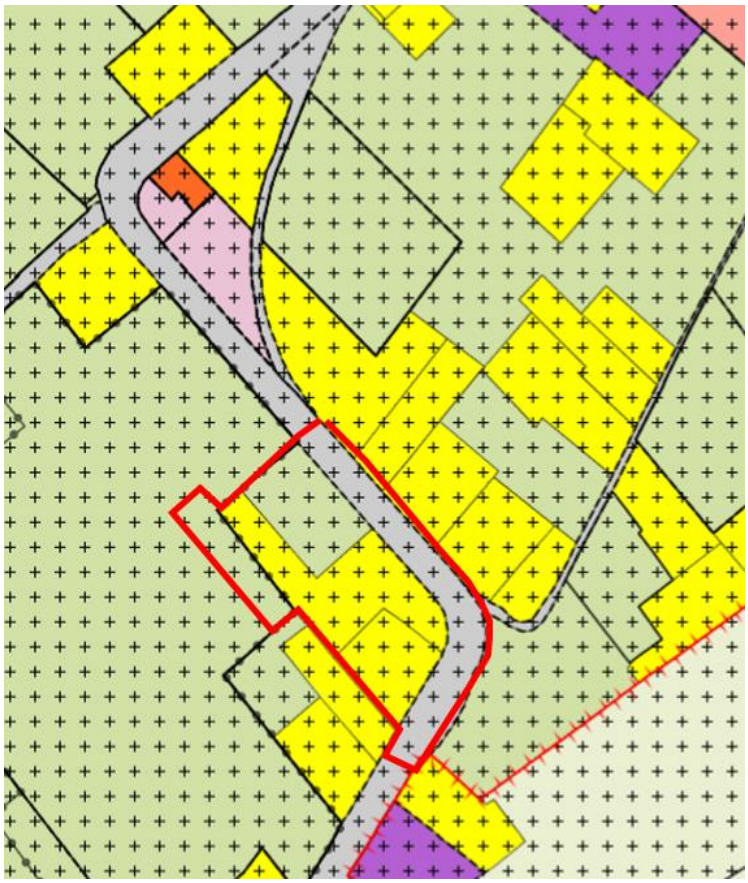
3.3.3 Mobiliteitsplan
Het doel van het gemeentelijke Mobiliteitsplan (2017) is het eerder ingezette beleid te continueren: verbeteren van de bereikbaarheid en de verkeersveiligheid, het bevorderen van het fietsgebruik en openbaar vervoer en het beperken van hinder in de vorm van barrièrewerking, geluidhinder en luchtverontreiniging. Het beleid is er onder meer op gericht om de bereikbaarheid en verkeersafwikkeling op gebiedsontsluitingswegen te bevorderen en hinder te beperken. Een van de genoemde knelpunten is de verkeersdoorstroming Karstraat en veiligheid in de haakse bochten die te wensen overlaat. In het GMP is daarom als actiepunt opgenomen dat de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid op de Karstraat, tussen de Linge en Polseweg, verbeterd met aandacht voor de bus en langzaam verkeer.
Naar aanleiding daarvan is het programma Carway ontstaan. Doel hiervan is om door uitvoering van een reeks maatregelen de doorstroming en verkeersveiligheid voor gemotoriseerd verkeer (waaronder de HOV-lijn) en langzaam verkeer op de Karstraat te verbeteren. Het programma is uitgewerkt in vier projecten, waarvan de aanpassing van de scherpe bocht in de Karstraat ter hoogte van de aansluiting van het Zandsevoetpad er één is. De aanpassing is gericht op een verbetering van de doorstroming, een verkeersveiliger aansluiting van het Zandsevoetpad en het verhogen van de verkeersveiligheid voor fietsers.

Planspecifiek
Het plan om de haakse bocht in de Karstraat te verbeteren past goed binnen de doelstelling van het Mobiliteitsplan en het aanpakken van één van de daarin genoemde knelpunten.

3.3.4 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied ligt voor het grootste gedeelte binnen het planologische regime van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard', vastgesteld door de raad van de gemeente Lingewaard op 31 oktober 2013. Een klein deel van het plangebied (kadastraal perceel sectie M nummer 827) ligt binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard, Karstraat 52a en 52b', vastgesteld door de raad van de gemeente Lingewaard op 13 april 2017.

Bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard'
De navolgende afbeelding toont een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard'.



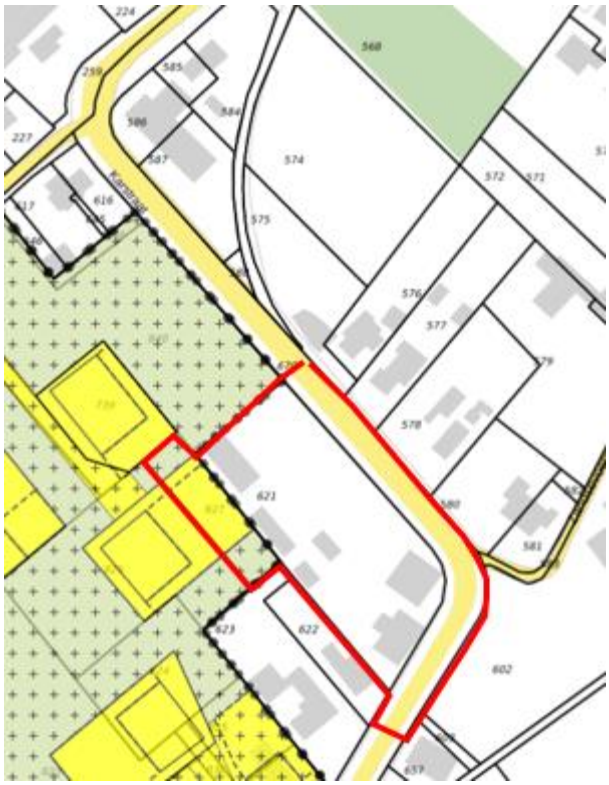
Uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard', plangebied rood omkaderd. Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

In dit geldende bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemmingen 'Verkeer', 'Wonen', 'Kantoor' en 'Agrarisch met waarden - oeverwallen'. Binnen deze enkelbestemmingen zijn tevens diverse functieaanduidingen opgenomen:

- Ter plaatse van de bestemming 'Verkeer' geldt tevens de functieaanduiding 'specifieke vorm van verkeer - gebiedsontsluitingsweg';
- Ter plaatse van de bestemming 'Agrarisch met waarden - oeverwallen' gelden geen aanvullende functieaanduidingen.

Tenslotte geldt voor het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5'.

Bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard, Karstraat 52a en 52b'
Navolgende afbeelding toont een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard, Karstraat 52a en 52b'.



Uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard, Karstraat 52a en 52b', plangebied rood omkaderd. Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

In dit geldende bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Wonen' en 'Agrarisch met waarden – oeverwallen'. Binnen de bestemming 'Wonen' geldt tevens de bouwaanduiding 'bijgebouwen'. Ter plaatse van de bestemming 'Agrarisch met waarden - oeverwallen' gelden geen aanvullende functieaanduidingen.

Tenslotte geldt voor het gehele plangebied binnen beide bestemmingsplannen de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5'.

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

Voor het plangebied zijn in 2019 een tweetal onderzoeken uitgevoerd. Deze zijn als bijlage 7 en 8 opgenomen bij deze toelichting. Het onderzoek van bijlage 7 heeft betrekking op Karstraat 48 en 48a. Het onderzoek in bijlage 8 omvat de drie deellocaties waarvan er één relevant is voor het plangebied: deellocatie A, de Karstraat zelf (in het kader van het bouwstoffenbesluit is het voor de aanlegfase van belang om te weten of er vervuilingen aanwezig zijn in de grond). De conclusie is dat er lichte verontreinigen zijn gevonden, maar dat deze geen belemmeringen vormen voor nieuwbouw op de onderzoekslocatie alsmede voorgenomen bestemmingsplanwijziging. Aanvullend hebben in 2020 onderzoeken plaatsgevonden naar onder andere OCB's en Pfas. Deze onderzoeken zijn als bijlagen 9 en 10 opgenomen. Ook uit deze onderzoeken blijkt dat zich ten aanzien van bodem dat er lichte verontreinigen voorkomen maar dat er ten aanzien van bodemkwaliteit geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen bestemmingswijziging.

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 PM_{10} (fijnstof) en NO_2 (stikstofdioxide). Voor beide stoffen bedraagt de grenswaarde 40 $\mu g/m^3$.

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 m^3) 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.

Gevoelige bestemmingen

Met het Besluit gevoelige bestemmingen wordt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen' in de nabijheid van provinciale- en rijkswegen beperkt. Het Besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2), in het bijzonder kinderen, ouderen en zieken. Indien een project betrekking heeft op een gevoelige bestemming en geheel of gedeeltelijk is gelegen binnen een afstand van 300 meter van een rijksweg of 50 meter van een provinciale weg (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 PM_{10} of NO_2 dreigt/plaatsvindt. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming:

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

Het gaat hierbij 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.

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 15467765 (aan de Karstraat ter hoogte van plangebied) zijn de volgende concentraties naar voren gekomen:

	NO2 (stikstofdioxide)	PM10 (Fijn stof)
Gemeten totale concentratie jaargemiddelde 2015 (µg/m^3)	23,7 µg/m^3	19,0 µg/m^3
Grenswaarde concentratie (µg/m3)	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

Het plan betreft de herinrichting van een bestaande weg in het kader van verkeersveiligheid, waarbij de verkeersintensiteit niet toeneemt. Daarnaast worden er hoofdzakelijk woningen en een kantoor verplaatst, enkele woningen toegevoegd en een horecagelegenheid verwijdert, waarmee de ontwikkeling leidt tot het nagenoeg gelijk blijven van de verkeersbewegingen en een gelijk blijvende luchtkwaliteit. Geconcludeerd wordt dat de bijdrage aan luchtkwaliteit ten opzichte van de benoemde grenswaarde (3%) zeer gering is. Op basis van de te verwachten 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;
- geluidgevoelige gebouwen, zoals scholen, ziekenhuizen, verzorgings- en verpleeghuizen, psychiatrische instellingen en kinderdagverblijven;
- geluidsgevoelige terreinen (woonwagenstandplaatsen 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. De belangrijkste bronnen van geluidhinder die bij een ruimtelijke ontwikkeling aan de orde kunnen zijn betreffen: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai.

Planspecifiek

Voor dit bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd als gevolge van de herinrichting van de Karstraat (zie bijlage 1). Onderzocht is of de herinrichting van de Karstraat leidt tot een reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder en of de verplaatsing van de woningen uitvoerbaar is in het kader van de Wet Geluidhinder.

Herinrichting Karstraat

Geconcludeerd wordt dat de toename van de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer op de Karstraat na de herinrichting afgerond ten hoogste 0 dB bedraagt. De herinrichting van de Karstraat leidt daardoor niet tot een reconstructie in de zin van de Wet Geluidhinder.

Verplaatsing woningen in deelgebied 2b

Omdat de te herbouwen woningen in deelgebied 2 gerealiseerd worden binnen de geluidzone van één of meer wegen is voor deze locatie eveneens een akoestisch onderzoek uitgevoerd (art 77 Wgh). Geconcludeerd wordt dat de geluidbelasting door wegverkeer op de Karstraat op de twee nieuwe woningen ten hoogste 58 resp. 59 dB na aftrek van 5 dB ex art 110-g Wgh bedraagt. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt daarmee door wegverkeer op de Karstraat overschreden.

Het verlagen van de geluidbelasting door het treffen van maatregelen aan de bron ligt niet voor de hand uit civieltechnische overwegingen. Afscherming van alle woonlagen is stedenbouwkundig/landschappelijk en uit veiligheidsoverwegingen ongewenst en niet effectief omdat het scherm moet worden onderbroken voor toegang naar de percelen.

Voor de beide woningen dient een hogere waarde te worden aangevraagd van 58 resp. 59 dB voor wegverkeer op de Karstraat conform tabel III.2. De geluidbelasting van 58 resp. 59 dB ligt juist binnen de geluidsklasse lawaaiig. Volgens de "Nota hogere waarden" (een beleidsdocument van de gemeente waarin staat hoe omgegaan wordt met het al dan niet toekennen van hogere waarden) liggen de woningen op de grens van het gebied dat als woonwijk wordt ontwikkeld (geel gearceerd) en buitengebied. In een woonwijk is een hogere waarde in de klasse “lawaaiig” volgens het beleid mogelijk. In het gebiedstype buitengebied ligt de bovengrens in de klasse “redelijk rustig”. Aangehouden is dat beide zijden van de Karstraat in dit kader kunnen worden gezien als te ontwikkelen tot woonwijk.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geluid.

4.1.4 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.

In de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" wordt onderscheid gemaakt in niet-bindende richtafstanden voor omgevingstypen 'gemengd gebied'" en een 'rustige woonwijk/ rustig buitengebied'. In de onderstaande tabel staan de richtafstanden per milieucategorie voor de omgevingstypen rustige woon wijk en gemengd gebied. Gemotiveerd afwijken van de richtafstanden is mogelijk als kan worden aangetoond dat de hierboven genoemde doelen worden gewaarborgd.

Milieucategorie	**Richtafstand rustige woonwijk**	**Richtafstand gemengd gebied**
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	400 m	200 m

Tabel: richtafstanden per milieucategorie

Planspecifiek

De twee woningen betreffen gevoelige functies en zijn beschouwd in het kader van milieuzonering. In de directe omgeving van de woningen komen naast woningen ook andere functies voor zoals (agrarische) bedrijven en voorzieningen. Dit alles passende bij de karakteristiek van de lint. Daarmee kan de omgeving van het plangebied worden aangemerkt als gemengd gebied en de richtafstand tot de omliggende bedrijven met 1 stap worden verminderd. De omgevingskarakteristiek is verder van dien aard dat er, in weerwil van het feit dat er nog wel wat fruitbomen staan, er geen rekening met het aspect 'spuiten' behoeft te worden gehouden omdat de schaal ervan klein en hobbymatig is.

In de omgeving van het plangebied zijn een aantal bedrijven gelegen die van belang kunnen zijn voor de ontwikkeling van de locatie. Het gaat hier om de volgende bedrijven:

Activiteit	*SBI code*	*Adres*	*Categorie*	*Richtafstand*	*Richtafstand gemengd gebied*	*Feitelijke afstand*
glastuinbouw	011, 012, 013	Karstraat 42	2	30 (geluid)	10	Ca. 60 meter
glastuinbouw	011, 012, 013	Karstraat 44	2	30 (geluid)	10	Ca. 70 meter
kantoor	941	Karstraat 59 D	1	10 (geluid)	0	Ca. 30 m
transportbedrijf	494	Karstraat 47	3.1	50 (geluid)	30	Ca. 90 meter
glastuinbouw	011, 012, 013	Zandsevoetpad 9a	2	30	10	Ca. 60 meter
glastuinbouw	011, 012, 013	Herenland 1	2	30	10	Ca. 110 meter
adviesbureau automatisering en sysyteemhuizen	011, 012, 013	Karstraat 77	1	10 (geluid)	0	Ca. 70 meter
horeca	561	Karstraat 57	1	10 (geluid)	0	Ca. 100 meter

Tabel: overzicht relevante bedrijvigheid

Voor de woningen geldt dat ze zich ook goed verhouden met de aan te houden indicatieve afstanden. Geconcludeerd wordt dat het initiatief uitvoerbaar is ten aanzien van het aspect Bedrijven en milieuzonering.

4.1.5 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving die ontstaan door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen. Hierbij gaat het om risicovolle inrichtingen, transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen.

De verplichting om in een ruimtelijk plan in te gaan op deze risico's komt voort uit het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi), het 'Besluit externe veiligheid transportroutes' (Bevt) en het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb). Daarnaast zijn in het Activiteitenbesluit milieubeheer en het Vuurwerkbesluit veiligheidsafstanden genoemd die moeten worden aangehouden rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting.
De wetgeving richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn kleinere kantoren en winkels, horeca, parkeerterreinen en bedrijfsgebouwen waarin geen grote aantallen personen aanwezig zijn.

Binnen het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico (PR) van 10^{-6} per jaar en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risicobeleid bestaat uit harde afstandscontouren tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object. Het wordt uitgedrukt in een contour van 10^{-6} per jaar (de kans dat per jaar 1 persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof mag niet groter zijn dan 1 op een miljoen). Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij de berekening van het groepsrisico spelen mee de aard en hoeveelheid van de gevaarlijke stoffen en het aantal potentiële slachtoffers.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen de PR en/of de invloedsgebieden van het GR. Binnen de 10^{-6}-contour is het realiseren van kwetsbare objecten niet toegestaan.

Voor inrichtingen geldt dat verantwoording van het groepsrisico verplicht is wanneer binnen het invloedsgebied van een risicobron nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten worden toegelaten. Voor transportassen (weg, spoor en water) geldt dat de verantwoording van het groepsrisico verplicht is wanneer sprake is van toename van het aantal personen (en daarmee een toename van het groepsrisico) of overschrijding van de oriëntatiewaarde.

Planspecifiek
Voor dit plan is door de Omgevingsdienst Regio Arnhem een apart document gemaakt. Dat is als bijlage 11 te raadplegen. De conclusie ervan volgt hierna: Het plan ligt buiten de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van een inrichting, buisleiding en transportroute met externe veiligheidsrisico. De plaatsgebonden risicocontour van de diverse risicobronnen vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.
Ten aanzien van het groepsrisico ligt het plan in het invloedsgebied van de toekomstige snelweg A15 en de Betuweroute. Op basis van de beperkte verantwoording groepsrisico (zie hierboven) kan worden geconcludeerd dat het ruimtelijke initiatief geen significant effect heeft op het groepsrisico, dan wel de mogelijkheden voor rampenbestrijding en zelfredzaamheid.

Gelet op voorstaande 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 (drietrapsstrategieën) 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 beperkten 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

Waterplan gemeente Lingewaard
Lingewaard heeft door zijn ligging langs de Waal en het Pannerdens kanaal van oudsher een sterke band met water. Om te komen tot een duurzaam waterbeheer en betere afstemming tussen het waterbeheer en ruimtelijke ontwikkelingen, heeft de gemeente Lingewaard samen met Waterschap Rivierenland in 2008 een waterplan opgesteld. De nadruk van dit waterplan ligt op het aanpakken van knelpunten en het pakken van kansen, met name in de kernen van Lingewaard.

Gemeentelijk Rioleringsplan Lingewaard 2017 t/m 2021
Het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) geeft invulling aan de wettelijke gemeentelijke zorgplichten voor afvalwater, hemelwater en grondwater. Het GRP beschrijft welke activiteiten en hoeveel geld en personeel nodig zijn om deze zorgplichten uit te voeren. Doelstelling is het continueren van de rioleringszorg, uitgebreid met de zorgplicht voor hemel- en grondwater. Door goed beheer en onderhoud en tijdig vervangen van rioleringsonderdelen blijft het stelsel goed functioneren en worden risico's voor de volksgezondheid beperkt. De volgende zorgplichten ziet de gemeente als haar taak: 1) stedelijk afvalwater inzamelen en transporteren; 2) afvloeiend hemelwater inzamelen en verwerken; en 3) in openbaar gemeentelijk gebied treffen van maatregelen om structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand voor de aan de grond gegeven bestemming zo veel mogelijk te voorkomen of te beperken.

Watertoets
Voor dit plan is de digitale watertoets ingevuld, zie bijlage 1. Hieruit blijkt dat er geen (beschermingszones van) beschermde waterkeringen/watergangen in het plangebied liggen.

Voorliggend plan brengt geen wezenlijke veranderingen met zich mee voor de waterhuishouding. Het aantal woningen, en daarmee de bijhorende verharding wordt niet anders en de afwateringsprincipes rondom wegen veranderen ook niet. De woningen worden aangesloten op het gescheiden rioleringsstelsel en op de percelen is tenslotte voldoende ruimte om het hemelwater in de bodem te laten infiltreren. In het nieuwe wegprofiel is wel meer ruimte voor groen en infiltratie.

Het aspect water vormt derhalve geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.3 Ecologie

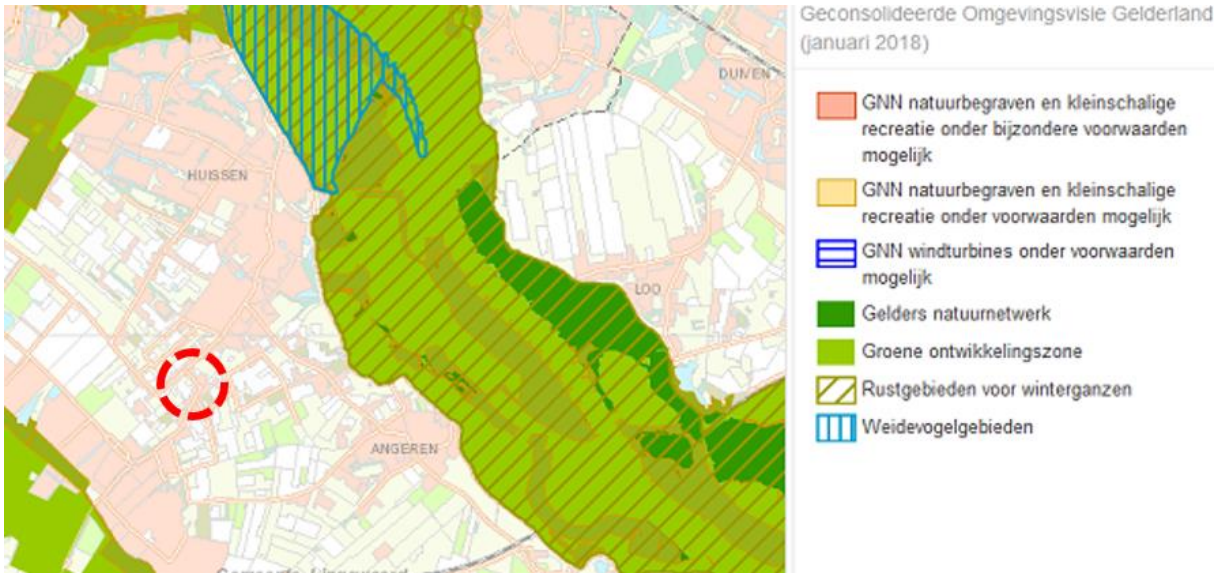
Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Per 01-01-2017 zijn de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora en faunawet en de Boswet opgegaan in de nieuwe Wet natuurbescherming. De Wet natuurbescherming beschermt natuurgebieden, inheemse soorten en het bosopstanden 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
Gebiedsbescherming
De planlocatie maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura 2000-gebieden, Belangrijk Weidevogelgebied of het Gelders natuurnetwerk en de Groene ontwikkelingszone. De planlocatie is gelegen op een afstand van circa 1,4 km tot het Natura2000-gebied Rijntakken en op circa 1,4 km afstand tot het Gelders natuurnetwerk en de Groene ontwikkelingszone. Om het effect van een eventuele stikstofdepositie te onderzoeken is een voortoets uitgevoerd. Deze is in bijlage 5 te vinden. De conclusie uit die rapportage is dat er geen stikstofdepositie is. Ook voor de overige effecten (trillingen, geluid, optische verstoring etc.) geldt dat de afstand tot de omliggende Natura 2000-gebieden voldoende is en dat de mate van deze verstoringsfactoren niet zullen leiden tot een toename. In navolgende afbeelding is de ligging van het plangebied ten opzichte van de beschermde gebied weergegeven.

Ligging plangebied ten aanzien van het Natura 2000 gebied Rijntakken (plangebied aangegeven met rood) Bron: Provinciale Verordening Gelderland



Ligging plangebied ten aanzien van het Gelders natuurnetwerk, Groene ontwikkelingszone en weidevogelgebieden (plangebied aangegeven met rood) Bron: Provinciale Verordening Gelderland

Soortenbescherming

Om de gevolgen van soortenbescherming te beoordelen is een verkennend ecologisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 3). Gedurende dit bezoek is dit gebied en de directe omgeving beoordeeld op het mogelijk voorkomen van beschermde planten- en diersoorten. In het onderzoek wordt geconcludeerd dat de werkzaamheden (met voorbehoud ten aanzien van vleermuis, steenuil en huismus) niet leiden tot aantasting van beschermde natuurwaarden en/of beschermde gebieden. Omdat de beoogde werkzaamheden al snel gewenst zijn is direct ook vervolgonderzoek verricht naar de vleermuis, steenuil en huismus (zie bijlage 4).

Uit dit onderzoek naar de huismus is naar voren gekomen dat, vóórdat de werkzaamheden gestart worden, een ontheffing nodig is. Dit alles betreft evenwel vergunningsvragen en raakt niet aan de vraag of het bestemmingsplan uitvoerbaar is: gelet op de resultaten van deze onderzoeken is het bestemmingsplan uitvoerbaar.

Conclusie
Het saneren van de bebouwing is na uitvoering van aanvullend onderzoek en eventuele ontheffing uitvoerbaar zoals is bepaald in de Wro (artikel Bro).

4.4 Verkeer en parkeren

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

4.4.1 Verkeer

Ten aanzien van de weg:
De bestaande smalle weg met twee relatief scherpe bochten krijgt een royaler profiel en de bochten worden wijder. Daarnaast is er in de nieuwe situatie ruimte voor een vrij liggend fietspad aan beide kanten van de rijbaan. Deze aanpassingen zorgen ervoor dat de verkeersveiligheid en doorstroming flink verbeteren. Dit geldt met nadruk voor het vrachtverkeer dat de bochten straks makkelijker kan nemen.

Ten aanzien van de twee woningen:
De twee woningen zijn in de huidige situatie ontsloten via de Karstraat. Voor de nieuwe woningen worden de inritten iets verplaatst. In de nieuwe situatie is geen sprake van extra verkeer als gevolg van de herbouw van de woningen gezien het slechts om de verplaatsing van de woningen gaat. Verkeersmaatregelen worden dan ook niet nodig geacht. De realisatie van de woningen op deze locatie zal niet leiden tot onaanvaardbare verkeershinder.

4.4.2 Parkeren

Ten aanzien van de twee woningen:
Bij het aspect 'parkeren' zijn de kentallen van het CROW een goed houvast (CROW publicatie 381, Toekomstbestendig parkeren, 2018). Op basis van deze kencijfers levert een vrijstaande koopwoning in het 'buitengebied' in een 'weinig stedelijk' gebied een extra parkeerbehoefte op van minimaal 2,0 en maximaal 2,8 per woning. Conform het Gemeentelijk mobiliteitsplan uit 2017 houdt de gemeente de ondergrens aan bij ontwikkelingen, waarmee er per woning dient te worden voorzien in twee parkeerplaatsen. Voor het parkeren is voldoende ruimte op eigen perceel, en is voorwaardelijk verplicht in voorliggend bestemmingsplan.

4.4.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is uitvoerbaar ten aan zien van het aspect verkeer en parkeren.

4.5 Cultuurhistorie en archeologie

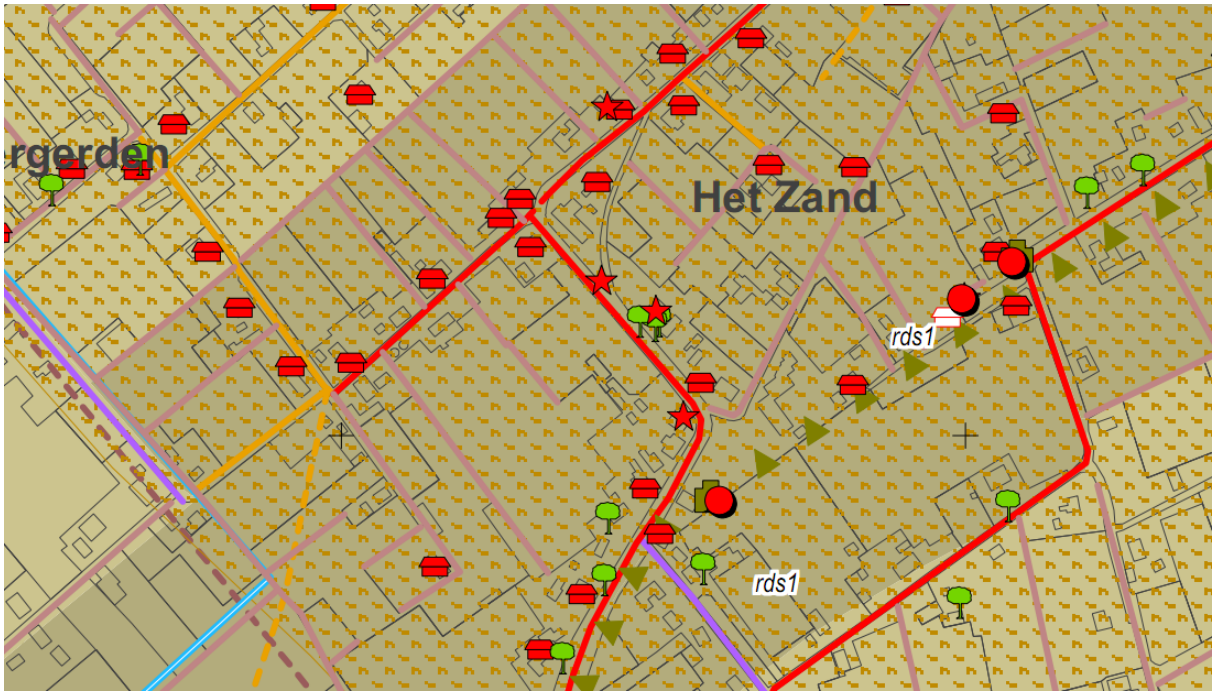
In elk bestemmingsplan moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden wordt omgegaan. Denk aan aanwezige monumenten, historische gebieden, kenmerkende (straat)beelden en landschapselementen. Bij het maken van plannen kan ook (weer)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

De Erfgoedwet heeft de Monumentenwet 1988 vervangen als het gaat om gebouwde monumenten en archeologie. Daarnaast gaat de Erfgoedwet ook over roerend erfgoed. Onderdelen van de Monumentenwet die de fysieke leefomgeving betreffen, zoals vergunningen, gaan naar de Omgevingswet die in 2019 van kracht wordt.

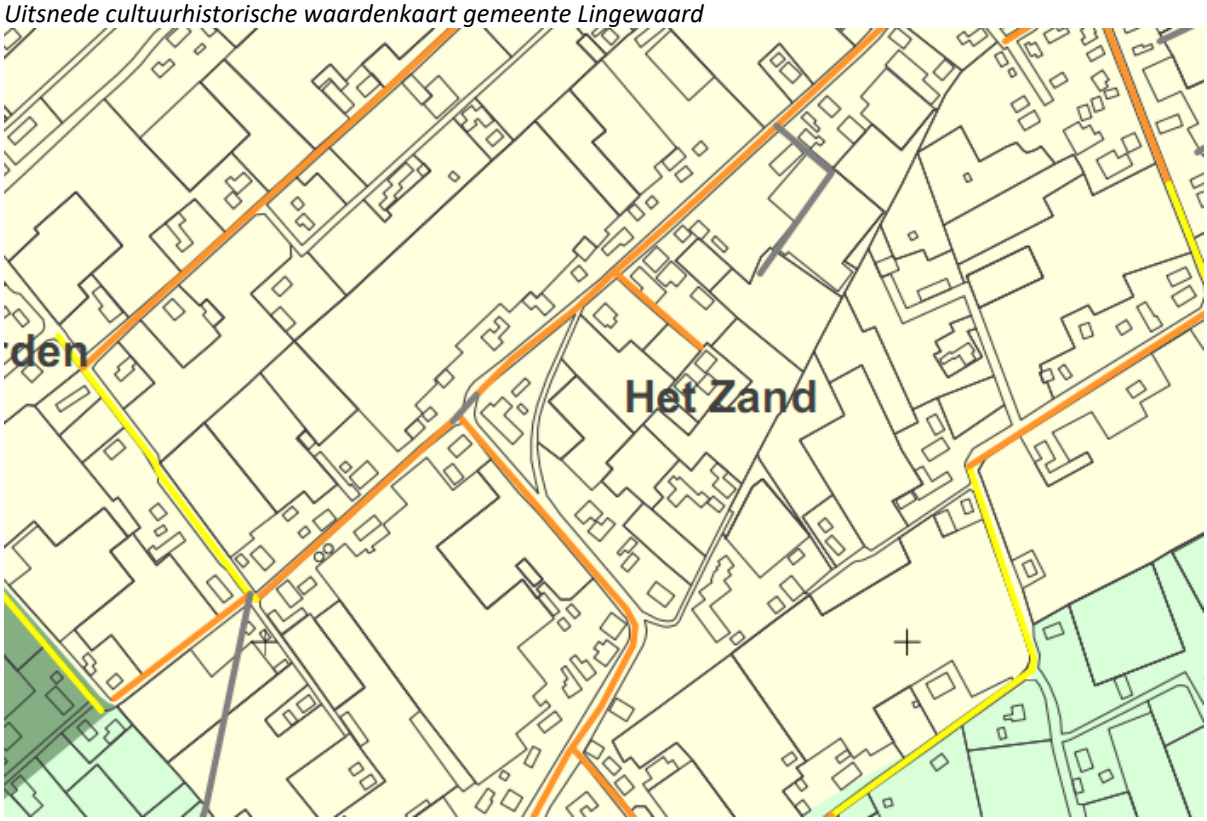
Cultuurhistorie
Het belang van cultuurhistorie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Het Besluit geeft aan dat “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden”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

Archeologie
De bescherming van archeologische waarden bij ruimtelijke ontwikkelingen is geregeld in de Erfgoedwet. De essentie van de wettelijke bescherming is dat archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem bewaard blijven. Bij ruimtelijke plannen geldt de verplichting om rekening te houden met bekende en te verwachten archeologische waarden. Indien ingrepen gepaard gaan met een verstoring van de bodem, kan het nodig zijn om nader onderzoek te doen, zodat - waar nodig - de archeologische waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het plan aangepast kan worden. De verantwoordelijkheid voor archeologische waarden ligt bij de gemeente.
Op basis van 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 Karstraat is op de cultuurhistorische waardenkaart en cultuurhistorische waarderingskaart van de gemeente aangemerkt als een weg van voor 1832 met een hoge structuurwaardering. Langs de weg staan elke waardevolle bomen en historische boerderijen of woonhuizen. De woningen aan de Karstraat 48 en 48a betreffen beiden een MIP-object (zie hierna). De gronden rond de Karstraat betreft een 'hoger gelegen stroomrugontginning met een gevarieerde structuur' en de waterstaatkundige zone 'overslaggrond' met een hoge cultuurlandschappelijke waardering. In navolgende afbeeldingen is een uitsnede weergegeven van de cultuurhistorische waardenkaart en cultuurhistorische waarderingskaart.



Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart gemeente Lingewaard



Uitsnede cultuurhistorische waarderingskaart gemeente Lingewaard

De te verplaatsen woningen aan de Karstraat 48 en 48a betreft een object dat tijdens het Monumenten Inventarisatie Project tussen 1986 en 1995 is gewaardeerd, maar niet is aangemerkt als monument. Er is sprake van enige cultuurhistorische waarde van het gebouw maar omwille van de verkeersveiligheid is behoud van het pand niet mogelijk.

Archeologie
Op grond van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard' en 'Buitengebied Lingewaard, Karstraat 52a en 52b' geldt voor het hele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5'. Deze gronden zijn onderzoeksplichtig als er werkzaamheden worden uitgevoerd met een oppervlakte groter dan 500 m². In het kader van de voorgenomen ingrepen is een verkennend onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 6).
De conclusie is dat er in het plangebied sprake is van drie niveaus met archeologische potentie. Eventuele vervolgstappen bij de werkzaamheden zijn daardoor afhankelijk van de diepte van de verstoring. Bij de meer ondiepere verstoringen, vanaf 30 cm onder maaiveld tot circa 150 cm onder maaiveld, zal een karterend booronderzoek uitgevoerd worden en, omdat de weg er nu nog ligt kan dit opgepakt worden via archeologische begeleiding. Bij diepere verstoringen, vanaf -150 cm en dieper zal eerst een karterend booronderzoek verricht worden. Voorstaande zal bij de uitvoering ter hand worden genomen en in de planning voor de werkzaamheden meegenomen worden. Dit raakt verder niet aan de uitvoerbaarheid van het plan.

4.6 Economische uitvoerbaarheid

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

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

Planspecifiek
De initiatiefnemer van voorliggend plan is de gemeente Lingewaard. Met de eigenaren van de benodigde grond is overeenstemming bereikt. De ontwikkelingskosten, waaronder begrepen de kosten die samenhangen met uitvoering van de gemaakte afspraken met de grondeigenaren, komen voor rekening van de gemeente. Hiertoe zijn middelen beschikbaar op de gemeentelijke begroting, aangevuld met subsidies welke de uitvoeringskosten dekken.

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd kan worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan is opgezet volgens de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).
Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden bezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.
De toelichting heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan dit plan ten grondslag liggen. De toelichting is van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing. Daarnaast maken ook eventuele bijlagen onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

Verbeelding
De verbeelding is een digitale kaart, waarop bestemmingen en aanduidingen zijn weergegeven. Aanduidingen worden gebruikt om bepaalde zaken specifieker te regelen, bijvoorbeeld in de vorm van gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken, functieaanduidingen etc.
Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootschalige Basiskaart en/of kadastrale kaart). Daar waar een verschil is tussen de digitale en de analoge verbeelding, is de digitale versie leidend.

Regels
De planregels zijn standaard onderverdeeld in vier hoofdstukken.

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

5.2 Wijze van bestemmen

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

- 'Verkeer', waarbinnen de reconstructie van de weg en de aanleg van bijbehorende voorzieningen als fietspaden, bermen, openbaar groen en bijbehorende bouwwerken mogelijk zijn. Ter plaatse van de bestemming 'Verkeer' geldt tevens de functieaanduiding 'specifieke vorm van verkeer - gebiedsontsluitingsweg';
- 'Wonen', waar binnen het bouwvlak de bouw van woningen mogelijk is. Binnen deze bestemming geldt een voorwaardelijke verplichting voor parkeren en landschappelijke inpassing. De verplichtte landschappelijke inpassing bestaat uit twee delen. De eerste is een haag aan de voorzijde van de percelen, gericht op de Karstraat. Deze dient door de bewoners aangelegd en in stand gehouden te worden en is daarom via een voorwaardelijke verplichting verplicht gesteld. De gemeente zorgt voor de bomen die de Karstraat begeleiden. Deze worden in voornoemde haag aangelegd. Dit conform afspraak met de eigenaren van deze percelen. Omdat de gemeente voor het planten en onderhouden van deze eiken zorgt is het, volgens vaste jurisprudentie, niet nodig de aanleg ervan verplicht te stellen via de regels in dit bestemmingsplan. Parkeren is, tot slot, ook op de gebruikelijke wijze voorwaardelijk verplicht gesteld;
- Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5', waarbinnen de gronden onderzoeksplichtig zijn als er werkzaamheden worden uitgevoerd met een oppervlakte groter dan 500 m². Daarmee is aanvullend archeologisch onderzoek geborgd voor uitvoerings-ingrepen groter dan de waarde als genoemd in deze dubbelbestemming.

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 de Raad 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. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.2 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Er zijn bij dit plan geen provinciale (ruimtelijke) belangen. Daarom is er ook geen noodzaak tot vooroverleg met provincie, en dat is als zodanig ook mét de provincie afgestemd. De waterbelangen zijn in het kader van de watertoets voorgelegd aan het waterschap en nadien is het plan in het periodieke overleg nog besproken met het waterschap en akkoord bevonden, nader vooroverleg is niet noodzakelijk.

6.3 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro

Voorafgaand aan het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is uitgebreid met de omwonenden gesproken over de nieuwe inrichting van het plangebied. Diverse sessies hebben geleid tot consensus over de nieuwe situatie, waarvan het inrichtingsplan in 2.2 het resultaat is. Verdere inspraak ten tijde van de bestemmingsplanprocedure is hierom achterwege gelaten.

6.4 Verslag zienswijzen

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

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Akoestisch onderzoek Karstraat Huissen

Bijlage 2 Watertoets

Bijlage 3 Quickscan flora en fauna

Bijlage 4 Vervolgonderzoek soorten

Bijlage 5 Voortoets stikstof

Bijlage 6 Archeologisch onderzoek

Bijlage 7 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 8 Verkennend bodemonderzoek en asfaltonderzoek

Bijlage 9 Aanvullend verkennend bodemonderzoek

Bijlage 10 Aanvullend verkennend bodem- en asfaltonderzoek

Bijlage 11 Externe veiligheid

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:
het bestemmingsplan Buitengebied Lingewaard, herinrichting zuidelijke bocht Karstraat Huissen met identificatienummer NL.IMRO.1705.228-ON01 van de gemeente Lingewaard;

1.2 bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij horende bijlagen;

1.3 aanduiding:
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 aanduidingsgrens:
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit:

a. niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit:
een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten niet specifiek publiekgericht zijn, en die op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse, zoals een architectenbureau, adviesbureau, accountant, schildersbedrijf;

b. publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis:
een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten in hoofdzaak publieksgericht zijn en waarvan de omvang en uitstraling zodanig is, dat de activiteit past binnen de desbetreffende woonomgeving en derhalve in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden toegestaan, zoals een kapsalon, schoonheidsspecialist, tandarts, huisarts;

1.6 afhankelijke woonruimte:
een bijgebouw waarin mantelzorg gehuisvest is, gelegen bij een woning;

1.7 agrarisch bedrijf:
een bedrijf, dat is gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren;

1.8 archeologisch onderzoek:
onderzoek (bureauonderzoek en/of boren en/of geofysisch onderzoek en/of graven en/of begeleiden) verricht door een dienst, bedrijf of instelling erkend door het College van de Archeologische Kwaliteit (CvAK/SIKB), beschikkend over een opgravingsvergunning ex artikel 39 Monumentenwet 1988 en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie;

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

1.10 archeologische waarden:
de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relicten;

1.11 bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.12 bed & breakfast:
het verlenen van logies en ontbijt in een woning, inclusief bijbehorende bijgebouwen;

1.13 begane grond vloer:
de vloer van een gebouw, niet zijnde een keldervloer, op het peilniveau;

1.14 beperkt kwetsbaar object:
de definitie als opgenomen in het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.15 bestaand

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

1.16 bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak;

1.17 bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.18 bevoegd gezag:
bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning;

1.19 bijgebouw:
een al dan niet vrijstaand gebouw, dat door zijn vorm, functie, situering en/of afmetingen ondergeschikt is aan dat op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

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

1.21 bouwgrens:
de grens van een bouwvlak;

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

1.23 bouwperceelgrens:
de grens van een bouwperceel;

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

1.25 bouwwerk:
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.26 bouwwijze:
de wijze van bouwen van een woning, waarbij:

a. onder aaneengebouwd wordt verstaan een woning, die deel uitmaakt van een blok van meer dan twee woningen en/of andere functies, waarvan het hoofdgebouw aan het op het aangrenzende bouwperceel gelegen hoofdgebouw is gebouwd;
b. onder gestapeld wordt een gebouw verstaan, dat uit meerdere naast elkaar en/of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen (appartementen) bestaat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd;
c. onder twee-aaneen wordt verstaan een woning, waarvan het hoofdgebouw deel uitmaakt van een blok van maximaal twee direct aaneengebouwde hoofdgebouwen (twee-onder-één-kap);
d. onder vrijstaand wordt verstaan een woning, waarvan het hoofdgebouw niet aan een op een aangrenzend bouwperceel gelegen gebouw is aangebouwd;

1.27 dagrecreatie:
recreatief verblijf zonder dat er een overnachting mee gepaard gaat;

1.28 detailhandel:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling voor verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Horeca-activiteiten en detailhandel in volumineuze goederen zijn hieronder niet begrepen;

1.29 dienstverlening
het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten welke bestaan uit het verlenen van diensten aan derden met een baliefunctie;

1.30 evenement:
een georganiseerde gebeurtenis (openlucht)manifestatie, themadag of -week in de vorm van een voor publiek bestemde uitvoering/verrichting van vermaak op het gebied van sport, muziek of op sociaal-cultureel vlak;

1.31 extensief recreatief medegebruik:
die vormen van natuurvriendelijke recreatie welke in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen, fietsen, picknicken, kanoën, survivaltochten en natuurgerichte recreatie zoals vogelobservatie, waarbij de recreatie geen specifiek beslag legt op de ruimte;

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

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

1.34 grondgebonden agrarisch bedrijf:
een agrarisch bedrijf waarvan de productie geheel of hoofdzakelijk afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van onbebouwde grond in de directe omgeving van het bedrijf. Afhankelijkheid van de grond kent hierbij de volgende aspecten: voedervoorziening, mestafzet of het bieden van een natuurlijk substraat voor plantaardige teelten. Grondgebonden bedrijven zijn in ieder geval: grondgebonden veehouderij, akkerbouw-, fruitteelt- en vollegrondstuinbouwbedrijven en boomteeltbedrijven, waarvan de bomen rechtstreeks in de grond zijn geplant.

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

1.36 horecabedrijf:
een bedrijf dat tot doel heeft het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf en/of ter plaatse nuttigen van voedsel en dranken en/of het exploiteren van een zaalaccommodatie, een en ander gepaard gaande met dienstverlening, niet zijnde coffeeshops;

1.37 huishouden:
een persoon die of een groep personen die gezamenlijk een huishouding voert;

1.38 inwoning:
twee huishoudens die één woning bewonen met gemeenschappelijk gebruik van één of meerdere voorzieningen of (verblijfs)ruimten van die woning en waarbij de woning één hoofdtoegang behoudt en de voorzieningen c.q. (verblijfs)ruimten onderling vrij toegankelijk zijn;

1.39 kampeerterrein:
terrein of plaats, geheel of gedeeltelijk ingericht, en blijkens die inrichting bestemd, om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen ten behoeve van recreatief nachtverblijf;

1.40 kas:
een gebouw waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander licht doorlatend materiaal ten behoeve van het kweken van vruchten, bloemen en/of planten, zoals een schuurkas en een permanente boog-/tunnelkas;

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

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

1.43 kwetsbaar object:
de definitie als opgenomen in het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.44 landschappelijke waarde:
de aan een gebied aanwezige en toegekende waarden, gekenmerkt door het waarneembare -al dan niet begroeide- deel van het aardoppervlak, dat wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van niet-levende en levende natuur;

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

1.46 mantelzorg:
het anders dan bedrijfsmatig bieden van zorg aan een of meer leden van een op dat perceel wonende huishouding, die hulpbehoevend is of zijn op fysiek, psychisch en/of sociaal vlak;

1.47 natuurwaarden:
de in een gebied aanwezige en aan een gebied toegekende waarden, gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge ecologische samenhang;

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

1.49 normaal onderhoud, gebruik en beheer:
werkzaamheden die ter plaatse regelmatig terugkeren, teneinde tot een goed beheer van de gronden te komen; hieronder vallen niet de incidentele ingrepen in bijvoorbeeld de cultuurtechnische situatie of werkzaamheden die een onherstelbare aantasting betekenen van de aan een gebied toegekende waarde;

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

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

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

1.53 ondergronds:
onder peil;

1.54 overkapping/carport:
een dakconstructie, vrijstaand met maximaal één wand, dan wel aan maximaal drie zijden begrensd door de gevels van belendende gebouwen, die niet wordt aangemerkt als een gebouw;

1.55 peil:

- voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst: het aansluitend terrein, ter plaatse van die hoofdtoegang;
- voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet direct aan een weg grenst: de gemiddelde hoogte van het aan het bouwwerk aansluitende afgewerkte terrein, voor aanvang van de bouwwerkzaamheden, het oorspronkelijke maaiveld;

1.56 permanente bewoning:

bewoning door een persoon of door groepen van personen van een voor recreatieve bewoning bedoelde ruimte/gebouw als hoofdverblijf c.q. vaste woon- of verblijfplaats;

1.57 prostitutie:

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

1.58 publieksgerichte bedrijfsactiviteit aan huis:

een publieksgerichte bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten in hoofdzaak publieksaantrekkend zijn en waarvan de omvang en uitstraling zodanig is, dat de activiteit past binnen de desbetreffende woonomgeving en derhalve in een (bedrijfs-)woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden toegestaan;

1.59 recreatief medegebruik:

die vormen van recreatie, die plaats hebben in een omgeving met een niet-recreatieve hoofdfunctie, waarbij het medegebruik ondergeschikt is aan de hoofdfunctie en het hoofdgebruik;

1.60 recreatieve voorzieningen:

faciliteiten ten behoeve van recreatief gebruik;

1.61 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotische/pornografische aard plaatsvinden, waaronder in ieder geval worden verstaan een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.62 teeltondersteunende voorzieningen:

voorzieningen, anders dan een kas, die door grondgebonden agrarische bedrijven toegepast worden om de teelt van fruit, bomen, groente of potplanten te bevorderen en te beschermen. Teeltondersteunende voorzieningen worden onderscheiden in hoge open teeltondersteunende voorzieningen, hoge gesloten teeltondersteunende voorzieningen en lage gesloten teeltondersteunende voorzieningen. Daarnaast wordt hierin een onderscheid gemaakt in permanente teeltondersteunende voorzieningen en tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen, waarbij als tijdelijk de periode van 15 maart tot 15 november geldt:

a. <u>hoge open teeltondersteunende voorzieningen:</u>
   bouwwerken met een maximale bouwhoogte van 6 m, bedoeld ter tijdelijke ondersteuning van open grondteelt, in de vorm van hagelnetten; de teeltondersteunende voorzieningen zijn toegestaan voor maximaal 6 maanden per jaar, met dien verstande dat de bijbehorende constructiepalen hierbij permanent zijn toegestaan;
b. <u>hoge gesloten tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen:</u>
   bouwwerken met een maximale bouwhoogte van 4 m, bedoeld ter tijdelijke ondersteuning/bescherming van open grondteelt gedurende het teeltseizoen, zoals wandelkappen, kweektunnels, tunnel-, boog- en rolkassen;
c. <u>hoge permanente teeltondersteunende voorzieningen:</u>
   teeltondersteunende voorzieningen tot een hoogte van maximaal 6 meter ter voldoening aan een jaarrond behoefte, zoals ondersteunende kassen, stellingen;

d. <u>lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen:</u>
bouwwerken met een maximale bouwhoogte van 1,5 m, bedoeld ter tijdelijke ondersteuning van open grondteelt gedurende het teeltseizoen, zoals regenkappen, kweektunnels, tunnel-, boog- en rolkassen; de teeltondersteunende voorzieningen zijn toegestaan voor maximaal 6 maanden per jaar;

e. <u>lage permanente teeltondersteunende voorzieningen:</u>
teeltondersteunende voorzieningen tot en met 1,5 meter hoogte ter voldoening aan een jaarrond behoefte, zoals containervelden;

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

1.64 vloeroppervlak(te):
de totale oppervlakte, gemeten op vloerniveau, die voor een functie wordt gebruikt;

1.65 voorgevel:
de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt waarbij geldt dat al naar gelang de ligging van het hoofdgebouw i.r.t. de omgeving een hoofdgebouw meer dan één voorgevel kan hebben;

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

1.67 woning/wooneenheid:
een complex van ruimten inclusief aan- en uitbouwen, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand van een gebouw tot de bouwperceelsgrens:

de afstand van een gebouw tot de bouwperceelsgrens wordt bepaald door het buitenwerks meten van de kortste afstand van een gevel van het gebouw tot de bouwperceelsgrens;

2.2 bebouwd(e) oppervlak(te) van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen;

2.3 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.4 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.5 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.6 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.7 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.8 overschrijding bouwgrenzen:

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 1,5 m bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Verkeer

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen en straten, wandel- en fietspaden met een functie zowel gericht op verblijf als op de afwikkeling van het doorgaande verkeer, waarbij het bestaande aantal rijstroken niet wordt vermeerderd en waarbij ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - gebiedsontsluitingsweg' een gebiedsontsluitingsweg is toegelaten;
b. parkeer-, groen- en speelvoorzieningen en bermen;
c. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
d. waarbij

met bijbehorende gebouwen, waaronder de bestaande nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Uitsluitend mogen worden opgericht bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van de bestemming, alsmede gebouwen ten dienste van openbare nutsvoorzieningen.

3.2.2 Gebouwen t.b.v. nutsvoorzieningen

Gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen dienen aan het volgende te voldoen:

a. bouwhoogte maximaal 3 m;
b. inhoud maximaal 50 m^3.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan voor de wegaanduiding, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, maximaal 10 m.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Omgevingsvergunning bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.3 voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van een doelmatig wegbeheer met een maximale hoogte van 15 m.

Artikel 4 Waarde - Archeologie 5

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische resten in de bodem.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk groter dan 500 m^2 dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
b. indien uit het in onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht of;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen of;
    3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen en/of;
    4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
c. het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door een archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld, waarbij het bepaalde onder b van overeenkomstige toepassing is.

4.2.2 Toetsing

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.2.1 onder a wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja of de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 4.2.1 onder b sub 1 tot en met 4 dienen te worden gesteld.

4.2.3 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 4.2.1 onder a is niet van toepassing indien:

a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of;
b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 500 m^2 wordt vergroot en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders of;
c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met uitzondering van nieuwe kelders.

4.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bouwwerken en de inrichting van gronden, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn erop gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

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

4.4.1 Omgevingsvergunningplicht

Onverminderd het in de Monumentenwet 1988 bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 4.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 500 m^2, waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en/of het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
c. het verlagen of afgraven van de bodem;
d. het verlagen van het waterpeil;
e. het aanbrengen of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
f. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
g. het aanleggen of rooien van bomen en beplanting;
h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

4.4.2 Verlening

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.4.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van het gebied en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

4.4.3 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.4.1 is nodig voor:

a. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen; als normaal onderhoud, gebruik en beheer wordt in elk geval het plaatsen van teeltondersteunende voorzieningen en het herplanten van bomen en overige houtgewassen ter plaatse van bestaande vollegrondsfruit– en/of boomteelt;
b. het vervangen van bestaande drainage tot maximaal de bestaande diepte;
c. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
d. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
e. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden waarvoor een vergunning ingevolge de Erfgoedwet nodig is, dan wel waarvoor overige bepalingen van de Erfgoedwet van toepassing zijn.

4.4.4 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de in artikel 4.4.1 genoemde omgevingsvergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

a. de omgevingsvergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een vergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Indien het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van een erkend archeoloog zonodig een opgraving plaats te vinden;
b. het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van het bevoegd gezag, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

4.4.5 Beperkingen en voorschriften

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.22 lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.4.1 onder beperkingen verlenen en kan het bevoegd gezag voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.4.1, waaronder:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht of;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen of;
c. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen;
d. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.

4.4.6 Archeologisch advies

Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.4.1 wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.4.1 geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

4.5 Wijzigingsbevoegdheid

4.5.1 Verwijderen dubbelbestemming

Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen door het geheel of gedeeltelijk verwijderen van de bestemming 'Waarde - Archeologie 5', indien op basis van nader archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.

4.5.2 Toekennen dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1

Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen door de bestemming 'Waarde - Archeologie 5' om te zetten in de bestemming 'Waarde - Archeologie 1', indien een nieuw rijksmonument is aangewezen.

4.5.3 Wijzigingsbevoegdheid aanpassing diepte

Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen door de dieptemaat van 0,3 m. onder maaiveld zoals opgenomen in artikel 4.4.1 sub b aan te passen indien naar het oordeel van het bevoegd gezag, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, blijkt dat met een andere dieptemaat geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Algemeen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. maximaal één woning per bouwvlak, met dien verstande dat inwoning is toegestaan;
b. niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat:
    1. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, tot maximaal 50 m^2, dan wel het groter bestaand vloeroppervlak, mag worden gebruikt voor de activiteit;
    2. degene die de activiteit in de woning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, uitoefent tevens de bewoner van de woning is;
    3. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
    4. er geen detailhandel anders dan de verkoop van lokaal of streekeigen geproduceerde producten mag plaatsvinden met dien verstande dat horeca niet is toegestaan;
    5. het betreft een activiteit die is opgenomen in milieucategorie 1 of 2, zoals opgenomen in bijlage 1 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' alsmede vergelijkbare activiteiten die via een omgevingsvergunning als opgenomen in 5.5.1 kunnen worden toegestaan;
c. de bestaande publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis, met dien verstande dat nieuwe publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan na verlening van omgevingsvergunning als opgenomen in 5.5.2;
d. een woon-/werkeenheid is uitsluitend toegestaan na verlening van omgevingsvergunning als opgenomen in 5.5.3;
e. (verblijfs)recreatieve voorzieningen, met dien verstande dat nieuwe (verblijfs)recreatieve voorzieningen zijn toegestaan na het verlenen van omgevingsvergunning als opgenomen in 5.5.4;
f. water en voorzieningen voor de waterhuishouding ten behoeve van de waterhuishoudkundige situatie;
g. parkeervoorzieningen, waarbij 5.4.3 van toepassing is;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven en groenvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Uitsluitend mogen worden opgericht bouwwerken ten dienste van de bestemming, zoals woningen met bijgebouwen en bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2.2 Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

a. gebouwd binnen het bouwvlak;
b. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' met deze aanduiding is aangeduid;
c. de inhoudsmaat van woningen mag niet meer bedragen dan 850 m^3.

5.2.3 Gebouwen en overkapping algemeen

Voor gebouwen en overkappingen gelden de volgende bepalingen:

a. overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd gelijk met de voorgevel danwel de naar de inrit gekeerde gevel van de woning of daar achter.

5.2.4 Bijgebouwen en aan- en uitbouwen

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

a. gebouwd in het bouwvlak danwel ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
b. de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen mag niet meer zijn dan is aangeduid op de verbeelding;
c. de inhoud van aan- en uitbouwen tellen mee bij de inhoud van de woning als opgenomen in 5.2.2;
d. goothoogte maximaal 3,5 m;
e. bouwhoogte maximaal 7 m.

5.2.5 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Maatvoering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:

a. erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel(s) danwel de naar de inrit van het hoofdgebouw 1 m;
b. erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel(s) danwel de naar de inrit van het hoofdgebouw 2 m;
c. een overkappingen is uitsluitend ten behoeve van een woning toegestaan. De bouwhoogte bedraagt maximaal 3,5 m en de bebouwde oppervlakte maximaal 30 m^2;
d. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2 m.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Omgevingsvergunning bebouwde oppervlakte vrijstaande bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.4 teneinde de toegestane bebouwde oppervlakte aan bijgebouwen te vergroten ten behoeve van een buitengebied gerelateerd bijgebouw. Hierbij geldt het volgende:

a. het bijgebouw draagt bij aan de instandhouding van het agrarisch landschap en natuurbeheer, bijvoorbeeld door het hierin hobbymatig houden van dieren;
b. de totale bebouwde oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt maximaal 150 m^2;
c. er is sprake van een landschappelijke verbetering, dat wordt onderbouwd en gevisualiseerd in een terrein- / beplantingsplan;
d. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
e. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Strijdig gebruik

In aanvulling op het bepaalde van artikel 2.1 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt onder gebruik strijdig met de bestemming in ieder geval begrepen, het gebruik of het laten gebruiken van gronden en/of opstallen voor:

a. vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
b. een publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit.

5.4.2 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

Het gebruik van de woning en de bijbehorende gebouw(en) overeenkomstig artikel 5.1 is uitsluitend toegestaan onder de voorwaarde dat binnen 2 jaar nadat de woning is gerealiseerd aan de voorzijde van het perceel, gericht naar de Karstraat, behoudens ter plaatse van inrit en één voetgangersontsluiting naar de woning, de haag, zoals opgenomen op de inrichtingstekening in bijlage 2 van de deze regels, wordt gerealiseerd en in stand gehouden.

5.4.3 Voorwaardelijke verplichting parkeren

a. Bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen of voor afwijken geldt de regel dat ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's en fietsen in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw hoort waarna deze in stand dienen te worden gehouden. Daarbij moet worden voldaan aan de normen in de beleidsregels, zoals deze zijn neergelegd in de Nota "Parkeernormen 2015 Gemeente Lingewaard". Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd moet rekening worden gehouden met deze wijziging;
b. het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning hiervan afwijken mits:
    1. op eigen terrein in onvoldoende mate in de parkeerbehoefte kan worden voorzien en uit een parkeerbalansberekening blijkt dat er op andere wijze in de parkeerbehoefte kan worden voorzien;
    2. de situering van de parkeerplaatsen het stedenbouwkundig beeld van de omgeving, de verkeersveiligheid en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig aantast.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

5.5.1 Vergelijkbare niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.1.1 onder b, teneinde bedrijfsactiviteiten toe te staan, die qua aard en omvang en invloed op het milieu en de omgeving gelijk te stellen zijn met de in 5.1.1 onder b sub 5 toegestane bedrijfsactiviteiten, mits:

a. het geen geluidzoneringsplichtige inrichtingen betreft;
b. er geen activiteiten plaatsvinden die vergunningplichtig zijn op grond van de Wet milieubeheer;
c. omtrent de vergelijkbaarheid van de invloed op het milieu en de omgeving advies wordt gevraagd aan een onafhankelijke terzake deskundige.

5.5.2 Publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken als bedoeld in artikel 5.1.1 onder b voor het toestaan van een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. er wordt maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, tot maximaal 50 m^2 gebruikt voor de activiteit;
b. degene die de activiteit in de woning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, uitoefent is tevens de bewoner van de woning;
c. er vinden geen activiteiten plaats die vergunningplichtig zijn op grond van de Wet milieubeheer;
d. horeca-activiteiten zijn niet toegestaan;
e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de verkeers- en parkeersituatie ter plaatse;
f. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

5.5.3 Woon-/werkeenheid

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken als bedoeld in artikel 5.1.1 onder d teneinde een woon-/werkeenheid toe te staan, mits:

a. er sprake is van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit , waarbij zowel een niet-publieksgerichte als een publieksgerichte activiteit is toegestaan;
b. maximaal 150 m^2 wordt gebruikt voor de activiteit; dit mag in zowel de woning als in aan-, uit- en bijgebouwen;
c. alle overtollige bebouwing wordt gesloopt;
d. er een landschapsplan wordt overlegd, waaruit de landschappelijke inpassing blijkt;
e. degene die de activiteit uitoefent tevens de bewoner van de woning is;
f. er geen activiteiten plaatsvinden die vergunningplichtig zijn op grond van de Wet milieubeheer;
g. geen horeca-activiteiten ontstaan;

h. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de verkeers- en parkeersituatie ter plaatse;
i. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
j. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

5.5.4 Recreatieve activiteiten

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken als bedoeld in 5.1.1 onder e voor het toestaan van recreatieve activiteiten in de vorm van:

a. bed & breakfast, mits:
    1. opgericht binnen de op het moment van het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande bebouwing;
    2. gezamenlijke oppervlakte maximaal 120 m^2 bedraagt, waarbij de maximale oppervlakte per slaapverblijf 30 m^2 mag bedragen en maximaal 10 bedden;
    3. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
    4. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
    5. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

5.5.5 Inpandige statische opslag

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken als bedoeld in 5.1.1 teneinde - naast het gebruik ten behoeve van de woonfunctie - inpandige statische opslag toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. het gebruik voor inpandige statische opslag dient te passen in de omgeving;
b. in opzet en ontwikkelingsperspectief dient het om een kleinschalige activiteit te gaan;
c. de activiteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de activiteit plaats;
d. voor de inpandige statische opslag is een vloeroppervlakte van maximaal 1000 m2 toegestaan; overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, dient te worden gesloopt, tenzij het cultuurhistorisch waardevolle gebouwen betreffen;
e. de opslag mag niet plaatsvinden in kassen;
f. de opslag mag niet bestemd zijn voor handel danwel voor een elders gevestigd niet-agrarisch bedrijf;
g. detailhandel is niet toegestaan;
h. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing, dat wordt onderbouwd en gevisualiseerd in een terrein-/ beplantingsplan;
i. degene die de activiteit uitoefent is tevens de bewoner van de woning;
j. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de verkeers- en parkeersituatie ter plaatse;
k. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
l. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

5.5.6 Landschappelijke inpassing

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de voorwaardelijke bepalingen als bedoeld in artikel 5.4.2 ten einde een andere inrichting toe te laten.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Bestaande minimale maten

In die gevallen dat de bestaande afstand tot enige op de verbeelding aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht danwel de Woningwet tot stand zijn gekomen minder bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt die afstand in afwijking daarvan als minimaal toegestaan.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met alle bestemmingen wordt in ieder geval begrepen:

a. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Afwijking van maatvoeringen en overschrijdingen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 m en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 40 m;
b. de regels en de bouw toestaan van niet voor bewoning bestemde gebouwen met een inhoud van ten hoogste 50 m^3 en een bouwhoogte van ten hoogste 3 m ten dienste van het openbaar nut, zoals schakelhuisjes, wachthuisjes, transformatorhuisjes, telefooncellen, alsmede andere bouwwerken, zoals muurtjes, standbeelden en lichtmasten; gasdrukmeetstations en verkooppunten voor motorbrandstoffen uitgezonderd.

9.2 Verlening

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.1 kan slechts worden verleend, mits:

a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad;
c. er sprake is van een zorgvuldige landschappelijke inpassing.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

10.1 Wijzigingsmogelijkheden

Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen voor:

a. het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
   1. bestemmingsgrenzen mogen met niet meer dan 5 m worden verschoven;
   2. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
   3. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad;

b. het toestaan van de bouw van niet voor bewoning bestemde gebouwen met een hoogte van ten hoogste 3,5 m en een inhoud van ten hoogste 75 m^3 ten dienste van het openbare nut en overige openbare dienstverlening.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

11.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, 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;

11.1.2 Afwijken bij omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in 11.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 11.1.1 met maximaal 10%.

11.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in 11.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

11.2 Overgangsrecht gebruik

11.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

11.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid onder artikel 11.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

11.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid onder artikel 11.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

11.2.4 Uitzondering

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

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard, herinrichting zuidelijke bocht Karstraat Huissen'.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten

Bijlage 2 Landschappelijke inpassing Karstraat 48 en 48a

buro-sro.nl