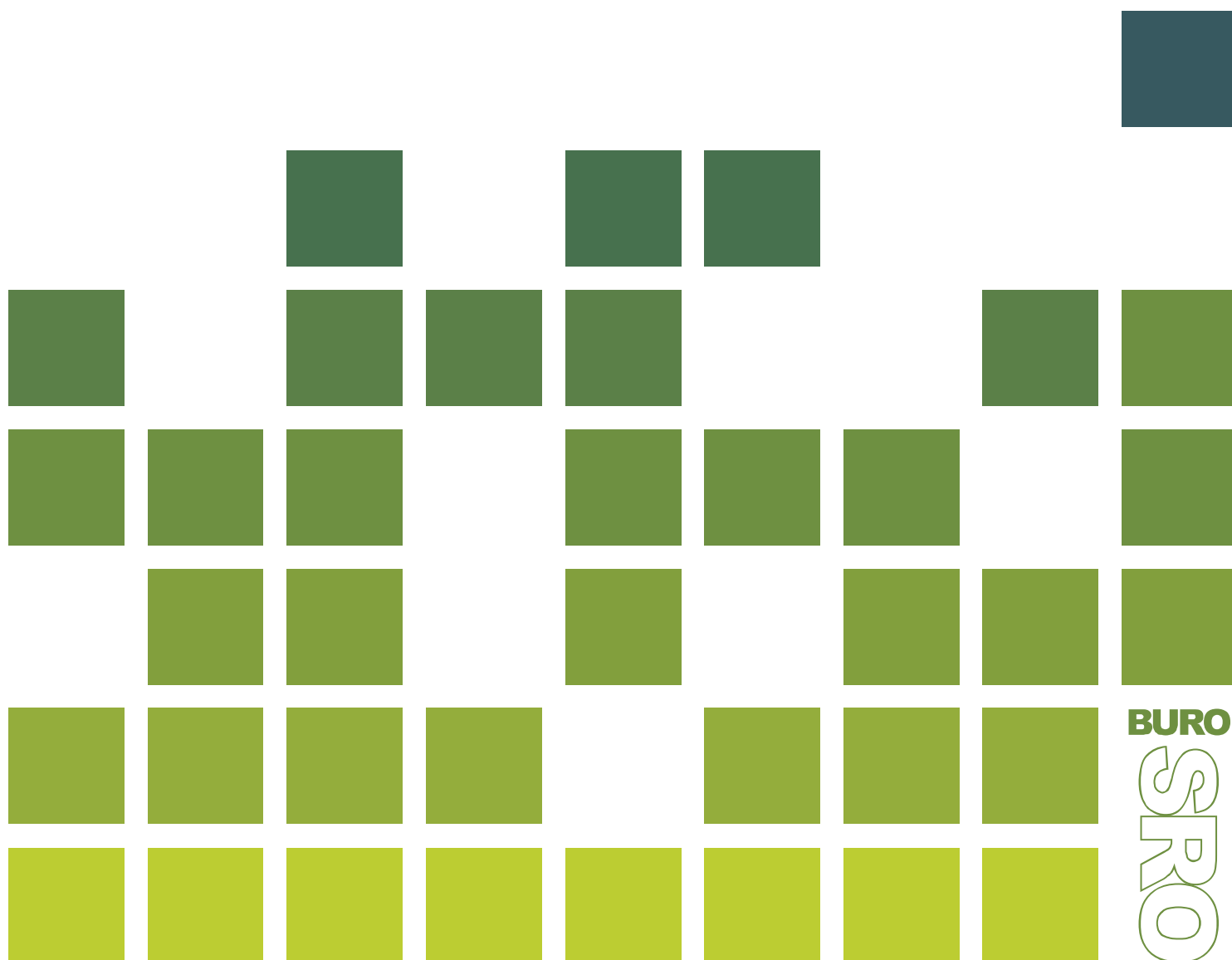


Bestemmingsplan

Buitengebied Lingewaard, Karstraat 36 - Bergerdensestraat ong.

Gemeente Lingewaard



COLOFON

Gegevens over het plan:

Plannaam:	Buitengebied Lingewaard, Karstraat 36 - Bergerdensestraat ong. Huissen
Identificatienummer:	NL.IMRO.1705.246-VG01
Status:	Vastgesteld
Datum:	1 april 2021
Projectnummer Buro SRO:	29.90.11

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever:	Zaat Vastgoed
Contactpersoon opdrachtgever:	Dhr. P. Zaat

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

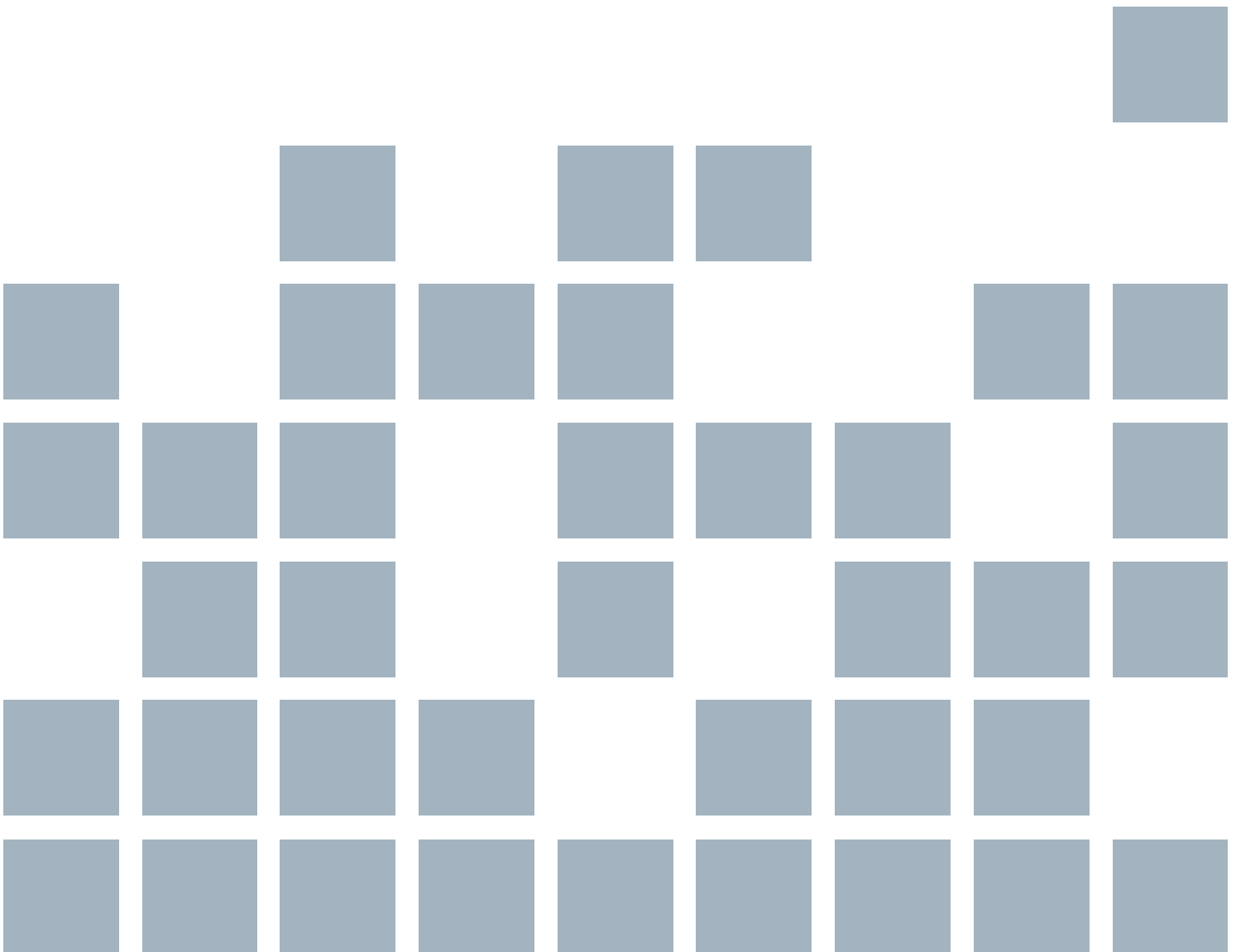


Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan	7
1.2 Ligging plangebied	7
1.3 Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2 Het initiatief	9
2.1 Huidige situatie	9
2.2 Toekomstige situatie	10
2.3 Duurzaamheid	12
Hoofdstuk 3 Beleidskader	14
3.1 Rijksbeleid	14
3.2 Provinciaal beleid	15
3.3 Gemeentelijk beleid	16
Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid	21
4.1 Milieu	21
4.2 Water	29
4.3 Ecologie	30
4.4 Verkeer	32
4.5 Cultuurhistorie en archeologie	32
4.6 Explosieven	34
4.7 Economische uitvoerbaarheid	34
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving	35
5.1 Algemeen	35
5.2 Wijze van bestemmen	35
Hoofdstuk 6 Procedure	37
6.1 Algemeen	37
6.2 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	37
6.3 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro	37
6.4 Verslag zienswijzen	37
Bijlagen bij de toelichting	39
Bijlage 1 Bodemonderzoek Karstraat 36	41
Bijlage 2 Bodemonderzoek Bergerdensestraat	43
Bijlage 3 Advies veiligheidsregio	45
Bijlage 4 Watertoets	47
Bijlage 5 Quickscan flora en fauna	49
Bijlage 6 Projectleiderssamenvatting	51

Regels		53
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	55
Artikel 1	Begrippen	55
Artikel 2	Wijze van meten	60
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	61
Artikel 3	Agrarisch met waarden - Oeverwallen	61
Artikel 4	Wonen	66
Artikel 5	Waarde - Archeologie 5	70
Artikel 6	Waarde - Archeologie 6	73
Artikel 7	Waterstaat - Waterstaatkundige functie	76
Hoofdstuk 3	Algemene regels	77
Artikel 8	Anti-dubbeltelregel	77
Artikel 9	Algemene bouwregels	77
Artikel 10	Algemene gebruiksregels	77
Artikel 11	Algemene aanduidingsregels	77
Artikel 12	Algemene afwijkingsregels	77
Artikel 13	Algemene wijzigingsregels	78
Artikel 14	Overige regels	78
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	79
Artikel 15	Overgangsrecht	79
Artikel 16	Slotregel	79
 Bijlagen bij de regels		 81
Bijlage 1	Staat van bedrijfsactiviteiten	83
Bijlage 2	Sloopkaart	85
Bijlage 3	Schetsontwerp Karstraat 36	87
Bijlage 4	Schetsontwerp Bergerdensestraat	89

Toelichting



Hoofdstuk 1 Inleiding

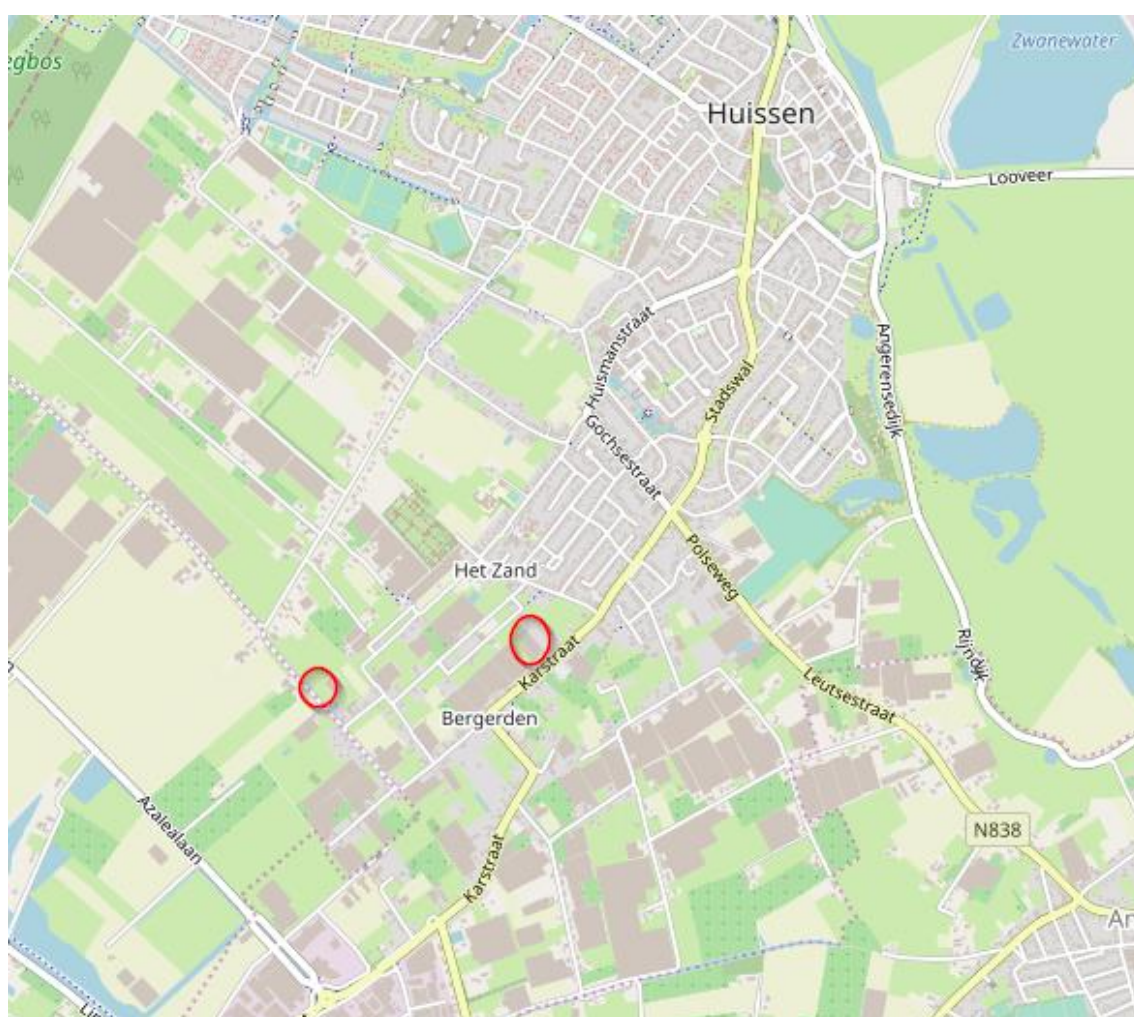
1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan

Aan de Karstraat 36 in Huissen was voorheen een glastuinbouwbedrijf gevestigd. Het bedrijf is inmiddels gestopt met de bedrijfsvoering. De initiatiefnemer is voornemens om de kassen die aanwezig zijn op het perceel te slopen en de bestaande bedrijfswoning om te zetten naar een reguliere (burger)woning. Het gemeentelijke functieveranderingsbeleid voorziet, bij uitvoer van deze twee ingrepen, in het verkrijgen van het bouwrecht voor één nieuwe woning. Dit plan maakt deze nieuwe woning mogelijk aan de Bergerdensestraat ongenummerd, achter de bestaande woning op het perceel Steltenweg 8.

Op basis van het geldende bestemmingsplan zijn de beoogde functieverandering en realisatie van een nieuwe woning niet mogelijk. Omdat het initiatief wel passend is op de locaties, 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 bestaat uit twee deelgebieden. Beide deelgebieden liggen in het buitengebied ten zuidwesten van de kern Huissen. Het deelgebied waar de kassen gesloopt worden, is gelegen aan de Karstraat 36. Het deelgebied waar een nieuwe woning wordt teruggebouwd ligt iets verder naar het zuidwesten, aan de Bergerdensestraat. De navolgende 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

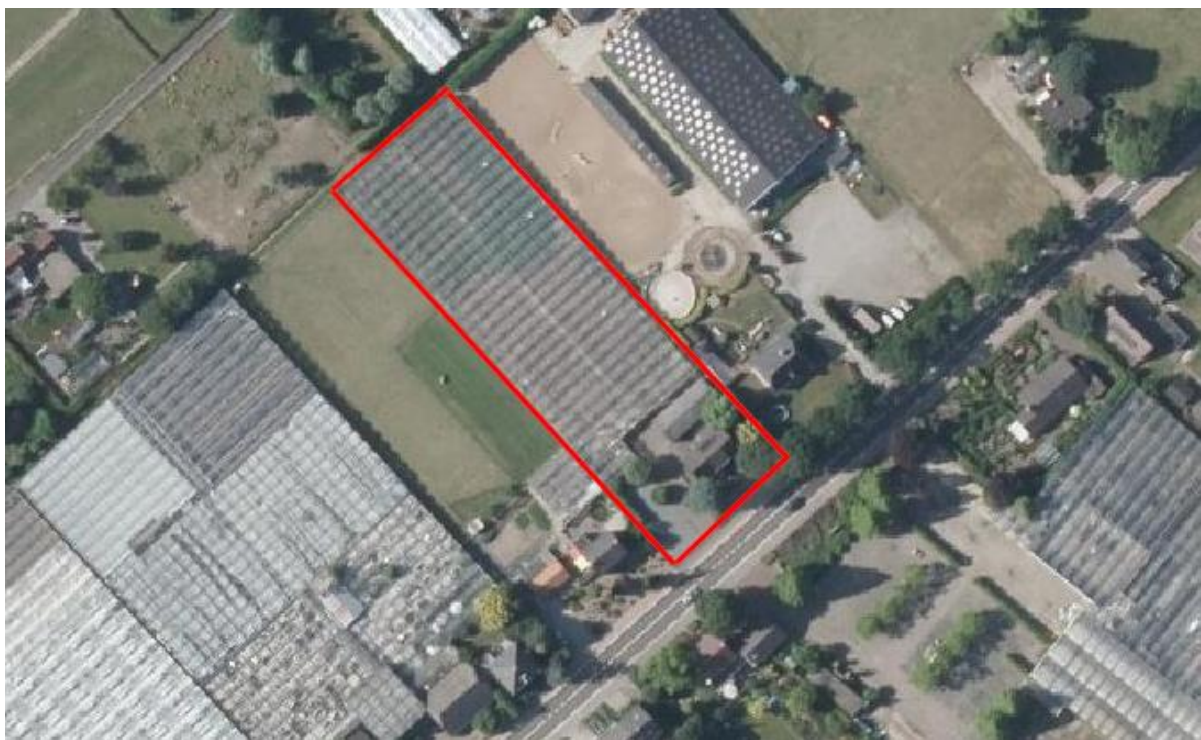
In dit hoofdstuk wordt het initiatief beschreven. Eerst wordt ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied en de relatie met de omgeving. Daarna wordt ingezoomd op het beoogde initiatief.

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt aan de Karstraat 36 en aan de Bergerdensestraat, achter de bestaande woning op het perceel Steltenweg 8. De locaties bevinden zich op de hogere en drogere ligging van de oeverwallen. Dit landschapstype is bepalend voor de inrichting en het functiegebruik van de omgeving. De gronden zijn geschikt voor bewoning en de bodem maakt verschillende soorten landbouw, waaronder bloemen- en fruitteelt goed mogelijk. Dit resulteert in een kleinschalig landschap waar akkerbouw, fruitteelt en andere activiteiten (kassen, wonen en bedrijvigheid) elkaar afwisselen. De Karstraat betreft een bebouwingslint welke vanuit Huissen richting het buitengebied loopt met veelal vrijstaande (bedrijfs)woningen met agrarische bedrijven aan de achterzijde. De Bergerdensestraat en de Steltenweg zijn smallere en rustigere wegen dan de Karstraat en liggen iets verder van de kern Huissen af.

Locatie Karstraat 36

Aan de Karstraat 36 was voorheen een glastuinbouwbedrijf actief. Op het perceel staan een bedrijfswoning en een schuur. Achter de woning en de schuur zijn de kassen gesitueerd. De kassen hebben een oppervlakte van circa 3.300 m². De onderstaande afbeelding toont een luchtfoto van de deellocatie aan de Karstraat 36.



Luchtfoto van deelgebied Karstraat 36 (bron: PDOK)

Locatie Bergerdensestraat

Dit deel van het plangebied ligt aan de Bergerdensestraat, achter de bestaande woning aan de Steltenweg 8. Direct achter de woning ligt een poel met beplanting en bomen, als onderdeel van de tuin de Steltenweg 8. Het achterste deel van het perceel is ingericht als dierenweide. Parallel aan de Bergerdensestraat bevindt zich aan de zuidwestzijde van het plangebied een watergang.



Luchtfoto van deelgebied Bergerdensestraat (bron: PDOK)

2.2 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie wordt alle agrarische bedrijfsbebouwing aan de Karstraat 36 gesloopt. De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet in een burgerwoning. Een schuur direct achter de woning wordt gesloopt en in de plaats daarvan wordt een nieuw bijgebouw op het erf gerealiseerd. Achter de woning en het bijgebouw wordt het plangebied als (paarden)weide ingericht. Aan de achterzijde van het perceel wordt een nieuwe struweelhaag aangelegd in het verlengde van de bestaande struweelhaag op het naastgelegen perceel. Een deel van de achterzijde van het perceel wordt in de toekomst een doorlopend struinpad / klompenpad. Tot die tijd wordt het gebruikt als (paarden)weide. De bestaande bomen in het plangebied blijven behouden. Tevens worden nieuwe bomen aangeplant van gebiedseigen soorten. Het plangebied behoudt de bestaande inrit aan de Karstraat. Bij de planlocatie is voldoende ruimte om op eigen terrein te parkeren. De navolgende afbeelding geeft een impressie van de toekomstige situatie aan de Karstraat 36. Het gehele schetsontwerp inclusief legenda is toegevoegd als bijlage 3 bij de regels.



Impressie toekomstige situatie Karstraat 36

In ruil voor de sloop van de agrarische bedrijfsbebouwing aan de Karstraat 36 wil de initiatiefnemer aan de Bergerdensestraat, achter de bestaande woning op het perceel Steltenweg 8, een nieuwe woning met bijgebouw realiseren. De bestaande bomen in het plangebied blijven behouden, net als de bestaande watergang langs de zuidwestzijde van het perceel. Tevens worden nieuwe bomen aangeplant van gebiedseigen soorten, zoals beuk, gewone es en zomereik. Aan de noordzijde van het plangebied worden ook nieuwe bomen aangeplant en wordt een deel ingericht als boomgaard met gebiedseigensoorten, zoals appel-, peer-, of pruimbomen. Deze was vroeger ook aanwezig in het plangebied. De nieuwe woning krijgt een eigen ontsluiting aan de Bergerdensestraat. De bestaande inrit aan de achterzijde van het plangebied blijft behouden. Bij de planlocatie is voldoende ruimte om op eigen terrein te parkeren. De navolgende afbeelding geeft een impressie van de toekomstige situatie aan de Bergerdensestraat. Het gehele schetsontwerp is toegevoegd als bijlage 4 bij de regels.

De nieuwe woning aan de Bergerdensestraat mag pas worden gebouwd nadat alle agrarische bedrijfsbebouwing aan de Karstraat 36 is gesloopt. Om dit te borgen is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van dit plan. Ook voor de landschappelijke inpassing is een voorwaardelijke verplichting opgenomen.



Impressie toekomstige situatie Bergerdensestraat

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 dichterbij 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 van circa 3.300 m² wordt gesloopt en hiervoor in de plaats één nieuwe woning wordt gebouwd. Hierdoor neemt de oppervlakte aan bebouwing af wat positief is voor de verwerking van hemelwater en meer ruimte biedt voor groen. De woning zal 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 één nieuwe woning in ruil voor de sloop van circa 3.300 m² 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 worden aangemerkt. 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 artikelen uit de visie en verordening 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.

Regels Glastuinbouw: Glastuinbouw extensiveringsgebied / Tijdelijk verbod nieuwvestiging glastuinbouw / Tijdelijk verbod hervestiging glastuinbouw

De provincie zet in op de herstructurering van de glastuinbouw sector. Binnen de aangewezen 'extensiveringsgebieden' stuurt het op de afbouw van glastuinbouwontwikkeling. Onderhavig plangebied ligt binnen zo'n extensiveringsgebied. De ontwikkeling voorziet in de sloop van de bestaande kassen aan de Karstraat 36. Ook maakt dit plan toekomstige bedrijfsvoering niet meer mogelijk.

Regels water en milieu: intrekgebieden

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.

Hiermee past het initiatief 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 willen we op vrijkomende terreinen? Uitgangspunt is het landschap met haar historische kwaliteiten waarin gewoond, gewerkt en gerecreëerd wordt. Dit aangevuld met de ambities die de gemeente heeft.

In 2004 zijn er binnen de Stadsregio afspraken gemaakt over woningbouwcontouren waarbinnen gebouwd mag worden. Dezelfde contouren zijn in de nieuwe verstedelijkingsvisie van de regio (geldend tot 2020) ongewijzigd overgenomen. Uitbreidingen buiten deze contouren zijn onder voorwaarden op enkele plaatsen toegestaan. Na vaststelling van de structuurvisie Lingewaard 2012-2022 zijn de woningbouwcontouren van de Stadsregio losgelaten. Plannen dienen aan de ladder van duurzame verstedelijking 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) op het perceel Karstraat 36 wordt gestaakt. De bestaande kassen worden gesloopt om leegstand en verrommeling op het perceel te voorkomen. Hiervoor in de plaats komt één woning terug aan de Bergerdensestraat, achter de bestaande woning op het perceel Steltenweg 8. 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 huishoudensverdunding, 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, Bommel 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.

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 vraag is naar (duurdere) vrijstaande woningen. Met onderhavig plan wordt één vrijstaande woning gerealiseerd. Hiermee levert het plan een kleine bijdrage aan 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 woning staat gepland. Zie hiervoor het schetsontwerp in bijlage 4 bij de regels en de toelichting hierop in paragraaf 2.2. Het plan sluit aan bij het beleid uit het Landschapsontwikkelingsplan.

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 aangegeven waar dit mogelijk is. De verhouding tussen te slopen kassen (alle glasopstanden en bedrijfsbebouwing) en te realiseren woningen is als volgt:

0 - 1.000 m ² glasopstand	geen mogelijkheden voor bouw woning
1.000 - 8.000 m ² glasoptand	1 woning tot maximaal 850 m ³
meer dan 8.000 m ² glasopstand	2 woningen tot maximaal 850 m ³ 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

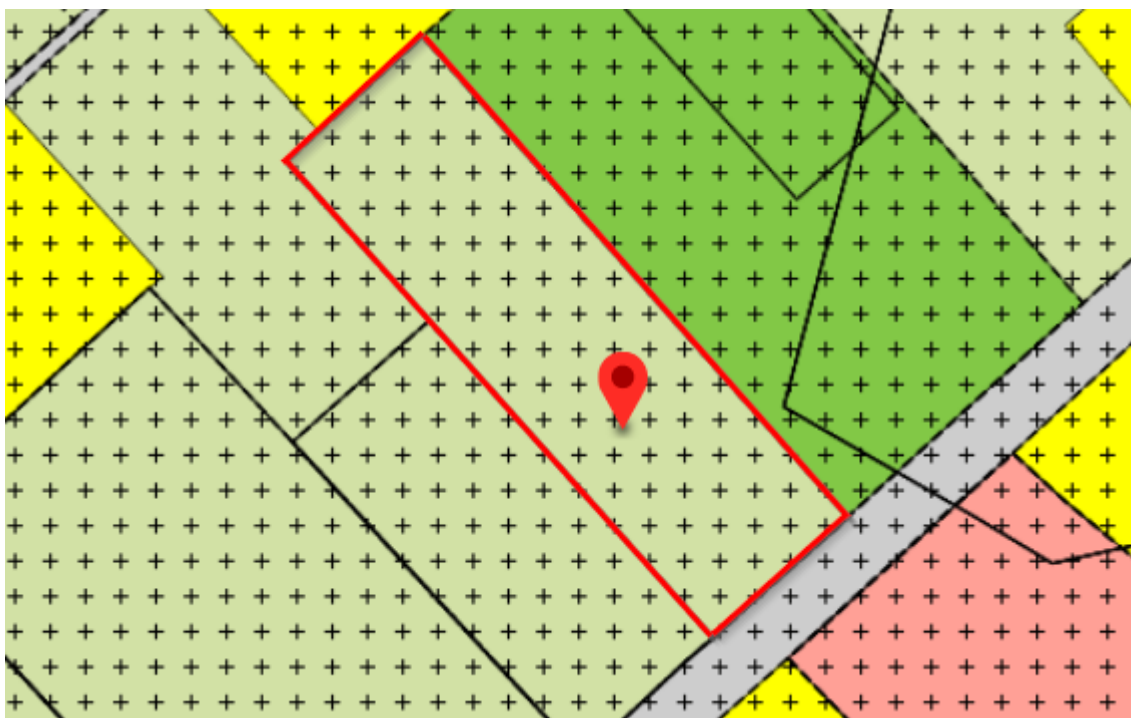
In paragraaf 2.2 is reeds toegelicht dat alle kassen aan de Karstraat 36, met een totale omvang van 3.300 m², worden gesloopt. Dit plan voorziet er daarbij in dat in de toekomstige situatie geen glastuinbouw of andere bedrijfsactiviteiten meer mogelijk zijn op de locatie. Hiermee wordt het bouwrecht verkregen voor één nieuwe woning, met een totale omvang van 850 m³. Voor de woning is maximaal 1,5 bouwlaag toegestaan met een maximale goothoogte van 4,5 meter en een maximale bouwhoogte van 9 meter. Bij de woning is maximaal 75 m² aan bijgebouwen toegestaan. Daarvan kan middels een omgevingsvergunning worden afgeweken om maximaal 150 m² aan bijgebouwen toe te staan. Deze maatvoering is vastgelegd in de regels van dit bestemmingsplan. De drie schaal niveaus waaraan de gemeente toetst bij de inpassing van nieuwe ontwikkelingen: landschap, kavel en bebouwing, zijn leidend geweest bij het opstellen van de ruimtelijke visie van het perceel waarop de nieuwe woning staat gepland (zie paragraaf 2.2 en bijlage 4 bij de regels). Het initiatief past hiermee binnen het functieveranderingsbeleid van de gemeente Lingewaard.

3.3.5 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan "Buitengebied Lingewaard", dat door de gemeente Lingewaard op 31 oktober 2013 is vastgesteld (en in 2017 en 2018 is herzien). Navolgend worden per deellootatie de geldende bestemmingen beschreven.

Karstraat 36

Op de gehele locatie ligt de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden - Oeverwallen'. Ten dienste van deze enkelbestemming ligt er over het gehele plangebied een bouwvlak en de functieaanduiding 'glastuinbouw'. Verder zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 5' en de gebiedsaanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning extensiveringsgebied' van toepassing. De navolgende afbeelding geeft een uitsnede van het bestemmingsplan op deze locatie weer.

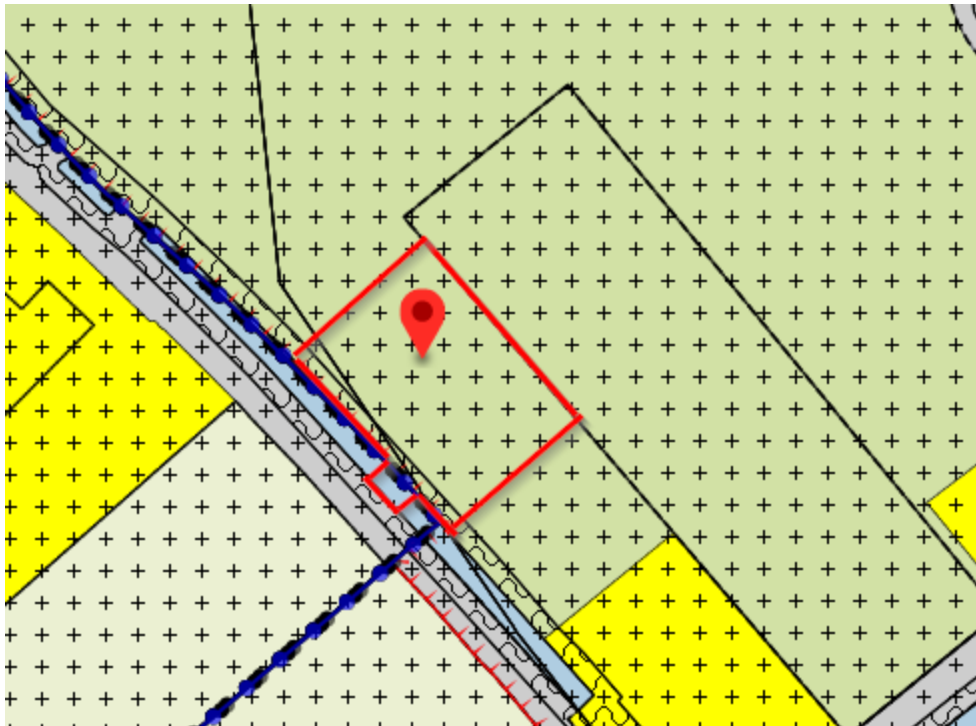


Uitsnede geldend bestemmingsplan locatie Karstraat 36

Bergerdensestraat ong., achter Steltenweg 8

Op de gehele locatie ligt de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden - Oeverwallen'. Een groot deel van de locatie heeft de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5'. Een kleine strook aan de noordwestzijde heeft de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 6'. Langs de zuidwestzijde van de locatie ligt de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie'. Daarnaast heeft de gehele locatie de gebiedsaanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning extensiveringsgebied'.

Ter plaatse van de beoogde ontsluiting van het plangebied geldt het bestemmingsplan "Bergerden", vastgesteld op 4 februari 2016. Op dit deel van het plangebied ligt de enkelbestemming 'Water' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 6'.



Uitsnede geldende bestemmingsplannen locatie Bergerdensestraat, achter Steltenweg 8

Ter plaatse van de gronden waarop de nieuwe woning is gepland, gelden de regels van de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden - Oeverwallen'. Deze regels staan de komst van een woning niet toe, waarmee het plan strijdig is met het geldende bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

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

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem

Op grond van de Wet Bodembescherming (Wbb) moet aangetoond worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Bij een functiewijziging zal in veel gevallen een specifiek bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd.

Planspecifiek

In het kader van de voorgenomen ontwikkelingen is voor het perceel Karstraat 36 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in combinatie met een verkennend asbestonderzoek. Het onderzoeksrapport is toegevoegd als bijlage 1. Hierin wordt geconcludeerd dat er enkele lichte verontreinigingen zijn aangetroffen in de bovengrond en in het grondwater. De aangetoonde licht verhoogde gehalten vormen geen aanleiding tot nader onderzoek. Uit het onderzoek blijkt tevens dat in de bodem geen asbest is aangetroffen. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt zijn er daarmee geen bezwaren voor de voorgenomen ontwikkeling en bestemmingswijziging aan de Karstraat 36.

Voor de locatie aan de Bergerdensestraat is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd om aan te tonen dat de bodem geschikt is voor de woonfunctie. Het onderzoek is toegevoegd als bijlage 2. Hierin wordt geconcludeerd dat er in het grondwater geen verontreinigingen zijn aangetroffen. In de ondergrond en bovengrond zijn enkele lichte verontreinigingen aangetroffen. De aangetoonde verhoogde gehalten wijken niet af van hetgeen verwacht wordt op basis van de bodemkwaliteitskaart. Geconcludeerd wordt dat het terrein vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt is voor de huidige en de toekomstige bestemming.

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 PM₁₀ en PM_{2,5}(fijnstof) en NO₂ (stikstofdioxide). Voor grenswaarde van PM₁₀ en NO_x bedraagt 40 µg/m³, van PM_{2,5} is dat 25 µg/m³.

Bijdrage aan luchtkwaliteit

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

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

Planspecifiek

Luchtkwaliteit ter plaatse van het initiatief

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is de huidige luchtkwaliteit ter plaatse getoetst met behulp van de NSL Monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl). Door de metingen ter plaatse te toetsen aan de grenswaarden is gekeken of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Uit metingen van het rekenpunt 15467803 (aan de Karstraat 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)	24,7 µg/m ³	20,2 µg/m ³	12,4 µg/m ³
Grenswaarde concentratie (µg/m ³)	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 geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

Bijdrage initiatief

Met voorliggend initiatief wordt één nieuwe woning gerealiseerd en een voormalige agrarische bedrijfswoning omgezet naar een reguliere woning. Het toevoegen van één woning 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. Tevens worden met het plan de agrarische bedrijfsactiviteiten definitief beëindigd, waardoor er juist sprake is van een verbetering van de luchtkwaliteit. In de toekomstige situatie zullen er minder verkeersbewegingen/activiteiten zijn ten opzichte van de huidige situatie. Een nadere toetsing ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit.

4.1.3 Geluid

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

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

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. Binnen deze zones bepaalt het bevoegd gezag de te hanteren grenswaarden. Er geldt een voorkeursgrenswaarde en een bovengrens (hoger mag niet). De Wgh gaat verder onder meer ook in op

geluidwerende voorzieningen, geluidbelastingkaarten en actieplannen. De belangrijkste bronnen van geluidhinder die bij een ruimtelijke ontwikkeling aan de orde kunnen zijn betreffen: industrielawaai, wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï.

Planspecifiek

De bedrijfswoning die naar een burgerwoning wordt omgezet is een bestaand geluidgevoelig object en hoeft dus in principe niet meer te worden getoetst. Met de realisatie van de nieuwe woning wordt een nieuw geluidgevoelig object toegevoegd. Het plangebied van de nieuwe woning ligt aan de Bergerdensestraat. Industrielawaai en spoorweglawaaï zijn hier niet aan de orde. De maximum snelheid op de Bergerdensestraat is 30 km/uur. Het is daarmee een niet-gezoneerde weg volgens de Wet geluidhinder (Wgh). Op de omliggende wegen geldt ook een maximum snelheid van 30 km/uur. Het betreffen allemaal rustige wegen die voornamelijk worden gebruikt door bestemmingsverkeer. Op basis van de afstand van het bouwvlak tot aan de as van de Bergerdensestraat (ongeveer 15 meter) en de verwachte verkeersintensiteit op deze weg (ongeveer 800 mvt/etmaal voor het prognosejaar 2028) zal de geluidbelasting onder de 48 dB liggen. Daarmee is er tevens sprake 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 afstandsdiere'). 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 afstandsdiere.

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

In de directe omgeving van beide locaties van het plangebied liggen geen veehouderijen.

Bergerdensestraat ong.

De dichtstbijzijnde veehouderij bij de Bergerdensestraat ong. betreft een grondgebonden veehouderij aan de Hoeve 30. Dit bedrijf ligt ten noorden van de Bergerdensestraat ong. op ruim 400 meter afstand. Hiermee wordt aan de geëiste afstand voldaan. Er zal ter plaatse van de nieuwe woning sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De bouw van de nieuwe woning leidt ook niet tot een beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden van het agrarische bedrijf, omdat er woningen op kortere afstand liggen die in dat geval maatgevend zijn.

Karstraat 36

Ten oosten van de locatie Karstraat 36 ligt een manege aan de Karstraat 34b. Voor paarden (dieren zonder geuremissiefactor) geldt voor een woning buiten de bebouwde kom een vaste afstand van 50 meter tussen het dichtstbijzijnde emissiepunt van een dierenverblijf en een geurgevoelig object. De afstand tussen de woning aan de Karstraat 36 en het dichtstbijzijnde emissiepunt van een dierenverblijf is 51 meter. Hiermee wordt voldaan aan de afstand van 50 meter. Daarnaast geldt nog een minimum afstand tussen gevel stal en gevel gevoelig object. De minimumafstand is 25 meter voor een woning gelegen buiten de bebouwde kom. Aan deze afstand wordt voldaan. Verder moet de opslag van mest op een minimale afstand van 50 meter liggen ten opzichte van een woning gelegen buiten de bebouwde kom. De feitelijke afstand is hier 95 meter. Op basis van het voorgaande kan worden gemotiveerd dat er wat betreft geur ook bij de bestaande woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

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

Karstraat 36

In de directe omgeving van de Karstraat 36 bevinden zich de functies wonen, agrarisch, sport en bedrijf. Gezien de diversiteit aan functies kan het plangebied worden aangeduid als een gemengd gebied. Hierdoor kunnen de richtafstanden met één afstandsstap worden verlaagd. In de onderstaande tabel zijn de omliggende functies en de bijbehorende gereduceerde richtafstanden uit de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' weergegeven.

Functie	Adres	Richtafstand (gemengd gebied)	Feitelijke afstand
Glastuinbouw	Karstraat 40	10 m (geluid)	50 m
Manege	Karstraat 34b	30 m (geur) 10 m (geluid)	7 m
Kinderopvang	Karstraat 34b	10 m (geluid)	7 m
Detailhandel	Karstraat 39	10 m (geluid)	23 m
Transportbedrijf	Karstraat 47	30 m (geluid) 10 m (gevaar)	70 m

Voor zowel de manege als de kinderopvang aan de Karstraat 34b wordt niet aan de richtafstand van 30 meter voor het aspect geur (manege) en niet aan de richtafstand van 10 meter voor het aspect geluid (manege en kinderopvang) voldaan. Het aspect geur is reeds behandeld in paragraaf 4.1.4. Wat betreft het aspect geluid geldt dat op 7 meter afstand van de woning aan de Karstraat 36 het perceel van de manege en kinderopvang begint. Hier liggen de bedrijfswoning en de bijbehorende tuin (op circa 14 meter van de woning aan de Karstraat 36). Daarachter ligt het bedrijfsgebouwtje op een afstand van ruim 25 meter van de woning aan de Karstraat 36. Het is niet te verwachten dat de bedrijfswoning en/of tuin verplaatst of vervangen zullen worden door bedrijfsactiviteiten. Op minimaal 14 meter afstand is de kinderopvang aanwezig (mogelijk in de bedrijfswoning), waarmee aan de richtafstand voor de kinderopvang wordt voldaan. Daarom kan gesteld worden dat bij de woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Tevens worden de belangen van de manege en de kinderopvang niet geschaad, omdat het reeds een bestaande woning betreft waar in de huidige situatie al rekening mee moet worden gehouden. Voor de andere functies en bedrijven wordt aan de richtafstanden voldaan.

Bergerdensestraat

In de omgeving van de Bergerdensestraat ong. bevinden zich de functies wonen, agrarisch en agrarisch - glastuinbouw. Gezien deze functies kan ook deze locatie worden aangeduid als gemengd gebied en kunnen de richtafstanden met één afstandsstap worden verlaagd. In de onderstaande tabel worden de omliggende functies en de bijbehorende gereduceerde richtafstanden weergegeven.

Functie	Adres	Richtafstand (gemengd gebied)	Feitelijke afstand
Glastuinbouw	Bergerdensestraat 7a	10 m (geluid)	15 m
Glastuinbouw	Steltenweg 6	10 m (geluid)	14 m
Glastuinbouw	Tegenover perceel woning	10 m (geluid)	15 m

In de tabel is te zien dat aan alle richtafstanden wordt voldaan. Bovendien is de kas op het perceel Steltenweg 6 al jaren niet meer bedrijfsmatig in gebruik. Overige functies of bedrijven liggen op een nog grotere afstand. Met voorliggend plan is sprake van een goed woon- en leefklimaat voor de nieuw te bouwen woning. Daarnaast worden met de ontwikkeling geen bedrijven belemmerd in hun bedrijfsvoering. Om te borgen dat ook achter de woning, binnen 10 meter van het perceel Steltenweg 6 geen geluidsgevoelige objecten worden gerealiseerd, krijgt deze zone van het plangebied een agrarische bestemming.

Spuitzones

In de omgeving van het plangebied bestaat de planologische mogelijkheid tot de vestiging van een agrarisch bedrijf (fruitteelt). Hierbij moet rekening worden gehouden met een afstand van 50 meter. Op beide locaties van het plangebied bevinden zich binnen een afstand van 35 meter of in de verdere omgeving geen boomgaarden. De kas op het perceel Steltenweg 6 is al jaren niet meer bedrijfsmatig in gebruik en staat er vervallen bij. Hier wordt dan ook niet gespoten met gewasbeschermingsmiddelen. Een nieuw glastuinbouwbedrijf mag hier niet gevestigd worden conform het geldend bestemmingsplan. Bovendien is op een groot deel van het perceel conform het geldend bestemmingsplan al geen vollegrondsfruit- en/of boomteelt toegestaan, waardoor het niet aannemelijk is dat op de overige deel van het perceel in de toekomst wel vollegrondsfruit- en/of boomteelt en daarmee het spuiten van beschermingsmiddelen zal plaatsvinden. Geconcludeerd wordt dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van spuitzones.

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 die ontstaan door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen. Hierbij gaat het om risicovolle inrichtingen, transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen.

De verplichting om in een ruimtelijk plan in te gaan op deze risico's komt voort uit het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi), het 'Besluit externe veiligheid transportroutes' (Bevt) en het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb). Daarnaast zijn in het Activiteitenbesluit milieubeheer en het Vuurwerkbesluit veiligheidsafstanden genoemd die moeten worden aangehouden rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting.

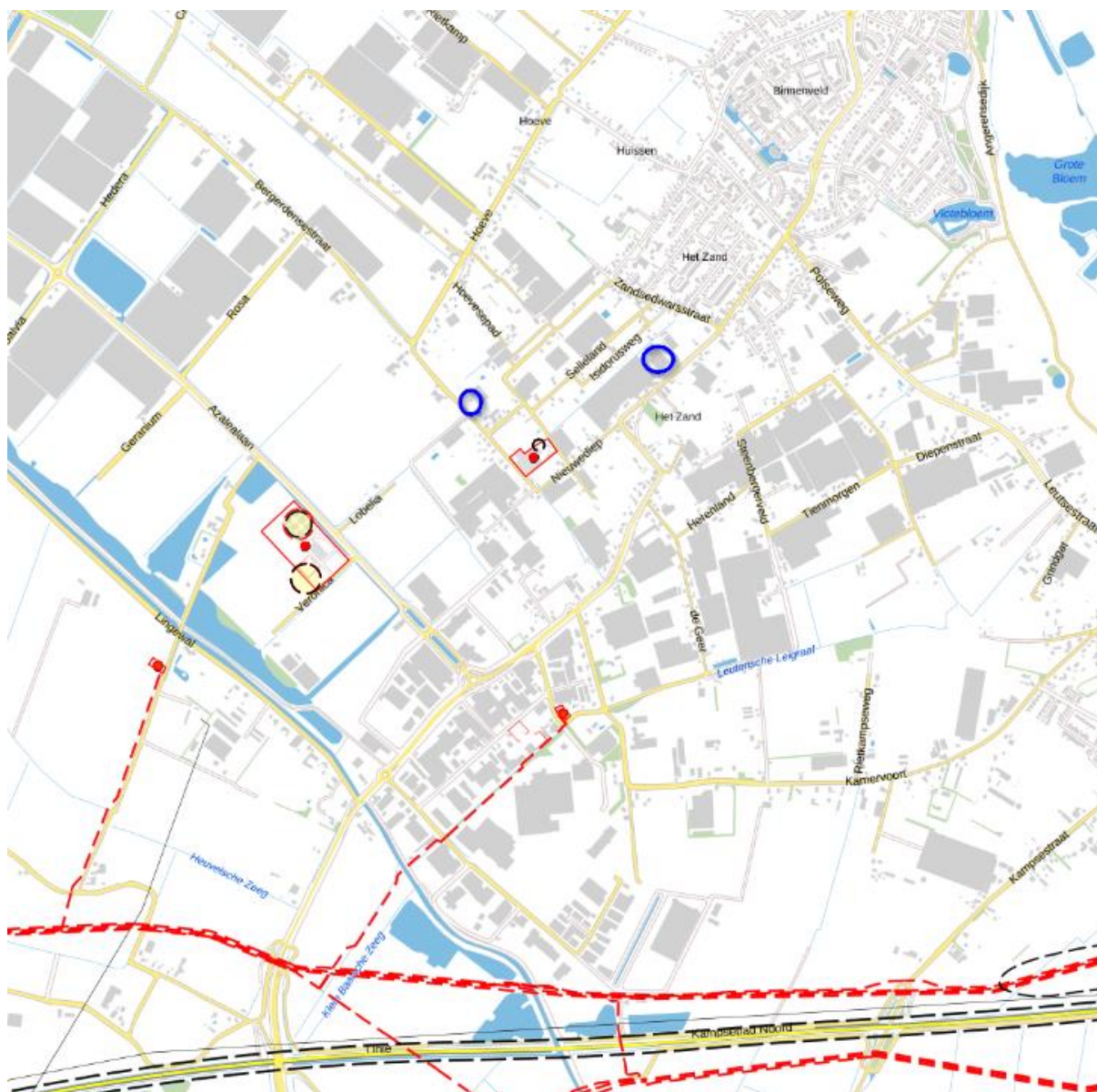
De wetgeving richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn kleinere kantoren en winkels, horeca, parkeerterreinen en bedrijfsgebouwen waarin geen grote aantallen personen aanwezig zijn.

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

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

Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de omzetting van een agrarische bestemming met bedrijfswoning in de bestemming wonen op het perceel Karstraat 36. De bestaande gebouwen worden gesloopt, de bestaande bedrijfswoning wordt omgezet in een burgerwoning en er wordt een nieuwe woning gebouwd op het perceel Bergerdensestraat ong., achter het perceel Steltenweg 8. Op basis van de risicokaart is een inventarisatie gemaakt van de risicobronnen in en rondom het plangebied, die een extern veiligheidsrisico kunnen veroorzaken. De navolgende afbeelding toont een uitsnede van de risicokaart met de planlocaties blauw omcirkeld.



Uitsnede risicokaart

De informatie van de risicokaart levert de volgende inzichten op:

De planlocaties liggen niet binnen het invloedsgebied van buisleidingen of risicovolle inrichtingen. Het plangebied ligt op circa 2.300 meter ten noorden van de toekomstige snelweg A15. Over deze transportroute zal vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Voor het tracé is op 8 maart 2017 het Tracébesluit gepubliceerd. Het invloedsgebied van deze risicobron ligt over het plangebied. Het plangebied ligt op circa 2.200 meter ten noorden van de Betuweroute. Over dit spoor vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Het invloedsgebied van deze risicobron ligt ook over het plangebied.

Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico

De ontwikkeling vindt plaats in het invloedsgebied van de A15 en de Betuweroute. Daarmee hebben wijzigingen in het invloedsgebied mogelijk invloed op de hoogte van het groepsrisico van deze risicobronnen. Het aantal personen in het invloedsgebied neemt in het deelgebied Karstraat 36 niet toe. Het plan voorziet hier in de omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. In het deelgebied Bergerdensestraat wordt in ruil voor de sloop van de bedrijfsbebouwing aan de Karstraat 36 een nieuwe woning achter de bestaande woning op het perceel Steltenweg 8 gerealiseerd. Hiermee voorziet het plan in de toename van 2.4 personen. De voorgenomen ontwikkeling heeft geen gevolgen voor het groepsrisico. Voor alle risicobronnen kan worden volstaan met een beperkte verantwoording groepsrisico, omdat de ontwikkeling op meer dan 200 meter van deze risicobronnen ligt.

Verantwoording groepsrisico

Het plan is gelegen in het invloedsgebied groepsrisico van externe veiligheidsrisicobronnen. Conform vigerende wetgeving moet de gemeente hierdoor het groepsrisico verantwoorden. Meer specifiek gaat om de wettelijke verplichting op grond van Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) artikel 7 en 9 (zie onderdelen C en D) vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de snelwegen en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) artikel 12. De gemeente heeft bij het invullen van de verantwoordingsplicht een grote mate van beoordelingsvrijheid. Ten aanzien van de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid heeft de Veiligheidsregio adviesrecht. Bij het invullen van de verantwoordingsplicht is gebruik gemaakt van het advies van Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden (VGGM), welke is opgenomen in bijlage 3.

A. Personendichtheid

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

B. Hoogte groepsrisico

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

C. Bestrijdbaarheid

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

D. Zelfredzaamheid

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

Conclusie

Het plan ligt buiten de plaatsgebonden risicocontour 10-6 van de transportroute met een externe veiligheidsrisico. De plaatsgebonden risicocontour van de diverse risicobronnen vormen geen belemmering voor de realisatie van het plan. Ten aanzien van het groepsrisico ligt het plangebied in het invloedsgebied van de snelweg A15 en de Betuweroute. Geconcludeerd wordt 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.

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 beperken tot de maatgevende afvoer van het landelijk gebied. Een uitbreiding van het verhard oppervlak moet vanuit waterhuishoudkundig opzicht dus waterbalans-neutraal plaatsvinden. Om te voorkomen dat individuele bewoners voor kleine voorzieningen zoals serres, tuinschuurtjes, enkele woning, etc., moeten compenseren geldt er een eenmalige vrijstelling van de compensatieplicht van 500 m² voor stedelijk gebied en 1.500 m² voor landelijk gebied. Deze vrijstelling geldt alleen voor particulieren.

Planspecifiek

Voor onderhavig plan is de digitale watertoets ingevuld. Het resultaat hiervan is toegevoegd als bijlage 4. Uit de digitale watertoets blijkt dat er binnen het plangebied aan de Bergerdensestraat geen watergangen of beschermingszones van watergangen liggen. Langs de zuidwestzijde van deze locatie loopt een A-watergang met een beschermingszone. Deze watergang blijft behouden en binnen de beschermingszone worden geen bodemingrepen uitgevoerd. Het verhard oppervlak neemt door de realisatie van de nieuwe woning beperkt toe. Deze toename blijft onder de grens van 1.500 m² die het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied. Compensatie van een toename aan verhard oppervlak is daarmee niet aan de orde. De sloop van de kassen aan de Karstraat 36 met een oppervlakte van circa 3.300 m² draagt tevens positief bij aan de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse.

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

Voor onderhavig plan is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is toegevoegd als bijlage 5. De belangrijkste conclusies ten aanzien van gebiedsbescherming en soortenbescherming worden hieronder beschreven.

Gebiedsbescherming

In de omgeving van het plangebied is het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Rijntakken'. Dit gebied ligt op een afstand van circa 1,2 kilometer afstand van het plangebied. Door de aard en de geringe omvang van de ontwikkeling en de afstand tot het te beschermen gebied, kan het optreden van significante negatieve effecten worden uitgesloten. Gezien de realisatie van één woning en de afstand tot het stikstofgevoelige gebied is er geen aanleiding te veronderstellen dat de stikstofdepositie als gevolg van de bouw en het gebruik van de woningen substantieel effect heeft op beschermde natuurgebieden.

Soortenbescherming

Uit de Quickscan blijkt dat het plangebied geen essentiële betekenis heeft voor beschermde soorten. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels. Voor deze soorten dienen maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen. De voorgenomen ontwikkeling leidt, mits maatregelen worden getroffen ten aanzien van foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels en de Algemene zorgplicht, niet tot overtreding van de Wet natuurbescherming.

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. Door de verwijdering van het agrarisch bouwvlak aan de Karstraat 36 neemt het aantal verkeersbewegingen van en naar dit deelgebied af. De bestaande (bedrijfs)woning blijft op dezelfde wijze ontsloten via de Karstraat. De nieuwe woning wordt met een eigen inrit ontsloten via de Bergerdensestraat. In de nota parkeernormen van de gemeente Lingewaard geldt voor een woning in het dure segment een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen. Bij de nieuwe woning uit onderhavig plan is voldoende ruimte om minimaal 2 auto's op eigen terrein te parkeren. In de regels van dit plan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarmee is geborgd dat op eigen terrein aan de geldende parkeernorm wordt voldaan.

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.

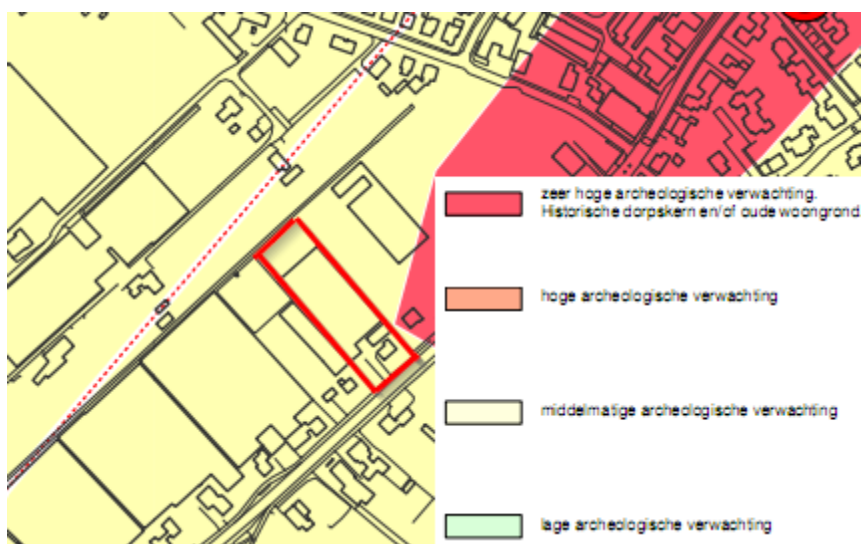
Planspecifiek

Cultuurhistorie

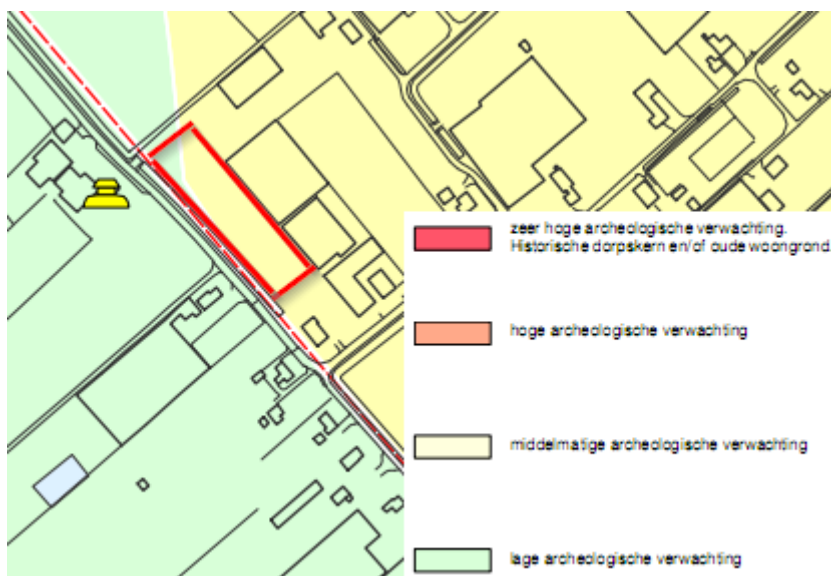
In en rondom de beide locaties van het plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig waar het plan een effect op kan hebben.

Archeologie

Op de onderstaande afbeeldingen zijn uitsneden van de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Lingewaard weergegeven met het plangebied rood omkaderd. De locatie Karstraat 36 heeft een middelmatige archeologische verwachtingswaarde (gele kleur). Voor de middelmatige verwachtingswaarde geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen groter dan 500 m² en dieper dan 30 cm onder het maaiveld. De locatie aan de Bergerdensestraat heeft grotendeels een middelmatige verwachtingswaarde. Een klein deel (noordwesthoek) heeft een lage archeologische verwachtingswaarde. Hierbij geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen groter dan 2.500 m² en dieper dan 30 cm onder het maaiveld.



Uitsnede archeologische beleidskaart locatie Karstraat 36



Uitsnede archeologische beleidskaart locatie Bergerdensestraat

Op het perceel Karstraat 36 wordt een bedrijfswoning omgezet naar een reguliere woning en worden kassen gesloopt. Hierbij vinden geen bodemingrepen plaats, waardoor een archeologisch onderzoek niet nodig is. Op het perceel aan de Bergerdensestraat wordt één nieuwe woning gebouwd. De bouw van de woning en eventuele bijgebouwen blijft onder de oppervlakte van 500 m². Daarom is een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Ter bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden worden in voorliggend plan de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 5' en 'Waarde - Archeologie 6' overgenomen.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit 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 6. 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 gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan dit plan ten grondslag liggen. De toelichting is van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing. Daarnaast maken ook eventuele bijlagen onlosmakelijk onderdeel uit van het 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 (Grootchalige Basiskaart en/of kadastrale kaart). Daar waar een verschil is tussen de digitale en de analoge verbeelding, is de digitale versie leidend.

Regels

De planregels zijn standaard onderverdeeld in vier hoofdstukken.

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

5.2 Wijze van bestemmen

Voor dit bestemmingsplan is aangesloten bij de plansystematiek van het bestemmingsplan "Buitengebied Lingewaard" (vastgesteld op 31 oktober 2013 en in 2017 en 2018 is herzien). Voor de ontsluiting van het plangebied aan de Bergerdensestraat is aangesloten bij de plansystematiek van het bestemmingsplan "Bergerden" (vastgesteld op 4 februari 2016).

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

- 'Agrarisch met waarden - Oeverwallen'. Dit plan regelt dat het bestaande bouwvlak en de functieaanduiding 'glastuinbouw' aan de Karstraat 36 komen te vervallen.
- 'Wonen'; ten behoeve van het omzetten van de bedrijfswoning naar een reguliere woning aan de Karstraat 36 en het realiseren van de nieuwe woning aan de Bergerdensestraat, waarbij één woning per bestemmingsvlak ter plaatse van het bouwvlak is toegestaan. Door middel van het opnemen van een bouwvlak is de situering van de nieuwe woning bepaald. Voor de nieuwe woning zijn de toegestane goot- en bouwhoogte op de verbeelding weergegeven.
- Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5'; voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische resten in de bodem.

- Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 6'; voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische resten in de bodem.
- Dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie' ter bescherming van (de onderhoudstrook van) de A-watergang .
- Gebiedsaanduiding 'wetgevingszone - omgevingsvergunning extensiveringsgebied'.

In het plan is het slopen van de voormalige kassen als voorwaardelijke verplichting opgenomen. Ook de landschappelijke inpassing en het voldoen aan de parkeernorm volgens de geldende beleidsregels is voorwaardelijk verplicht. 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

Dit bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk overleg toegezonden aan de belanghebbende instanties. Het Waterschap Rivierenland is middels de digitale watertoets op de hoogte gesteld van het plan.

6.3 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro

Voor dit plan is geen formele inspraakprocedure doorlopen. De omwonende zijn over het plan geïnformeerd. Het plan is direct als ontwerp ter inzage gelegd.

6.4 Verslag zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf donderdag 17 december 2020 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er geen zienswijzen op het plan ingediend.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Bodemonderzoek Karstraat 36

Bijlage 2 Bodemonderzoek Bergerdensestraat

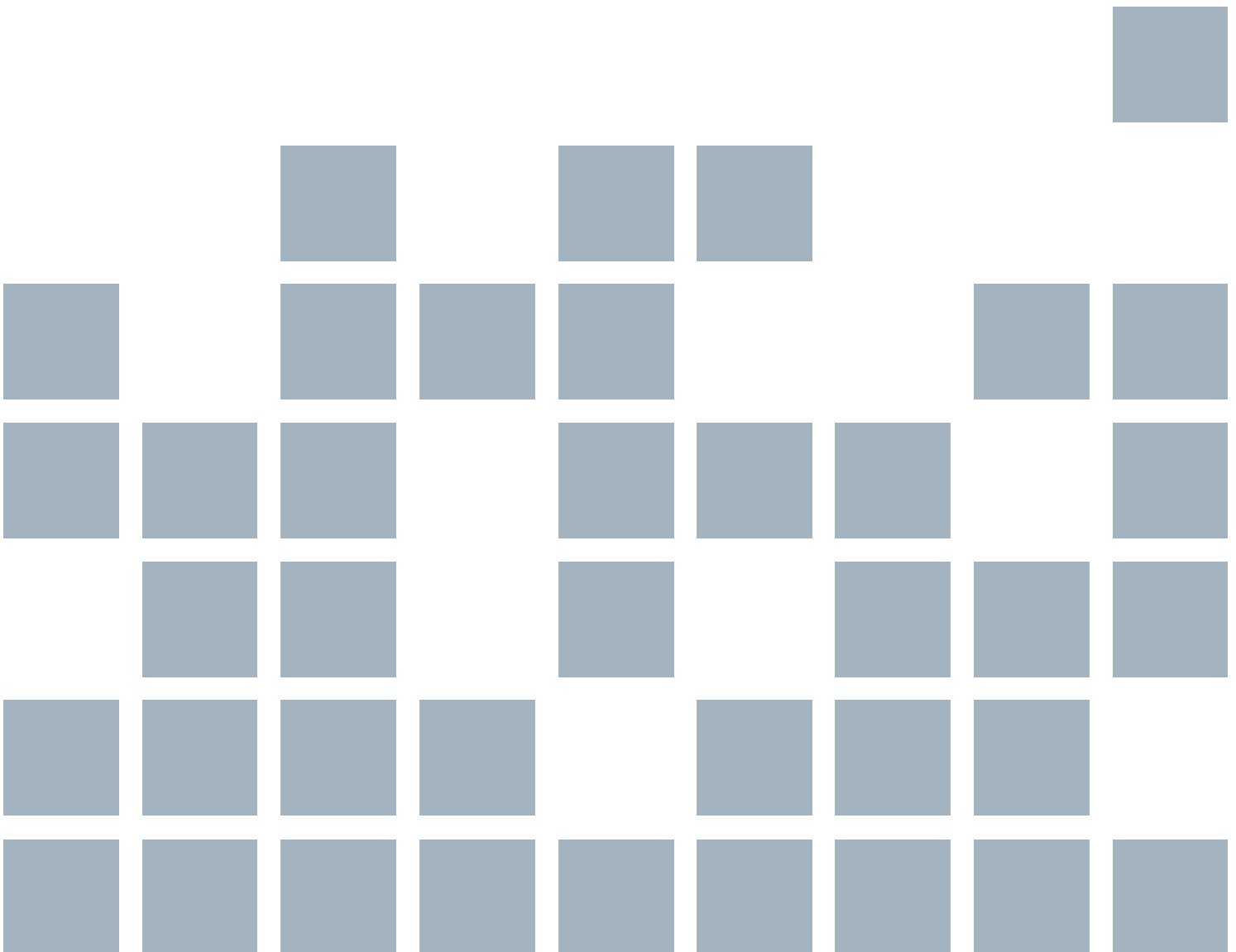
Bijlage 3 Advies veiligheidsregio

Bijlage 4 Watertoets

Bijlage 5 Quicksan flora en fauna

Bijlage 6 Projectleiderssamenvatting

Regels



Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Buitengebied Lingewaard, Karstraat 36 - Bergerdensestraat ong. Huissen met identificatienummer NL.IMRO.1705.246-VG01 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 aardkundige waarde:

gebieden met waardevolle aardkundige elementen met betrekking tot reliëf en bodem die een bepaalde (beperkte) mate van bescherming genieten;

1.7 afhankelijke woonruimte:

een bijgebouw waarin mantelzorg gehuisvest is, gelegen bij een woning;

1.8 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;

1.9 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 relictten;

1.11 archeologische waarden:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relictten;

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 begane grond vloer:

de vloer van een gebouw, niet zijnde een keldervloer, op het peilniveau;

1.15 beperkt kwetsbaar object:

de definitie als opgenomen in het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.16 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;

1.17 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.18 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.19 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;

1.20 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;

1.21 bouwen:

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

1.22 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.23 bouwperceel:

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

1.24 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.25 bouwvlak:

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

1.26 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;

1.27 bouwwijze:

de wijze van bouwen van een woning, waarbij:

- a. onder vrijstaand wordt verstaan een woning, waarvan het hoofdgebouw niet aan een op een aangrenzend bouwperceel gelegen gebouw is aangebouwd;

1.28 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;

1.29 gebouw:

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

1.30 gebruiken:

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

1.31 hoofdgebouw:

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

1.32 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;

1.33 huishouden:

een persoon die of een groep personen die gezamenlijk een huishouding voert;

1.34 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;

1.35 kelder:

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

1.36 kleinschalig kampeerterrein:

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

1.37 kwetsbaar object:

de definitie als opgenomen in het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.38 landschappelijke waarde:

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

1.39 landschapsplan:

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

1.40 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;

1.41 natuurwaarden:

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

1.42 nevenactiviteit:

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

1.43 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;

1.44 omgevingsvergunning

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

1.45 ondergeschikte functie:

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

1.46 ondergeschikte bouwonderdelen:

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

1.47 ondergronds:

onder peil;

1.48 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;

1.49 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;

1.50 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;

1.51 prostitutie:

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

1.52 publieksgerichte bedrijfsactiviteit aan huis:

een publieksgerichte bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten in hoofdzaak publieksaantrekkelijk 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;

1.53 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;

1.54 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;

1.55 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. hoge open teeltondersteunende voorzieningen:
 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. hoge gesloten tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen:
 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;

1.56 uitvoeren:

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

1.57 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;

1.58 voorgevelrooilijn:

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

1.59 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;

1.60 waterhuishoudkundige doeleinden:

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

1.61 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;

1.62 woning/wooneenheid:

een complex van ruimten inclusief aan- en uitbouwen, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.63 woon-/werkenheid:

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 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;

2.4 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;

2.5 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;

2.6 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.7 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 met waarden - Oeverwallen

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor 'Agrarisch met waarden - Oeverwallen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch grondgebruik;
- b. nevenactiviteiten;
- c. het behoud en de bescherming van landschappelijke waarden;
- d. extensieve dagrecreatie met bijbehorende wegen en paden;
- e. landschappelijke inpassing;
- f. water en voorzieningen voor de waterhuishouding ten behoeve van de waterhuishoudkundige situatie;
- g. de bestaande nutsvoorzieningen;

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. Landschappelijke waarden
De landschappelijke waarden worden gevormd door herkenbaarheid van het rivierenlandschap; kleinschaligheid, aanwezigheid van boomgaarden en bosschages, infiltratiemogelijkheden voor water.
- b. 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 gebouw zijnde

Bouwwerken geen gebouwen zijnde voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. de hoogte van lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen bedraagt maximaal 1,5 m;
- b. bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 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 3.2.2 onder a teneinde een schuilstal 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 de waarden.

3.3.2 Paardenbak

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.2 teneinde een paardenbak toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. de paardenbak wordt direct aansluitend aan het eigen bestemmingsvlak 'Wonen', met inachtneming van de volgende maten:
 - 1. minimaal 30 m uit de as van de weg;
 - 2. minimaal 30 m vanaf woningen van derden;
- b. de oppervlakte bedraagt maximaal 800 m²;
- c. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden;
- d. lichtmasten zijn niet toegestaan.

3.3.3 Facilitaire gebouwtjes

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2 ten behoeve van het toestaan van facilitaire gebouwtjes ten behoeve van boom- en of fruitteelt, mits:

- a. het noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering;
- b. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 m;
- c. de bebouwde oppervlakte niet meer bedraagt dan 30 m²;
- d. er sprake is van een landschappelijke inpassing, dat wordt onderbouwd en gevisualiseerd in een terrein-/ beplantingsplan.

3.3.4 Zonneakkers

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.1.1 teneinde zonnepanelen toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. De zonneakker grenst aan een bestemmingsvlak 'Wonen', tenzij er landschappelijk of ruimtelijke aanleiding is hiervan af te wijken;
- b. Aangetoond is dat het ondoelmatig is om de zonnepanelen binnen het aanwezige bestemmingsvlak 'Wonen' te realiseren (hetzij op het dakvlak, hetzij via een grondopstelling);
- c. Aangetoond is dat de zonnepanelen alleen zijn bestemd om te voorzien in de energiebehoefte van het eigen gebruik;
- d. Er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing, waarbij rekening wordt gehouden met de biodiversiteit van het gebied en dat wordt onderbouwd en gevisualiseerd in een terrein-/ beplantingsplan. In dit plan wordt tevens de feitelijke aanleg, het beheer en de instandhouding van de landschappelijke inpassing verankerd;
- e. De zonneakker heeft een totaal oppervlakte van maximaal 250 m²;
- f. De bebouwing op de zonneakker, zonnepanelen en constructie, heeft een maximale hoogte van 210 cm;
- g. Zonnepanelen worden op constructies geplaatst, die eenvoudig verwijderd kunnen worden;
- h. De toename van het verhard oppervlak door de constructies van de zonnepanelen is gering;
- i. De afstand van de zonneakker tot het aangrenzende perceel bedraagt minimaal 2 meter, tenzij het landschappelijk aanvaardbaar is hiervan af te wijken, en met uitzondering van het bepaalde onder 3.3.3 sub a;
- j. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- k. 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 opstellen voor:

- a. vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- b. woondoeleinden,
- c. 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 uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard', alsmede binnen een afstand van 50 m tot kleinschalige kampeerterreinen;
- d. een kleinschalig kampeerterrein binnen 50 m van een aanwezige boomgaard;
- e. teeltondersteunende voorzieningen, met uitzondering van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen;
- f. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Recreatieve nevenactiviteiten

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken als bedoeld in artikel 3.1.1 voor het toestaan van recreatieve nevenactiviteiten in de vorm van:

- a. kleinschalig kampeerterrein op of aangrenzend aan het bouwvlak, mits:
 1. de afstand tot de bouwperceelgrens van het dichtstbijzijnde ander (kleinschalig) kampeerterrein minimaal 50 m bedraagt;
 2. de afstand tot de bouwperceelgrens van gronden met een (bedrijfs)woning van derden minimaal 50 m bedraagt;
 3. de (sanitaire) voorzieningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' en de bebouwde oppervlakte bedraagt maximaal 50 m²;
 4. indien het gestelde onder 3 niet mogelijk is, de bebouwing ten behoeve van de (sanitaire) voorzieningen met een maximale oppervlakte van 50 m², wordt opgericht binnen het bouwvlak;
 5. er een landschapsplan wordt overlegd, waaruit de landschappelijke inpassing blijkt;
 6. de ontwikkeling van het kampeerterrein draagt bij aan de gewenste ruimtelijke kwaliteit;
 7. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 8. er geen aanpassing of verharding van de infrastructuur buiten het bouwvlak noodzakelijk is;
 9. kamperen is uitsluitend toegestaan van 15 maart en 31 oktober;
 10. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 11. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden, waaronder dat een minimale afstand tot vollegrondsfruit- en boomteelt zonder kas moet worden aangehouden;
- b. bed & breakfast, mits:
 1. opgericht binnen de op het moment van het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande bebouwing;
 2. gezamenlijke oppervlakte maximaal 120 m² bedraagt, waarbij de maximale oppervlakte per slaapverblijf 30 m² mag bedragen en er maximaal 10 slaappleatsen worden gerealiseerd;
 3. er maximaal één vrijstaand bijgebouw wordt opgericht met een maximale oppervlakte van 50 m²;
 4. er verder geen voorzieningen als speeltuin, stallingen, detailhandel e.d. worden opgericht;
 5. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 6. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 7. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;

- c. groepsaccommodatie, mits:
 - 1. opgericht binnen de op het moment van het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande bebouwing;
 - 2. de oppervlakte maximaal 350 m² bedraagt;
 - 3. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 - 4. de brandweer is gehoord omtrent de brandveiligheid;
 - 5. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 - 6. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- d. kleinschalig boerderijterras, mits:
 - 1. ten behoeve van het boerderijterras mag maximaal 50 m² binnenruimte en 50 m² buitenruimte worden gebruikt met dien verstande dat voor de binnenruimte uitsluitend de op het moment van het verlenen van de ontheffing bestaande bebouwing, mag worden gebruikt;
 - 2. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 - 3. er sprake is van een landschappelijke inpassing van de buitenruimte;
 - 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.
- e. Bij een combinatie van omgevingsvergunningen uit deze bepaling onder c en d geldt de hoogste toegestane vloeroppervlakte als totaal toegestaan maximum.

3.5.2 *Spuitzone*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.4.1 onder c en d 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 vergunningplicht*

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;
- d. welke betreffen het normaal onderhoud, gebruik en beheer ter plaatse van en ten behoeve van bestaande boom- en fruitteelt in de vorm van in elk geval:
 - 1. het plaatsen van teeltondersteunende voorzieningen;
 - 2. het herplanten en verwijderen van bomen en overige houtgewassen;
 - 3. het verharderen van gronden voor (kavel)paden en overige verhardingen van maximaal 200 m².

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 verwijderen van houtopstanden met uitzondering van boomgaarden	- deze werkzaamheden vinden plaats in het kader van het bos- of natuurbeheer; - de werkzaamheden zijn noodzakelijk in het kader van de agrarische bedrijfsvoering
het diepploegen en diepwoelen van de bodem	- deze werkzaamheden vinden plaats in het kader van het bos- of natuurbeheer/ontwikkeling en/of - de werkzaamheden zijn noodzakelijk in het kader van de agrarische bedrijfsvoering; - de werkzaamheden mogen niet leiden tot een onomkeerbare aantasting van de aardkundige waarden;
het graven, ophogen en egaliseren van de bodem	- deze werkzaamheden vinden plaats in het kader van het waterbeheer en/of bos- of natuurbeheer/-ontwikkeling en/of - de werkzaamheden zijn noodzakelijk in het kader van de agrarische bedrijfsvoering; - de werkzaamheden mogen niet leiden tot een onomkeerbare aantasting van de aardkundige waarden;
het aanbrengen van niet omkeerbare oppervlakteverhardingen en half verhardingen	- de verhardingen zijn noodzakelijk voor het beheren dan wel verbeteren van bos en natuur dan wel voor het mogelijk maken van extensief recreatief medegebruik; - de verhardingen mogen geen onevenredige aantasting betekenen van de aanwezige natuurwaarden; - de werkzaamheden zijn noodzakelijk in het kader van de agrarische bedrijfsvoering;
het aanbrengen van lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen, niet zijnde bouwwerken	de werkzaamheden mogen niet leiden tot een aantasting van de landschappelijke waarden van de oeverwal

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 bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat:
 1. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, tot maximaal 50 m², 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-/werkenheid 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 6 m, met dien verstande dat in afwijking daarvan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' de aangegeven goothoogte als maximum geldt;
- d. bouwhoogte is maximaal 10 m, met dien verstande dat in afwijking daarvan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' de aangegeven bouwhoogte als maximum geldt;

- e. inhoud van woning bedraagt maximaal 850 m³. Indien de bestaande inhoud meer bedraagt dan het voorgaande, dan geldt deze bestaande inhoud als maximum.

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 maximaal 75 m²;
- 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 m²;
- d. zonnepanelen 2,10 meer hoog;
- e. de aaneengesloten oppervlakte zonnepanelen mag maximaal 250 m² bedragen;
- f. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2 m hoog.

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 m²;
- 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

- 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 de bestaande woning aan de Karstraat 36 als woning, niet zijnde een bedrijfswoning, is uitsluitend toegestaan onder de voorwaarde dat de landschappelijke inpassing overeenkomstig het in bijlage 3 bij de regels opgenomen inrichtingsplan binnen 2 jaar na onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan is aangelegd. De landschappelijke inpassing dient na realisatie in stand te worden gehouden.
- c. Het in gebruik nemen van de nieuwe woning aan de Bergerdensestraat is uitsluitend toegestaan onder de voorwaarde dat de landschappelijke inpassing overeenkomstig het in bijlage 4 bij de regels opgenomen inrichtingsplan binnen 2 jaar na onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan is aangelegd. De landschappelijke inpassing dient na realisatie in stand te worden gehouden.
- d. 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 m² 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-/werkenheid

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-/werkenheid 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 m² 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 m² bedraagt, waarbij de maximale oppervlakte per slaapverblijf 30 m² 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 5

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

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 500 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 500 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 500 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 5, indien op basis van nader archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.

5.5.2 Toekennen dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de bestemming Waarde - Archeologie 5 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.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 6

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie 6 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.

6.2 Bouwregels

6.2.1 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 2.500 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.

6.2.2 Toetsing

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.2.1 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 6.2.1 onder b sub 1 tot en met 4 dienen te worden gesteld.

6.2.3 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 6.2.1 onder a is niet van toepassing indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of;
- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 500 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.

6.3 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.

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

6.4.1 Omgevingsvergunningplicht

Onverminderd het in de Erfgoedwet bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 6.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren over een (gebied met een) oppervlakte van meer dan 2.500 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.

6.4.2 Verlening

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.4.1 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.

6.4.3 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.4.1 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.

6.4.4 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de in artikel 6.4.1 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.

6.4.5 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 6.4.1 onder beperkingen verlenen en kan het bevoegd gezag voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.4.1, 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.

6.4.6 Archeologisch advies

Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.4.1 wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.4.1 geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

6.5.1 Verwijderen dubbelbestemming

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door het geheel of gedeeltelijk verwijderen van de bestemming Waarde - Archeologie 6, 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.

6.5.2 Toekennen dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de bestemming Waarde - Archeologie 6 om te zetten in de bestemming 'Waarde - Archeologie 1', zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard', indien een nieuw rijksmonument is aangewezen.

6.5.3 Wijzigingsbevoegdheid aanpassing diepte

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de dieptemaat van 0,3 m. onder maaiveld zoals opgenomen in artikel 6.4.1 sub b aan te passen indien naar het oordeel van het bevoegd gezag, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, blijkt dat met een andere dieptemaat geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden.

Artikel 7 Waterstaat - Waterstaatkundige functie

7.1 Bestemmingsomschrijving

7.1.1 Algemeen

De voor 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. waterberging;
- b. waterhuishouding;
- c. waterlopen en waterpartijen;
- d. duikers;
- e. waterkering met laag risiconiveau;
- f. taluds, oevers en onderhoudsstroken;
- g. kruisingen en overbruggingen ten behoeve van verkeersdoeleinden.

7.1.2 Regels vanwege samenvallende bestemmingen

Al hetgeen in deze regels omtrent de ondergeschikte bestemmingen binnen het gebied met de bestemming 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie' is toegestaan, is uitsluitend toelaatbaar indien en voor zover zulks, gehoord de beheerder van de waterkering en/of waterloop, verenigbaar is met het belang van de waterkering en/of waterloop.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemene bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Ten behoeve van deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. De bouwhoogte hiervan bedraagt maximaal 2 m.
- b. Er mag worden gebouwd ten behoeve van de onderliggende enkelbestemming.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 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 9 Algemene bouwregels

9.1 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 10 Algemene gebruiksregels

10.1 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 11 Algemene aanduidingsregels

11.1 Gebiedsaanduidingen

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning extensiveringsgebied' gelden specifieke regels. Deze specifieke regels zijn opgenomen in de bestemming waarbinnen dit geldt.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

12.1 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 m³ 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.

12.2 Verlening

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 12.1 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 13 Algemene wijzigingsregels

13.1 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 m³ ten dienste van het openbare nut en overige openbare dienstverlening;

13.2 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 14 Overige regels

14.1 Wettelijke regeling

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

14.2 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 15 Overgangsrecht

15.1 Overgangsrecht bouwwerken

15.1.1 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.

15.1.2 Afwijken bij omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in 15.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 15.1.1 met maximaal 10 %.

15.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in 15.1.1 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.

15.2 Overgangsrecht gebruik

15.2.1 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.

15.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 15.2.1, 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.

15.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 15.2.1, 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.

15.2.4 Uitzondering

Het bepaalde in 15.2.1 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 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard, Karstraat 36 - Bergerdensestraat ong. Huissen'.

Bijlagen bij de regels

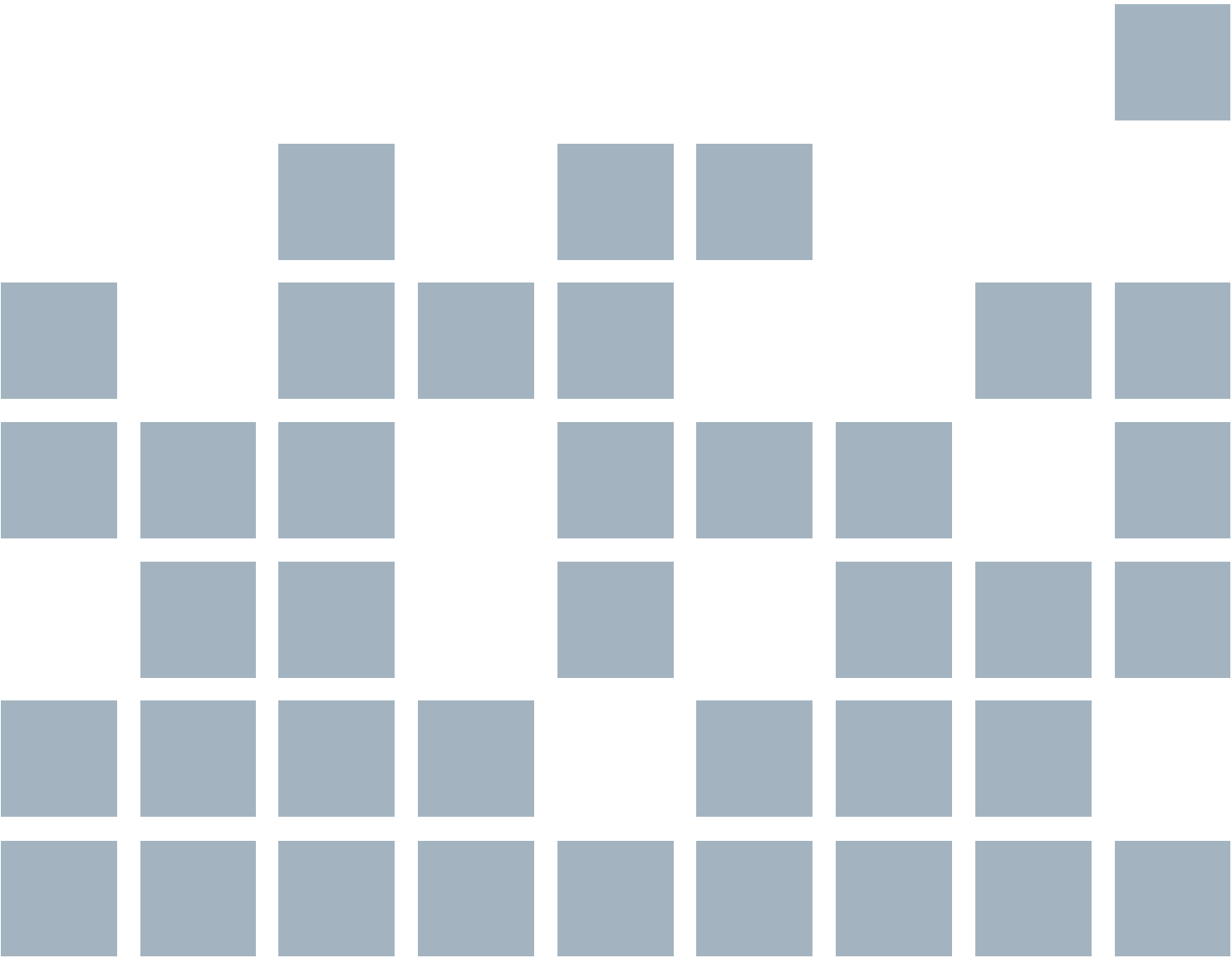
Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten

Bijlage 2 Sloopkaart

Bijlage 3 Schetsontwerp Karstraat 36

Bijlage 4 Schetsontwerp Bergerdensestraat

Verbeelding



buro-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement