Bestemmingsplan

Buitengebied Lingewaard, Grindgat 3, Angeren

Gemeente Lingewaard

BURO SRO

COLOFON

Gegevens over het plan:

Plannaam:	Buitengebied Lingewaard, Grindgat 3, Angeren
Identificatienummer:	NL.IMRO.1705.240-ON01
Status:	Ontwerp
Datum:	24 november 2020
Projectnummer Buro SRO:	29.90.08

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever:	Dhr. T. Kersten
Contactpersoon opdrachtgever:	Agrivesta Joosten

Gegevens Buro SRO:

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

Inhoudsopgave

Toelichting 5

Hoofdstuk 1 Inleiding 7
1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan 7
1.2 Ligging plangebied 7
1.3 Leeswijzer 7
Hoofdstuk 2 Het initiatief 8
2.1 Huidige situatie 8
2.2 Toekomstige situatie 9
2.3 Duurzaamheid 10
Hoofdstuk 3 Beleidskader 11
3.1 Rijksbeleid 11
3.2 Provinciaal beleid 12
3.3 Gemeentelijk beleid 13
Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid 17
4.1 Milieu 17
4.2 Water 24
4.3 Ecologie 25
4.4 Verkeer 27
4.5 Cultuurhistorie en archeologie 27
4.6 Explosieven 29
4.7 Economische uitvoerbaarheid 30
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving 31
5.1 Algemeen 31
5.2 Wijze van bestemmen 31
Hoofdstuk 6 Procedure 32
6.1 Algemeen 32
6.2 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro 32
6.3 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro 32
6.4 Verslag zienswijzen 32

Bijlagen bij de toelichting 33

Bijlage 1 Bodemonderzoek 35
Bijlage 2 Aanvullend bodemonderzoek 37
Bijlage 3 Akoestisch onderzoek 39
Bijlage 4 Advies VGGM 41
Bijlage 5 Watertoets 43
Bijlage 6 Voortoets stikstofdepositie 45
Bijlage 7 Archeologisch onderzoek 47
Bijlage 8 Projectleiderssamenvatting 49

Regels 51

Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**53**
Artikel 1	Begrippen	53
Artikel 2	Wijze van meten	58
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**59**
Artikel 3	Agrarisch	59
Artikel 4	Wonen	61
Artikel 5	Waarde - Archeologie 4	65
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**68**
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	68
Artikel 7	Algemene bouwregels	68
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	68
Artikel 9	Algemene aanduidingsregels	68
Artikel 10	Algemene afwijkingsregel	68
Artikel 11	Algemene wijzigingsregels	69
Artikel 12	Overige regels	69
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**70**
Artikel 13	Overgangsrecht	70
Artikel 14	Slotregel	70

Bijlagen bij de regels 71

Bijlage 1	**Staat van bedrijfsactiviteiten**	**73**
Bijlage 2	**Sloopkaart**	**75**
Bijlage 3	**Inrichtingsplan**	**77**

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan

Aan het Grindgat 3 te Angeren, in de gemeente Lingewaard, ligt een kwekerij. De eigenaar van de kwekerij heeft het voornemen om de kassen te saneren en de bestaande bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning. In ruil daarvoor wil de initiatiefnemer op het perceel twee nieuwe woningen bouwen. Hierbij wordt gebruik gemaakt van het functieveranderingsbeleid voor het buitengebied.
De voorgenomen ontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan. Omdat het initiatief wel passend is op de locatie, wordt medewerking verleend aan een herziening van het bestemmingsplan. In dit document wordt dit toegelicht en gemotiveerd waarom dat kan volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan het Grindgat 3 in het buitengebied van de gemeente Lingewaard, ten westen van de kern Angeren. Bijgevoegde afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving.

Globale ligging plangebied (bron: 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

Het plangebied ligt aan het Grindgat 3 in Angeren. Het Grindgat is een doodlopend bebouwingslint in het buitengebied net ten westen van de kern Angeren. De straat komt uit op de Leutsestraat. In de omgeving van het plangebied bevinden zich voornamelijk agrarische (glastuinbouw) gronden en woningen. Het plangebied zelf betreft een glastuinbouwbedrijf met op het terrein een bedrijfswoning en glasopstanden van circa 9.000 m^2. De onderstaande afbeelding toont een luchtfoto van de locatie met het plangebied rood omkaderd.

Luchtfoto van het plangebied (bron: PDOK)

2.2 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie wordt alle agrarische bedrijfsbebouwing aan het Grindgat 3 te Angeren gesloopt. Dit betreft een kas van circa 9.000 m². In ruil voor de sloop wil de initiatiefnemer op het perceel twee nieuwe woningen bouwen. Hierbij wordt gebruik gemaakt van het gemeentelijk functieveranderingsbeleid voor het buitengebied. Tevens wordt de bestaande bedrijfswoning op het perceel omgezet naar een burgerwoning. Bij alle woningen zijn bijgebouwen toegestaan tot maximaal 75 m². Voor de bestaande (bedrijfs)woning zal later een omgevingsvergunning ingediend worden voor een grotere maximale oppervlakte aan bijgebouwen, omdat de wens is om een bijgebouw van 150 m² te realiseren. Dit gebouw is noodzakelijk voor de berging van voertuigen en machines van het voormalige agrarische bedrijf. Deze voertuigen en machines zijn nodig voor het regulier onderhoud van het achtergelegen agrarische land dat onderdeel is van het plangebied. De initiatiefnemer heeft dit materiaal de afgelopen 35 jaar gebruikt voor zijn bedrijf en in de toekomst kan hij dit materiaal tevens gebruiken om zichzelf te verhuren aan derden (aan huis verbonden beroep). Buitenopslag van de voertuigen en machines is ruimtelijk niet wenselijk en ook niet goed voor de staat van het materieel. Daarnaast maakt de nieuwe schuur ruimtelijk onderdeel uit van de nieuwe erfopzet, in combinatie met de nieuwe woning. De navolgende afbeelding geeft een impressie van de toekomstige situatie weer.

Impressie toekomstige situatie

De twee nieuwe woningen kunnen pas worden gebouwd nadat alle agrarische bedrijfsbebouwing is gesloopt. De bestaande woning betreft een oude boerderij. De nieuwe woning direct naast de bestaande woning krijgt een inrit welke direct naast de bestaande inrit ligt. Hierdoor ontstaat het idee van een gezamenlijk erf welke behoort bij de boerderij. Ook het nieuwe bijgebouw bij de bestaande woning vormt dit erf. De nieuwe woning wordt als een schuurwoning ontworpen met een simpele hoofdmassa en overheersend dakvlak. Net als de bestaande woning heeft de nieuwe woning een horizontale nokrichting.

De tweede nieuwe woning komt verder van de andere woningen af te liggen, en voegt zich meer bij de overige woningen aan het bouwlint. Door ruimte te houden tussen de twee nieuwe woningen blijft het doorzicht naar het achterliggende landschap behouden en ontstaat er openheid in het lint. Deze woning krijgt een nokrichting haaks op de weg. De tweede nieuwe woning wordt met een eigen inrit ontsloten via het Grindgat. Bij de woningen is voldoende ruimte om op eigen terrein te parkeren.
De woningen worden landschappelijk ingepast met o.a. bomen, hagen en een siertuin. Het beplantingsplan is toegevoegd als bijlage 3 bij de regels. Het beplantingsplan wordt binnen twee jaar na het verlenen van de omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen aangelegd. De realisatie en in stand houding van het beplantingsplan is als voorwaardelijke verplichting opgenomen.

2.3 Duurzaamheid

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
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
Met voorliggend plan is sprake van zuinig ruimtegebruik, omdat agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en hiervoor in de plaats twee nieuwe woningen worden gebouwd. De woningen zullen voldoen aan de nieuwe eisen van energie en conform het Bouwbesluit gasloos worden gebouwd.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)
Gebiedsgericht
De SVIR benoemt een aantal aspecten van nationaal ruimtelijk belang. Het betreft de bescherming van de waterveiligheid aan de kust en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, de uitoefening van defensietaken, het Natuurnetwerk Nederland (voorheen de ecologische hoofdstructuur), de elektriciteitsvoorziening, de toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet en de veiligheid rond 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.

Planspecifiek
Gebiedsgericht
Het plangebied ligt niet in een van de aangewezen gebieden van de SVIR en het Barro. Er zijn geen specifieke randvoorwaarden voor dit plan.

Ladder duurzame verstedelijking
Voorliggend initiatief betreft het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning en het realiseren van twee nieuwe woningen in ruil voor de sloop van circa 9.000 m^2 aan kassen. Er vindt een substantiële afname van bebouwd oppervlak plaats. Tevens blijkt uit jurisprudentie dat er pas vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 3.1.6. Bro.

De ontwikkeling kan dus niet als stedelijke ontwikkeling aangemerkt worden. Verdere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is niet nodig.

Het plan past binnen het rijksbeleid.

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.

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 zijn de volgende regels uit de omgevingsverordening van toepassing:

Plussenbeleid
Het Plussenbeleid stelt regels voor de uitbreiding van een niet-grondgebonden veehouderijbedrijf of niet-grondgebonden veehouderijtak. Dit is in voorliggend plan niet van toepassing.

Intrekgebied
De planlocatie ligt binnen een door de provincie aangewezen 'intrekgebied'. Bestemmingsplannen die ingaan op ontwikkelingen 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.

Romeinse Limes
De kernkwaliteiten van de Romeinse Limes zijn forten (castella), burgerlijke nederzettingen, kampdorpen (vici) grafvelden, de militaire infrastructuur, bestaande uit wegen, waterwerken en wachttorens en scheepswrakken. Binnen het plangebied zijn geen kernkwaliteiten van de Romeinse Limes aanwezig die met onderhavig plan aangetast zouden kunnen worden.

Glastuinbouw: verbod uitbreiding / hervestiging
De provincie zet in op de herstructurering van de glastuinbouw sector. Met onderhavig plan is sprake van een functieverandering van glastuinbouw naar wonen. Er worden kassen verwijderd en in ruil daarvoor worden twee nieuwe woningen gerealiseerd. De hoeveelheid bebouwing neemt per saldo af.

De woningen zullen voldoen aan de nieuwe eisen van energie en conform het Bouwbesluit gasloos worden gebouwd. Hiermee draagt het plan bij aan de ambitie uit de Omgevingsvisie voor een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat weet te anticiperen op ontwikkelingen. Bij de landschappelijke inpassing van de nieuwe woningen wordt aangesloten bij de landschappelijke kwaliteiten van de omgeving. Er is daarmee sprake van een kwaliteitsverbetering.

Het initiatief past hiermee binnen het provinciaal 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 wil men 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
Voorliggend initiatief vloeit voort uit het functieveranderingsbeleid (zie ook paragraaf 3.3.4). De agrarische bedrijfsvoering (glastuinbouw) wordt beëindigd. De bestaande kassen worden gesloopt om leegstand en verrommeling op het perceel te voorkomen. In ruil hiervoor worden op het perceel twee woningen gerealiseerd. Hiermee past het plan binnen het beleid zoals opgenomen in de Structuurvisie.

3.3.2 Actualisering woningmarktonderzoek

De gemeente Lingewaard en de corporaties willen zorgen voor de juiste woningen voor de juiste doelgroep op de juiste plek. Om dit ten uitvoer te kunnen brengen is het woningmarktonderzoek van 2015 geactualiseerd naar de situatie in 2018. Hieruit blijkt dat de woningbehoefte groeit door huishoudensverdunning, zoals meer ouderen en meer kleine huishoudens. In de periode van 2018 tot 2033 is er behoefte aan 1.725 woningen, waarbij het accent op de eerste 5 jaar ligt (1.000 woningen). Dit is als volgt verdeeld over de kernen: Huissen 445 in eerste 5 jaar, Bemmel 265 woningen, Gendt 155 woningen, overige kernen 35 à 45 per kern.
Wat betreft de kwalitatieve woningbehoefte ligt de focus op koopwoningen, ongeveer driekwart van de aanvullende vraag in de periode tot 2033 bestaat uit koopwoningen en ongeveer een kwart uit huurwoningen. Er is in alle kernen behoefte aan koopwoningen. In de koopsector concentreert de additionele woningbehoefte zich voornamelijk op goedkopere tweekappers en goedkope en middeldure rij-/hoekwoningen. Daarnaast is er ook een aanzienlijke vraag naar (duurdere) vrijstaande woningen en tweekappers, voornamelijk in Angeren, Doornenburg en Gendt.

Planspecifiek

Uit de actualisering van het woningmarktonderzoek blijkt dat er in de gemeente Lingewaard in de periode van 2018 tot 2033 behoefte is aan 1.725 woningen. De kwalitatieve behoefte focust zich op koopwoningen, waarbij er een grote vaag is naar (duurdere) vrijstaande woningen. Met onderhavig plan worden twee vrijstaande woningen gerealiseerd nabij de kern Angeren. Hiermee sluit het plan aan bij de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte van de gemeente Lingewaard.

3.3.3 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

Het Landschapsontwikkelingsplan is als leidraad gebruikt bij het opstellen van de ruimtelijke visie van het perceel waarop de nieuwe woningen zijn gepland. Zie hiervoor het schetsontwerp en de toelichting daarop in paragraaf 2.2. Het initiatief sluit hiermee aan bij het landschapsbeleid uit het LOP.

3.3.4 Functieveranderingsbeleid

Het gemeentelijk beleid

De gemeente Lingewaard heeft in de notitie “Toepassing functieverandering in het buitengebied” (2015) haar functieveranderingsbeleid voor het buitengebied vastgelegd (geactualiseerd in 2019). Het beleid ten aanzien van functieverandering van agrarisch naar wonen is als volgt:
Functieverandering naar wonen kan plaatsvinden bij volledige beëindiging van de bedrijfsmatige activiteiten op één agrarisch bouwperceel. In alle deelgebieden is functieverandering zonder toevoeging van woningen toegestaan. Functieverandering met toevoeging van woningen is in een groot deel van het buitengebied toegestaan. Op de bij de notitie behorende kaart is aangeven waar dit mogelijk is. De verhouding tussen te slopen kassen (alle glasopstanden en bedrijfsbebouwing) en te realiseren woningen is als volgt:

0 - 1.000 m² glasopstand	geen mogelijkheden voor bouw woning
1.000 - 8.000 m² glasopstand	1 woning tot maximaal 850 m³
meer dan 8.000 m² glasopstand	2 woningen tot maximaal 850 m³ per woning

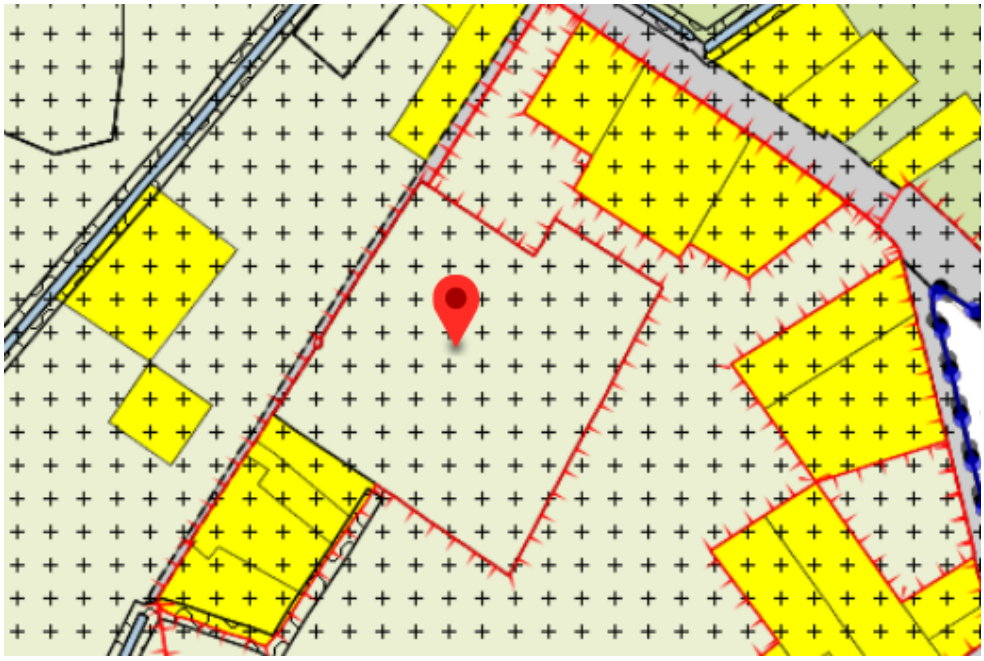
Ruimtelijke inpassing
Basis voor medewerking aan functieverandering is een goed inrichtingsplan. Het inrichtingsplan wordt op drie schaalniveaus getoetst:

1. landschap: aansluiting bij het gebiedstype (oeverwallen of dijkzone);
2. kavel: positionering van de bebouwing en de beplanting;
3. bebouwing: vormen, materiaalgebruik en kleurstelling.

Planspecifiek
Voorliggend initiatief betreft een functieverandering van een glastuinbouwbedrijf naar een woonfunctie. Het plangebied ligt binnen het gebied waar functieverandering onder voorwaarden mogelijk is. Met het plan wordt circa 9.000 m^2 aan glasopstanden gesloopt. Dit betekent dat er 2 woningen van maximaal 850 m^3 per woning mogen worden gerealiseerd. Voor de woningen is maximaal 1,5 bouwlaag toegestaan met een maximale goothoogte van 4,5 meter en een maximale bouwhoogte van 9 meter. Voor bijgebouwen geldt een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale bouwhoogte van 5 meter. Per woning is maximaal 75 m² aan bijgebouwen toegestaan. Voor het realiseren van een bijgebouw van maximaal 150 m^2 dient een omgevingsvergunning te worden aangevraagd. Het realiseren van twee nieuwe woningen past binnen het functieveranderingsbeleid van de gemeente Lingewaard.

3.3.5 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan "Buitengebied Lingewaard", vastgesteld op 31 oktober 2013. Het plangebied heeft de enkelbestemming 'Agrarisch - Glastuinbouw' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4'. De locatie heeft de gebiedsaanduiding 'wro-zone wijzigingsgebied intensiveringsgebied'. Met de herziening van het bestemmingsplan in 2018 heeft de locatie de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone - omgevingsvergunning extensiveringsgebied' gekregen. De onderstaande afbeelding toont een uitsnede van het geldende bestemmingsplan.



Uitsnede bestemmingsplan "Buitengebied Lingewaard"

Binnen de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouw' is het gebruik van een woning als burgerwoning niet toegestaan. Tevens is het realiseren van twee nieuwe woningen niet toegestaan binnen de bestemming.

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

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De aanleiding is de bestemmingswijziging naar wonen. Het onderzoeksrapport is toegevoegd als bijlage 1. Hierin wordt geconcludeerd dat er enkele lichte verontreinigingen zijn aangetroffen. Deze verontreinigingen zijn echter zodanig licht dat aanvullend onderzoek of nadere maatregelen niet noodzakelijk worden geacht. Op de locatie van de voormalige bovengrondse olietank is een sterke verontreiniging met minerale olie in de grond aangetoond. Daarom is een aanvullend onderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is toegevoegd als bijlage 2. Uit het aanvullend onderzoek blijkt de verontreiniging zich te beperken tot de locatie waar de voormalige bovengrondse tank heeft gestaan. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van een zogenaamd geval van ernstige bodemverontreiniging en dus ook niet van een saneringsnoodzaak in de zin van de Wet bodembescherming.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect bodem.

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} en $PM_{2,5}$(fijnstof) en NO_2 (stikstofdioxide). Voor grenswaarde van PM_{10} en NO_x bedraagt 40 µg/m3, van $PM_{2,5}$ is dat 25 µg/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.

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 15565807 (aan de Leutsestraat ter hoogte van plangebied) zijn de volgende concentraties naar voren gekomen:

	NO_2 (stikstofdioxide)	PM_{10} (fijnstof)	$PM_{2,5}$ (fijnere fractie van fijnstof)
Gemeten totale concentratie jaargemiddelde 2017 (µg/m^3)	18,9 µg/m^3	18,5 µg/m^3	11,5 µg/m^3
Grenswaarde concentratie (µg/m3)	40 µg/m^3	40 µg/m^3	25 µg/m^3

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

Bijdrage initiatief

Met voorliggend initiatief worden twee nieuwe woningen gerealiseerd en een voormalige agrarische bedrijfswoning omgezet naar een reguliere woning. Het aantal van 2 toe te voegen woningen blijft ruim onder de benoemde grenswaarde van 1.500 woningen. Daarom is te concluderen dat dit project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Met het plan worden de agrarische activiteiten definitief beëindigd, waardoor er juist sprake is van een verbetering 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, geluidbelastingkaarten en actieplannen. De belangrijkste bronnen van geluidhinder die bij een ruimtelijke ontwikkeling aan de orde kunnen zijn betreffen: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai.

Planspecifiek
Voorliggend plan voorziet met de realisatie van twee nieuwe woningen in nieuwe geluidgevoelige objecten. Het plangebied ligt aan het Grindgat. Industrielawaai en spoorweglawaai zijn hier niet aan de orde. De maximum snelheid ter hoogte van het Grindgat is 30 km/uur. Dergelijke wegen hebben volgens artikel 74 lid 2 van de Wgh geen geluidszone en zijn daarmee niet onderzoeksplichtig. Aangezien er voornamelijk woningen aanwezig zijn aan het Grindgat en het een doodlopende weg is, rijdt er niet veel (vracht)verkeer. Ten oosten van het plangebied ligt de Leutsestraat. De locatie ligt wel binnen de geluidszone van deze weg. Daarom is een akoestisch onderzoek uitgevoerd om de geluidsbelasting op de gevels van de nieuwe woningen veroorzaakt door wegverkeer over de Leutsestraat te berekenen. Het onderzoeksrapport is toegevoegd als bijlage 3. Hierin wordt geconcludeerd dat de maximale geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeer op de Leutsestraat 47 dB bedraagt. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt hiermee niet overschreden.

Het geluidbeleid van de gemeente Lingewaard is omschreven in de Nota Geluidsbeleid / Nota Hogere grenswaarden. De gemeente Lingewaard heeft een gebiedsgericht geluidsbeleid ontwikkeld. Per gebied is voor geluid een ambitie vastgesteld die in de plaats komt voor de voorkeursgrenswaarde. De berekende geluidsbelasting van 47 dB overschrijdt de ambitiewaarde van 43 dB uit het gemeentelijk geluidbeleid.
De ontwikkeling voldoet aan de categorie “redelijk rustig” uit de ambitietabel 1 voor het buitengebied uit het hogere waardenbeleid. Een hogere waarde voor wegverkeer op de Leutsestraat is daarom niet nodig. Wel dient aangetoond te worden dat er bij de ontwikkeling sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Omdat de weg Grindgat een zeer rustige, doodlopende weg is, zal alleen bestemmingsverkeer langs de nieuwe woningen rijden. Het overschrijden van de ambitiewaarde voor de categorie 'rustig' zorgt er daarmee niet voor dat er geen sprake zal zijn van een goede ruimtelijke ordening.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geluid.

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

Op grond van artikel 3 lid 1 van de Wgv gelden de volgende normen ten behoeve van vergunningverlening voor dieren met een geuremissiefactor:

geurgevoelig object gelegen in:	maximaal toegestane geurbelasting (odour units per m^3 lucht)
concentratiegebied binnen bebouwde kom	3,0 ouE/m^3
concentratiegebied buiten bebouwde kom	14,0 ouE/m^3
niet-concentratiegebied binnen bebouwde kom	2,0 ouE/m^3
niet-concentratiegebied buiten bebouwde kom	8,0 ouE/m^3

Als het geen bedrijf is waar een geuremissiefactor voor is vastgelegd gelden de volgende eisen:
- binnen de bebouwde kom geldt een afstand van 100 meter;
- buiten de bebouwde kom geldt een afstand van 50 meter.

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

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

Planspecifiek
Ten noorden van het plangebied bevindt zich een grondgebonden melkrundveehouderij aan de Leutsestraat 12. Buiten de bebouwde kom geldt hiervoor een geëiste afstand van 50 meter. De feitelijke afstand tussen het plangebied en de dichtstbijzijnde stal van het bedrijf bedraagt 155 meter. Hiermee wordt aan de geëiste afstand voldaan. Ten noordoosten van het plangebied ligt op circa 65 meter afstand een wormenkwekerij aan de Leutsestraat 15. Ten opzichte van de wormenkwekerij geldt op basis van de milieuwetgeving geen afstand tot woningen.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geur.

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

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

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

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

Planspecifiek
De agrarische bedrijfswoning die in een burgerwoning wordt omgezet is een bestaande woning en hoeft dus in principe niet meer te worden getoetst. De twee nieuwe woningen zijn nieuwe milieugevoelige objecten. In de omgeving van het plangebied is onder andere sprake van de functies wonen, agrarisch en agrarisch - glastuinbouw. Daarmee kan de omgeving van het plangebied worden aangeduid als gemengd gebied. Aangezien er sprake is van een gemengd gebied kunnen de richtafstanden uit de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG met één stap worden verkleind. In de omgeving van het plangebied zijn enkele agrarische bedrijven gesitueerd. Het aspect geur is reeds in paragraaf 4.1.4 behandeld. In de onderstaande tabel zijn de functies in de directe omgeving van het plangebied en de bijbehorende richtafstanden

weergegeven (nog niet gereduceerd). In de tabel wordt aan alle richtafstanden voldaan. Aangezien er sprake is van een gemengd gebied kan de richtafstand tot de wormenkwekerij voor het aspect geur verkleind worden van 100 meter naar 50 meter. Met een feitelijke afstand van 60 meter wordt ook hiermee aan de richtafstand voldaan.

Activiteit	*Adres*	*SBI code 2008 en omschrijving*	*Geur*	*Stof*	*Geluid*	*Gevaar*	*Categorie*	*Werkelijke afstand*
Bestemming agrarisch-glastuinbouw, functieaanduiding specifieke vorm van agrarisch-grondgebonden niet-veehouderij. Feitelijk is er geen kwekerij meer (controlebezoek d.d. 29 januari 2020.	Grindgat 15	011, 012, 013, glas-tuinbouw	10	10	30	10	2	80 meter
Bestemming agrarisch, functieaanduiding grondgebonden veehouderij	Leutse-straat 12	0141, 0142, houden van melkvee	100	30	30	0	3.2	125 meter
Bestemming agrarisch-glastuinbouw, functieaanduiding intensieve veehouderij. Er is een melding voor een kwekerij voor regenwormen gedaan (27 juli 2018).	Leutse-straat 15	0149, wormen-kwekerij	100	0	30	10	3.2	60 meter

Met voorliggend plan is sprake van een goed woon- en leefklimaat voor de nieuwe te bouwen woningen. Daarnaast worden met het initiatief geen bedrijven belemmerd in hun bedrijfsvoering.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering.

4.1.6 Externe veiligheid

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

Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico

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

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

Planbeoordeling

Het plan voorziet in de sloop van de agrarisch bedrijfsbebouwing en de realisatie van twee vrijstaande woningen. Op basis van de risicokaart van de provincie Gelderland is een inventarisatie gemaakt van de risicobronnen in en rondom het plangebied, die een extern veiligheidsrisico kunnen veroorzaken. In onderstaande afbeelding is een uitsnede opgenomen van de provinciale risicokaart.

Uitsnede provinciale risicokaart (geraadpleegd op 5 augustus 2020) met het plangebied in de zwarte cirkel.

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

Transportroutes
Het plangebied ligt op ca. 1.420 meter ten noorden van de toekomstige snelweg A15 en op ca. 1.440 meter ten noorden van de Betuweroute. Over beide transportroutes worden of gaan gevaarlijke stoffen vervoerd worden. Voor de snelweg A15 is op 8 maart 2017 het Tracébesluit is gepubliceerd. Het invloedsgebied van beide risicobronnen ligt over het plangebied.

Plaatsgebonden risico
De ontwikkeling vindt plaats buiten de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van de Betuweroute en de toekomstige A15.

Groepsrisico
Het plan is gelegen in het invloedsgebied van de Betuweroute en toekomstige A15. Daarmee hebben wijzigingen in het invloedsgebied mogelijk invloed op de hoogte van het groepsrisico van beide risicobronnen. Het aantal personen in het invloedsgebied neemt maximaal met slechts 2,4 personen toe. Gelet hierop heeft deze ontwikkeling geen gevolgen voor de hoogte van het van groepsrisico. Voor beide risicobronnen kan worden volstaan met een beperkte verantwoording groepsrisico, omdat het plan op meer dan 200 meter van beide risicobronnen is gelegen.

Verantwoording groepsrisico
Het plan is gelegen in het invloedsgebied groepsrisico van een externe veiligheidsrisicobron. Conform vigerende wetgeving moet de gemeente hierdoor het groepsrisico verantwoorden. Meer specifiek gaat om de wettelijke verplichting op grond van Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) artikel 7 en 9 vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Betuweroute en toekomstige snelweg A15. De gemeente heeft bij het invullen van de verantwoordingsplicht een grote mate van beoordelingsvrijheid. Ten aanzien van de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid heeft de Veiligheidsregio adviesrecht. Hierop heeft de Veiligheids en Gezondheidsregio Gelderland Midden (VGGM) op 26 augustus 2020 (kenmerk: 2008260027) het volgende geadviseerd: 'Het plangebied ligt binnen de effectafstanden van het relevante incidentscenario toxische wolk. Het plan leidt tot een kleine toename van het aantal aanwezigen. Het ligt in de verwachting dat de aanwezige personen zichzelf in veiligheid kunnen brengen, mits geïnformeerd en tijdig gewaarschuwd. Gezien de beoogde ontwikkeling zie ik in het kader van de verantwoording groepsrisico's geen aanleiding om te adviseren over rampenbestrijding en zelfredzaamheid'. Onderstaand een beschouwing van deze aspecten. Het advies is na te lezen in bijlage 4.

Bestrijdbaarheid
Bij een calamiteit zal de brandweer zich inzetten om de effecten ten gevolge van het incident te beperken. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden dicht bij de bron. De mate van bestrijdbaarheid wordt vooral bepaald door de veiligheidsvoorzieningen en het aantal aanwezigen dicht bij de risicobron. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

Zelfredzaamheid
Bij een calamiteit is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij een incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS palen) en NL-Alert. Bij een scenario waarin toxische stoffen vrijkomen is het advies om te schuilen in een gebouw, waarvan ramen, deuren en ventilatie gesloten kunnen worden. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid zijn voldoende.

Conclusie
Het plan ligt buiten de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van de transportroute met een 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 plangebied in het invloedsgebied van de Betuweroute en de toekomstige snelweg A15. Op basis van de verantwoording groepsrisico (zie hierboven) kan worden geconcludeerd dat het ruimtelijke initiatief niet tot een toename van het groepsrisico leidt en geen significant effect heeft de mogelijkheden voor rampenbestrijding en zelfredzaamheid. Daarmee is het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de realisatie van het plan. De VGGM zag eveneens geen aanleiding aanvullende te adviseren.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect externe veiligheid.

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.

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.

Planspecifiek
Voor onderhavig plan is de digitale watertoets ingevuld. Het resultaat hiervan is als bijlage 5 aan dit plan toegevoegd. Binnen het plangebied liggen geen (beschermingszones van) A- of B-watergangen. Met voorliggend initiatief wordt 9.000 m^2 aan glasopstanden gesaneerd en worden in ruil hiervoor twee woningen gebouwd. Hiermee neemt het verhard oppervlak af. Compensatie van een toename aan verhard oppervlak is daarmee niet aan de orde.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect water.

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
Om de gevolgen van gebiedsbescherming te beoordelen is de website synbiosys.alterra.nl/natura2000 geraadpleegd. Bijgevoegd een screenshot van die website waarbij alle raadpleegbare gebieden zijn 'aangevinkt'.

Begrenzing van het Natura-2000 gebied Rijntakken (bron: synbiosys.alterra.nl/natura2000)

Voorliggend plan betreft het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning en de sloop van een kas in ruil voor de bouw van twee nieuwe woningen. In de omgeving van het plangebied is het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Rijntakken'. Door de aard en de geringe omvang van de ontwikkeling en de afstand (circa 450 meter) tot het te beschermen gebied, kan het optreden van significante negatieve effecten worden uitgesloten. Om het effect van stikstofuitstoot door het plan te bepalen is een voortoets stikstofdepositie uitgevoerd (zie bijlage 6). Hieruit blijkt dat als gevolg van de ontwikkeling de stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden zowel in de gebruiksfase als in de aanlegfase niet toeneemt. Er is dus geen sprake van significante effecten op beschermde Natura 2000 gebieden. Het aanvragen van een Wnb-vergunning is daarom niet nodig voor dit project.

Soortenbescherming
Met voorliggend plan wordt een kas van circa 9.000 m² gesloopt en worden in ruil daarvoor twee woningen gebouwd. De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning. De te slopen kas bestaat enkel uit glas. Hierdoor is het niet aannemelijk dat de locatie een potentiële verblijfsplaats voor beschermde soorten is of een essentiële betekenis heeft voor beschermde soorten. Ten aanzien van soortenbescherming zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

De uitvoerbaarheid van het initiatief voor ecologie is hiermee aangetoond.

4.4 Verkeer

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur. Het initiatief omvat de sloop van agrarische bedrijfsbebouwing in ruil voor de bouw van twee nieuwe woningen en het omzetten van de bedrijfswoning naar een reguliere woning. Door de verwijdering van het agrarisch bouwvlak neemt het aantal verkeersbewegingen af. De bestaande (bedrijfs)woning blijft op dezelfde wijze ontsloten via het Grindgat. Eén van de nieuwe woningen wordt met dezelfde inrit ontsloten als de bestaande woning. De tweede woning krijgt een eigen inrit aan het Grintgat.
In de nota parkeernormen van de gemeente Lingewaard geldt voor woningen in het dure segment een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning. Bij de woningen in onderhavig plan is voldoende ruimte om minimaal 2 auto's op eigen terrein te parkeren.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect verkeer.

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.

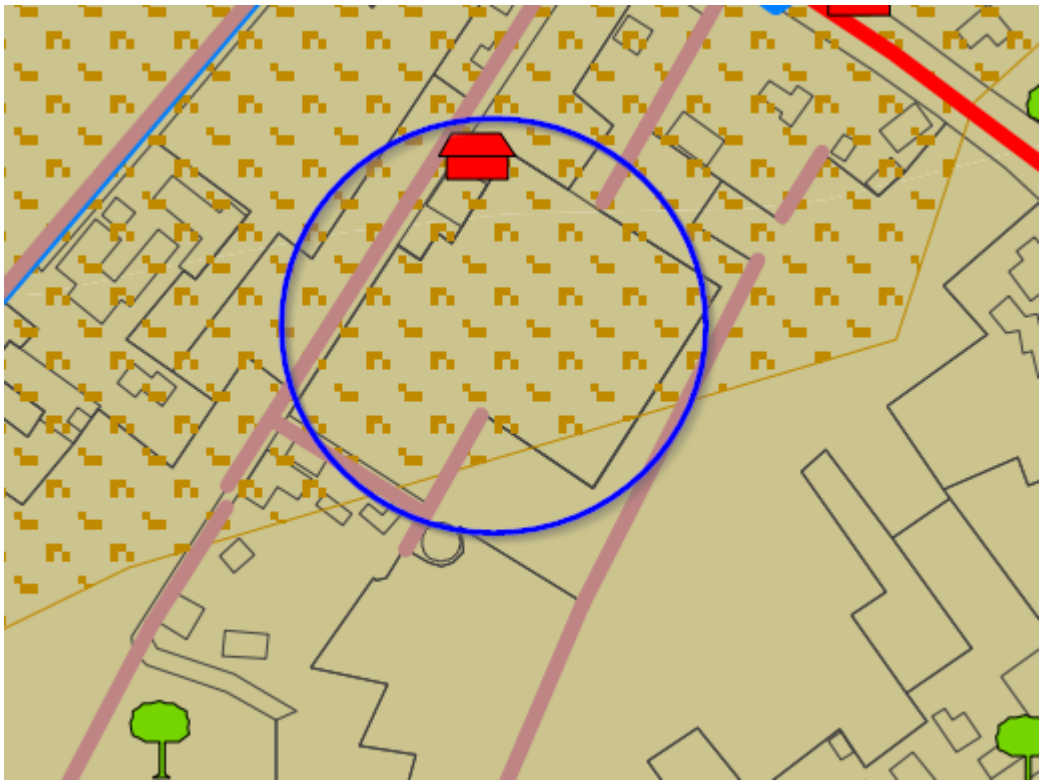
Cultuurhistorie
Het belang van cultuurhistorie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Het Besluit geeft aan dat “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” 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 gemeente Lingewaard heeft een 'Beleidsnota cultureel erfgoed Lingewaard', met een daarbij behorende cultuurhistorische waardenkaart. Navolgende afbeelding toont een uitsnede van deze waardenkaart met het plangebied blauw omcirkeld.

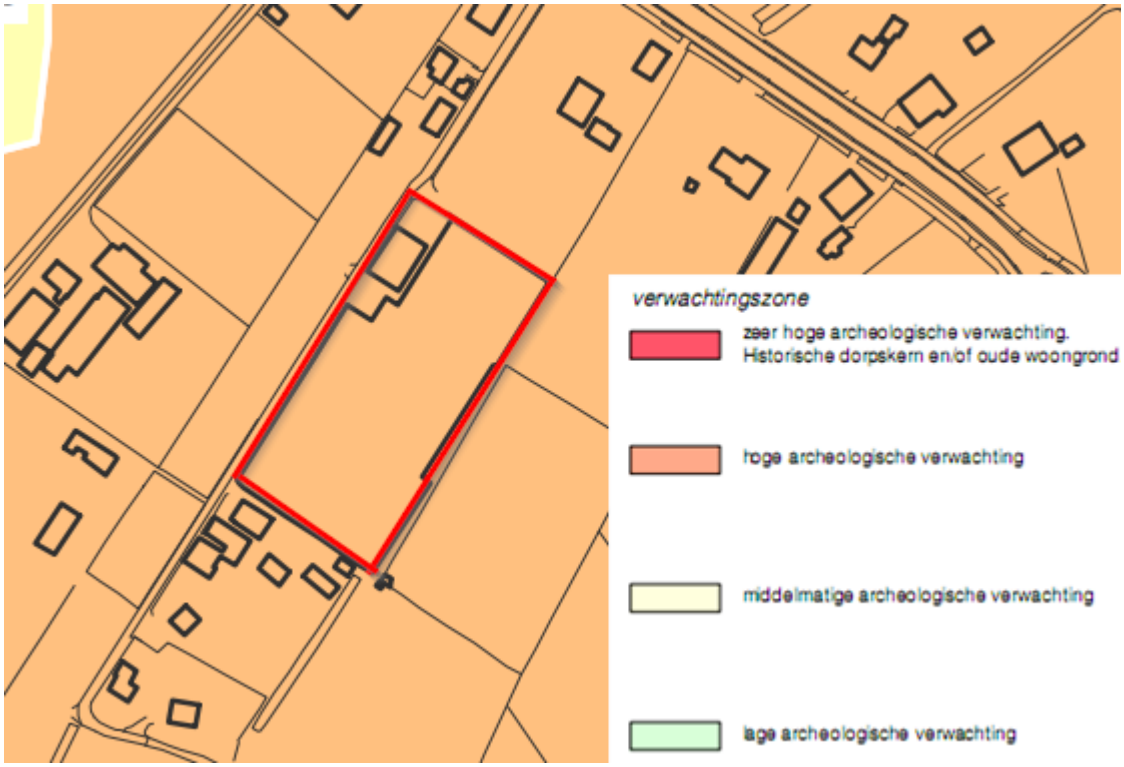


Uitsnede van de cultuurhistorische waardenkaart (bron: gemeente Lingewaard)

Uit bovenstaande afbeelding is af te leiden dat in het verleden een historische boerderij of woonhuis in het plangebied heeft gestaan. Hier staat in de huidige situatie de bedrijfswoning die wordt omgezet naar een reguliere woning. Tevens is het plangebied en een groot gebied daaromheen aangeduid als 'overslaggrond' (door een dijkdoorbraak verspreide grond). Er zijn verder geen cultuurhistorische waarden in het plangebied aanwezig waar de voorgenomen ontwikkeling effect op kan hebben.

Archeologie

Het plangebied heeft de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4'. Op de onderstaande afbeelding is een uitsnede van de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Lingewaard weergegeven met het plangebied rood omkaderd. Hierop is te zien dat de locatie een hoge archeologische verwachting heeft. Hierbij geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 100 m^2 en dieper dan 30 cm onder het maaiveld. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is daarom een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is toegevoegd als bijlage 7. In de conclusie van het rapport wordt de hoge archeologische verwachting bevestigd en wordt een vervolgonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek geadviseerd. De geldende dubbelbestemming voor archeologie is daarom overgenomen in dit bestemmingsplan. Het bevoegd gezag heeft besloten dat een proefsleuvenonderzoek nodig is. Dit onderzoek is noodzakelijk voorafgaand aan de nieuwbouw, maar kan pas worden uitgevoerd als de kassen zijn gesloopt. Bij de sloop van de kassen mogen geen bodemingrepen dieper dan 30 cm onder het maaiveld plaatsvinden.



Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Lingewaard

Het plan is uitvoerbaar ten aanzien van de aspecten cultuurhistorie en archeologie.

4.6 Explosieven

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

Planspecifiek
Voor het plangebied is een projectleiderssamenvatting opgesteld. Deze is toegevoegd als bijlage 8. Er zal een opsporingsonderzoek worden uitgevoerd voordat de bodemwerkzaamheden worden verricht (voor de aanvraag van de vergunning voor het bouwen).

4.7 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een 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 ontwikkelingskosten komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe zal de gemeente voorafgaand aan de planologische procedure met de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst afsluiten. Voor de realisatie van het plan hoeft de gemeente geen investering te doen. De kosten die door de gemeente gemaakt worden voor het voeren van de planologische procedure zijn verrekend in de leges. Eventuele extra gemeentelijke kosten worden gedekt door de exploitatieovereenkomst.
Tevens zal een overeenkomst betreffende planschade worden afgesloten. Deze kosten komen eveneens geheel voor rekening van de initiatiefnemer.

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

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Het 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:

- 'Agrarisch', ter plaatse van de gronden achter de woonbestemmingen;
- 'Wonen', waarbij één woning per bestemmingsvlak is toegestaan ter plaatse van het bouwvlak. Door middel van het opnemen van een bouwvlak is de situering van de woningen bepaald.
- De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4', ten behoeve van het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische resten in de bodem.

In het plan is het slopen van de agrarische bedrijfsgebouwen, de landschappelijke inpassing en het voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein als voorwaardelijke verplichting opgenomen. Dit plan kent verder geen noemenswaardige bijzonderheden.

Met dit hoofdstuk is voldaan aan artikel 3.1.3 van het Bro.

Hoofdstuk 6 Procedure

6.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Dit is het vooroverleg, waarin het conceptplan wordt voorgelegd aan het waterschap en aan die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.
Op basis van artikel 3.1.6 Bro dient verslag te worden gedaan van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken. Dit is de inspraak. Van (formele) inspraak kan, zeker bij wat kleinere plannen, worden afgezien. De gemeentelijke inspraakverordening is daarbij ook van belang.
Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd te worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door 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 de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.2 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Het Waterschap Rivierenland is op de hoogte gesteld van dit plan via de digitale watertoets. Het plan wordt voor vooroverleg aangeboden aan de relevante belanghebbende instanties.

6.3 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro

Voor dit plan wordt geen formele inspraakprocedure gehouden. Het plan wordt direct als ontwerp ter inzage gelegd.

6.4 Verslag zienswijzen

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

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Bodemonderzoek

Bijlage 2 Aanvullend bodemonderzoek

Bijlage 3 Akoestisch onderzoek

Bijlage 4 Advies VGGM

Bijlage 5 Watertoets

Bijlage 6 Voortoets stikstofdepositie

Bijlage 7 Archeologisch onderzoek

Bijlage 8 Projectleiderssamenvatting

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:
het bestemmingsplan Buitengebied Lingewaard, Grindgat 3, Angeren met identificatienummer NL.IMRO.1705.240-ON01 van de gemeente Lingewaard;

1.2 bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende 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 agrarisch verwant bedrijf:
een bedrijf of instelling gericht op het verlenen van diensten aan particulieren of niet-agrarische bedrijven door middel van het telen van gewassen, het houden van dieren of de toepassing van andere landbouwkundige methoden zoals dierenasiels, dierenklinieken, groencomposteringsbedrijven, hondenkennels, hoveniersbedrijven, paardenpensionstalling, instellingen voor agrarische praktijkonderwijs en proefbedrijven;

1.9 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 Erfgoedwet en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie;

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

1.11 archeologische waarden:
de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relicten;
1.12 bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;
1.13 bed & breakfast:
het verlenen van logies en ontbijt in een woning, inclusief bijbehorende bijgebouwen;
1.14 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;
1.15 bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak;
1.16 bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
1.17 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;
1.18 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;
1.19 bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
1.20 bouwgrens:
de grens van een bouwvlak;
1.21 bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
1.22 bouwperceelgrens:
de grens van een bouwperceel;
1.23 bouwvlak:
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;
1.24 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;
1.25 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;

1.26 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;

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

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

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

1.30 hoofdverblijf:
a. het adres waar betrokkene woont of, indien betrokkene op meer dan één adres woont, het adres waar hij naar verwachting gedurende een half jaar de meeste malen zal overnachten;
b. het adres waar, bij ontbreken van een adres als bedoeld onder a, betrokkene naar redelijke verwachting gedurende drie maanden tenminste twee derde van de tijd zal overnachten;

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

1.32 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;

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

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

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

1.36 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;

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

1.38 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;

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

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

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

1.42 ondergronds:
onder peil;

1.43 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;

1.44 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;

1.45 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;

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

1.47 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;

1.48 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;

1.49 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;

1.50 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. hoge permanente teeltondersteunende voorzieningen:
teeltondersteunende voorzieningen tot een hoogte van maximaal 6 meter ter voldoening aan een jaarrond behoefte, zoals ondersteunende kassen, stellingen;

d. lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen:
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. lage permanente teeltondersteunende voorzieningen:
teeltondersteunende voorzieningen tot en met 1,5 meter hoogte ter voldoening aan een jaarrond behoefte, zoals containervelden;

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

1.52 voorgevel:
de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan kennelijk als zodanig diende te worden aangemerkt;

1.53 voorgevelrooilijn:
de denkbeeldige lijn die langs de voorgevel van een gebouw loopt alsmede het verlengde van die lijn tot aan de bouwperceelgrens;

1.54 vrijstaand bijgebouw:
een bijgebouw, dat fysiek geheel los staat van enig ander gebouw, dan wel slechts met een ander gebouw verbonden is door een bouwwerk geen gebouw zijnde, zoals een overkapping of pergola;

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

1.56 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht:
Wet van 6 november 2008 (Stb. 496), houdende regels inzake een vergunningstelsel met betrekking tot activiteiten die van invloed zijn op de fysieke leefomgeving en inzake handhaving van regelingen op het gebied van de fysieke leefomgeving (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht), zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van dit plan;

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

1.58 woonunit:
een te verplaatsen/ verwijderen bouwwerk bestaande uit één bouwlaag, geschikt en ingericht ten dienste van het woon-, dag- of nachtverblijf van een of meer personen;

1.59 woon-/werkeenheid:
een ruimte, in combinatie met een woning, waarin een al dan niet publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis wordt uitgeoefend.

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 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. (hobbymatig) agrarisch grondgebruik;
b. water en voorzieningen voor de waterhuishouding ten behoeve van de waterhuishoudkundige situatie;
c. de bestaande nutsvoorzieningen;
d. extensieve dagrecreatie met bijbehorende wegen en paden;
e. landschappelijke inpassing;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ontsluitingsvoorzieningen, groenvoorzieningen, tuinen en erven en overeenkomstig de in 3.1.2 opgenomen nadere detaillering van de doeleinden.

3.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 3.1.1:

a. Extensief recreatief medegebruik

De gronden gelegen binnen deze bestemming mogen worden gebruikt ten behoeve van extensief recreatief medegebruik. Ter ondersteuning van het recreatief medegebruik zijn beperkte recreatieve voorzieningen toegestaan in het gehele gebied zoals paden, banken, picknicktafels, bewegwijzering e.d.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van deze bestemming.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde voldoen aan de volgende kenmerken:

a. voor teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak geldt dat uitsluitend de onderstaand genoemde teeltondersteunende voorzieningen zijn toegestaan met de bijbehorende maatvoering;
   1. lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen met een maximale bouwhoogte van 1,5 m;
b. bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het bouwvlak bedraagt maximaal 1 m.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Schuilstal

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.1 teneinde een schuilstal buiten de aanduiding 'bouwvlak' toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:

a. de schuilstal is ter plaatse noodzakelijk in het kader van dierenwelzijn;
b. de omvang van de schuilstal mag niet meer bedragen dan 30 m²;
c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
d. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing, dat wordt onderbouwd en gevisualiseerd in een terrein-/ beplantingsplan;
e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;

f. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 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 gebruik van gronden en/of opstallen voor:

a. woondoeleinden;
b. de uitoefening van vollegrondsfruit- en/of boomteelt, behoudens bestaand gebruik van de gronden ten behoeve van vollegrondsfruit en/of boomteelt, binnen een afstand van 50 m tot de bestemmingsgrens van voor gewasbeschermingsmiddelen gevoelige functies, zijnde de bestemmingsvlakken met de bestemmingen Bedrijf, Bedrijf - Agrarisch verwant, Cultuur en ontspanning, Detailhandel, Kantoor, Maatschappelijk, Recreatie, Sport, Wonen, alsmede binnen een afstand van 50 m tot kleinschalige kampeerterreinen;
c. een kleinschalig kampeerterrein binnen 50 m van een aanwezige boomgaard;
d. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Spuitzone

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.4.1 onder b en c ten behoeve van het verkleinen van de in dat artikel opgenomen afstand van 50 m mits het gebruik niet leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat of van het verblijfsklimaat van voor gewasbeschermingsmiddelen gevoelige functies.

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

3.6.1 Vergunningplicht

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de in het schema onder 3.6.4 opgenomen omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te voeren.

3.6.2 Uitzonderingen vergunningenplicht

Het onder 3.6.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een aanleg- of omgevingsvergunning is verleend;
b. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
c. welke betreffen het normale onderhoud en/of landschapsbeheer.

3.6.3 Toetsing aan aanwezige waarden

De in 3.6.1 bedoelde omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aanwezige waarden als opgenomen in 3.1. Ten behoeve van de belangenafweging zijn in het schema onder 3.6.4 de toetsingscriteria weergegeven.

3.6.4 Schema omgevingsvergunningen

In onderstaand schema zijn de omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden opgenomen en is per werk/werkzaamheid aangegeven wat de criteria voor verlening van de omgevingsvergunning is. Voor alle onderstaande werken en werkzaamheden geldt dat het werk of de werkzaamheid noodzakelijk dient te zijn in het kader van het gebruik conform de bestemming.

Omgevingsvergunningplichtige werken/werkzaamheden	Criteria voor verlening van de omgevingsvergunning
het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 200 m2, anders dan ten behoeve van de bedrijfsvoering van een glastuinbouwbedrijf.	- het aanbrengen van verhardingen dient noodzakelijk te zijn in het kader van de agrarische bedrijfsvoering dan wel het recreatief medegebruik; - er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de hydrologische waarden;

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. maximaal één woning per bestemmingsvlak met dien verstande dat inwoning is toegestaan;
b. niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedijfsactiviteiten, 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 4.6.1 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 4.6.2;
d. een woon-/werkeenheid is uitsluitend toegestaan na verlening van omgevingsvergunning als opgenomen in 4.6.3;
e. (verblijfs)recreatieve voorzieningen, met dien verstande dat nieuwe (verblijfs)recreatieve voorzieningen zijn toegestaan na het verlenen van omgevingsvergunning als opgenomen in 4.6.4;
f. water en voorzieningen voor de waterhuishouding ten behoeve van de waterhuishoudkundige situatie;

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

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

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

4.2.2 Gebouwen en overkappingen algemeen

Voor gebouwen en overkappingen gelden de volgende bepalingen:

a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd op een afstand van minimaal 3 m achter de voorgevelrooilijn van de woning;
b. overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd gelijk met de naar de weg gekeerde gevel van de woning of daarachter.

4.2.3 Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

a. het hoofdgebouw dient binnen het bouwvlak gebouwd te worden;
b. per bouwvlak is 1 woning toegestaan;
c. goothoogte is maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' aangegeven goothoogte;
d. bouwhoogte is maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' aangegeven bouwhoogte;
e. inhoud van woning bedraagt maximaal 850 m^3. Indien de bestaande inhoud meer bedraagt dan het voorgaande, dan geldt deze bestaande inhoud als maximum.
f. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1' dient de nokrichting haaks op de weg te zijn;
g. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 2' dient de nokrichting parallel aan de weg te zijn.

4.2.4 Bijgebouwen en aan- en uitbouwen

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

a. gebouwd minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning;
b. de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt maximaal 75 m^2 per woning;
c. de inhoud van aan- en uitbouwen tellen mee bij de inhoud van de woning als opgenomen in 4.2.3;
d. goothoogte maximaal 3 m;
e. bouwhoogte maximaal 5 m;
f. de afstand van bijgebouwen tot de woning bedraagt maximaal 25 m.

4.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Maatvoering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:

a. erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 1 m hoog;
b. erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 2 m hoog;
c. een overkapping 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 hoog.

4.2.6 Paardenbak

In aanvulling op het bepaalde in 4.2.5 geldt voor paardenbakken het volgende:

a. er is maximaal één paardenbak toegestaan;
b. de volgende maten worden in acht genomen:
    1. minimaal 30 m uit de as van de weg;
    2. minimaal 30 m vanaf woningen van derden;
c. oppervlakte bedraagt maximaal 800 m^2;
d. de bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2 m;
e. er zijn geen verlichtingsmasten toegestaan.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Omgevingsvergunning bebouwde oppervlakte vrijstaande bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.4 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.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 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.

4.5.2 Voorwaardelijke verplichting gebruik nieuwe woningen

a. het gebruik van een in de aanduiding ‘bouwvlak’ nieuw te realiseren woning en bijbehorende gebouwen is uitsluitend toegestaan onder de voorwaarde dat de bestaande agrarische bedrijfsbebouwing, zoals op bijlage 2 bij de regels aangeduid, geheel is gesloopt;
b. het in gebruik nemen van een woning, niet zijnde een bestaande woning, is uitsluitend toegestaan onder de voorwaarde dat de landschappelijke inpassing overeenkomstig het in bijlage 3 opgenomen inrichtingsplan binnen 2 jaar na het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de eerste nieuwe woning is aangelegd. De landschappelijke inpassing dient na realisatie in stand te worden gehouden;
c. alvorens de gronden en/of gebouwen in gebruik worden genomen voor woondoeleinden, zoals beschreven in artikel 4.1, moet worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein, waarbij moet worden voldaan aan de Nota Parkeernormen Lingewaard 2020. De parkeerplaatsen moeten na realisatie in stand worden gehouden. Indien na vaststelling van dit bestemmingsplan een nieuwe parkeernota wordt vastgesteld, gelden de nieuwe parkeernormen.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

4.6.1 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 4.1.1 onder b sub 5, 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 4.1.1 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.

4.6.2 Publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken als bedoeld in artikel 4.1.1 onder d 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.

4.6.3 Woon-/werkeenheid

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken als bedoeld in artikel 4.1.1 onder c 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.

4.6.4 Recreatieve activiteiten

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken als bedoeld in 4.1.1 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;

Artikel 5 Waarde - Archeologie 4

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie 4 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.

5.2 Bouwregels

5.2.1 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 100 m² 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.

5.2.2 Toetsing

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.2.1 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 5.2.1 onder b sub 1 tot en met 4 dienen te worden gesteld.

5.2.3 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 5.2.1 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 100 m² 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.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen 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.

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

5.4.1 Omgevingsvergunningplicht

Onverminderd het in de Erfgoedwet bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 5.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren over een (gebied met een) oppervlakte van meer dan 100 m²:

a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld, 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.

5.4.2 Verlening

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.4.1 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.

5.4.3 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.4.1 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.

5.4.4 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de in artikel 5.4.1 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.

5.4.5 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 5.4.1 onder beperkingen verlenen en kan het bevoegd gezag voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.4.1, 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.

5.4.6 Archeologisch advies

Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.4.1 wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.4.1 geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

5.5.1 Verwijderen dubbelbestemming

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door het geheel of gedeeltelijk verwijderen van de bestemming Waarde - Archeologie 4, 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.

5.5.2 Toekennen dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de bestemming Waarde - Archeologie 4 om te zetten in de bestemming 'Waarde - Archeologie 1', zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard', indien een nieuw rijksmonument is aangewezen.

5.5.3 Wijzigingsbevoegdheid aanpassing diepte

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de dieptemaat van 0,3 m. onder maaiveld zoals opgenomen in artikel 5.4.1 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.

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 aanduidingsregels

9.1 Gebiedsaanduidingen

Ter plaatse van de aanduiding:

a. 'wro-zone - omgevingsvergunning extensiveringsgebied' dan wel 'wetgevingszone - omgevingsvergunning extensiveringsgebied';

aangeduide gronden gelden specifieke regels. Deze specifieke regels zijn opgenomen in de bestemming waarbinnen dit geldt.

Voor de toepassing van deze regels dient daar waar gesproken wordt van:

a. 'wro-zone - omgevingsvergunning extensiveringsgebied' tevens gelezen te worden 'wetgevingszone - omgevingsvergunning extensiveringsgebied' en vice versa.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregel

10.1 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.

10.2 Verlening

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 10.1 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 11 Algemene wijzigingsregels

11.1 Wijzigingsmogelijkheden

Burgemeester en wethouders kunnen 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;

11.2 Voorwaarden wijzigingsbevoegdheid

Ten aanzien van de in dit plan opgenomen wijzigingsbevoegdheden zal de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan moeten zijn gewaarborgd, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden dat:

a. bodemsanering niet noodzakelijk is dan wel vóór uitvoering van het wijzigingsplan zal plaatsvinden;
b. met betrekking tot (spoor)wegverkeersgeluid een aanvaardbaar woonklimaat wordt gerealiseerd;
c. met betrekking tot de luchtkwaliteit een aanvaardbaar leefklimaat wordt gerealiseerd, dan wel dat geen onevenredige verslechtering plaatsvindt;
d. met betrekking tot de externe veiligheid een aanvaardbaar leefklimaat wordt gerealiseerd, dan wel dat geen onevenredige verslechtering plaatsvindt;
e. beschermde planten- en diersoorten en biotopen niet onevenredig worden geschaad;
f. er sprake is van een zorgvuldige landschappelijke inpassing.
g. het wijzigingsplan financieel uitvoerbaar is.

Artikel 12 Overige regels

12.1 Wettelijke regeling

Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, dienen deze regelingen te worden gelezen, zoals deze luidden op het tijdstip van tervisielegging van het ontwerp van het bestemmingsplan.

12.2 Voorrangsregels

Daar waar gronden zowel zijn aangewezen als 'wetgevingszone - wijzigingsgebied intensiveringsgebied' als 'wetgevingszone - omgevingsvergunning extensiveringsgebied', of zowel 'wetgevingszone - wijzigingsgebied reserveconcentratiegebied' als 'wetgevingszone - omgevingsvergunning extensiveringsgebied' prevaleren de bepalingen van de aanduiding 'wetgevingszone - omgevingsvergunning extensiveringsgebied' boven de bepalingen van de 'wetgevingszone - wijzigingsgebied intensiveringsgebied', respectievelijk 'wetgevingszone - wijzigingsgebied reserveconcentratiegebied'.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

13.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, 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 voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

13.1.2 Afwijken bij omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in 13.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 13.1.1 met maximaal 10 %.

13.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in 13.1.1 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.

13.2 Overgangsrecht gebruik

13.2.1 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.

13.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 13.2.1, 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.

13.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 13.2.1, 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.

13.2.4 Uitzondering

Het bepaalde in 13.2.1 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 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard, Grindgat 3, Angeren'.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten

Bijlage 2 Sloopkaart

Bijlage 3 Inrichtingsplan

Verbeelding

buro-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement