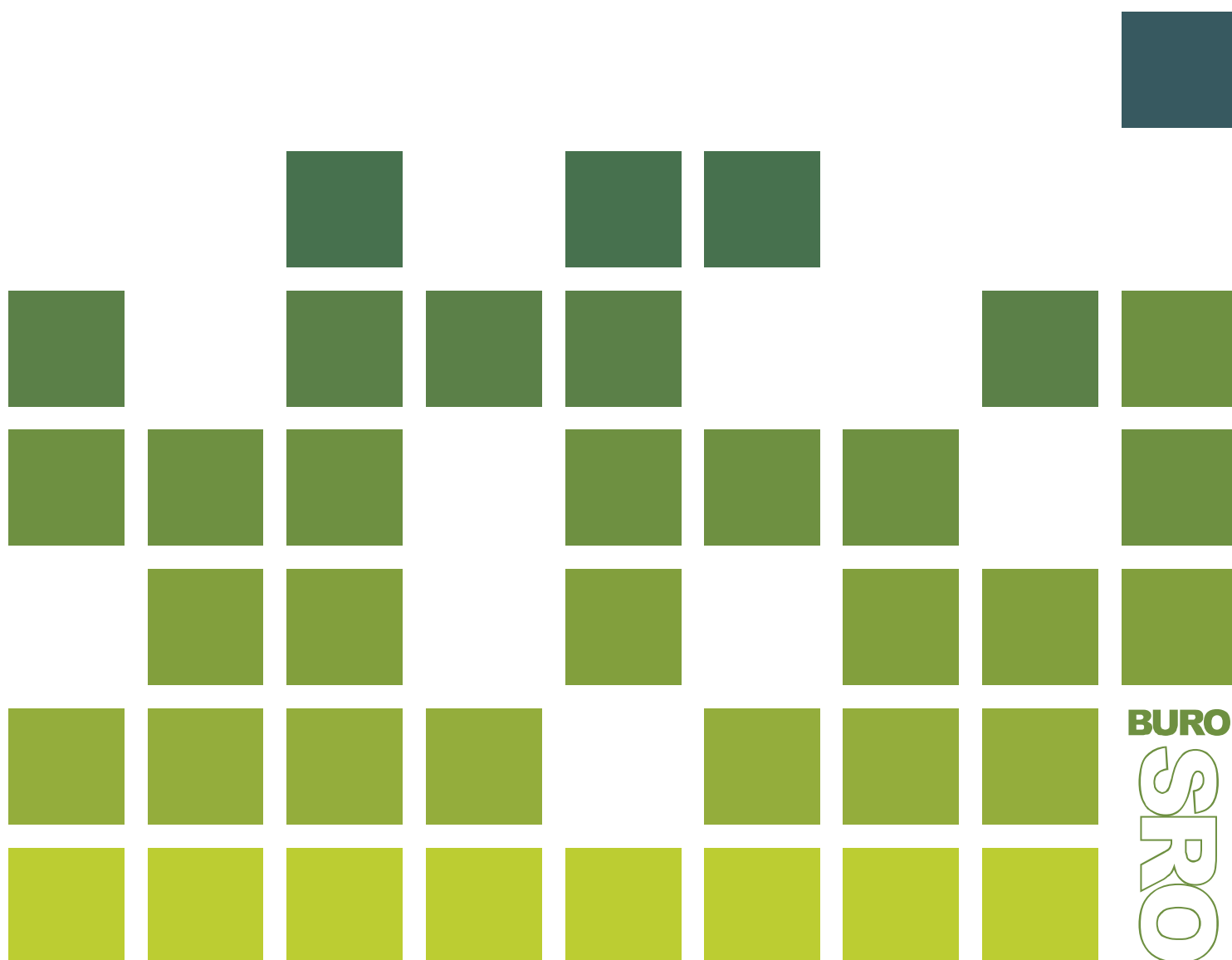


Bestemmingsplan

Langstraat 289, Gendt

Gemeente Lingewaard



COLOFON

Gegevens over het plan:

Plannaam:	Buitengebied Lingewaard, Langstraat 289 Gendt
Identificatienummer:	NL.IMRO.1705.257-VG01
Status:	Vastgesteld
Datum:	4 november 2021
Projectnummer Buro SRO:	29.50.13

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever:	Joosten Architecten
----------------	---------------------

Gegevens Buro SRO:

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

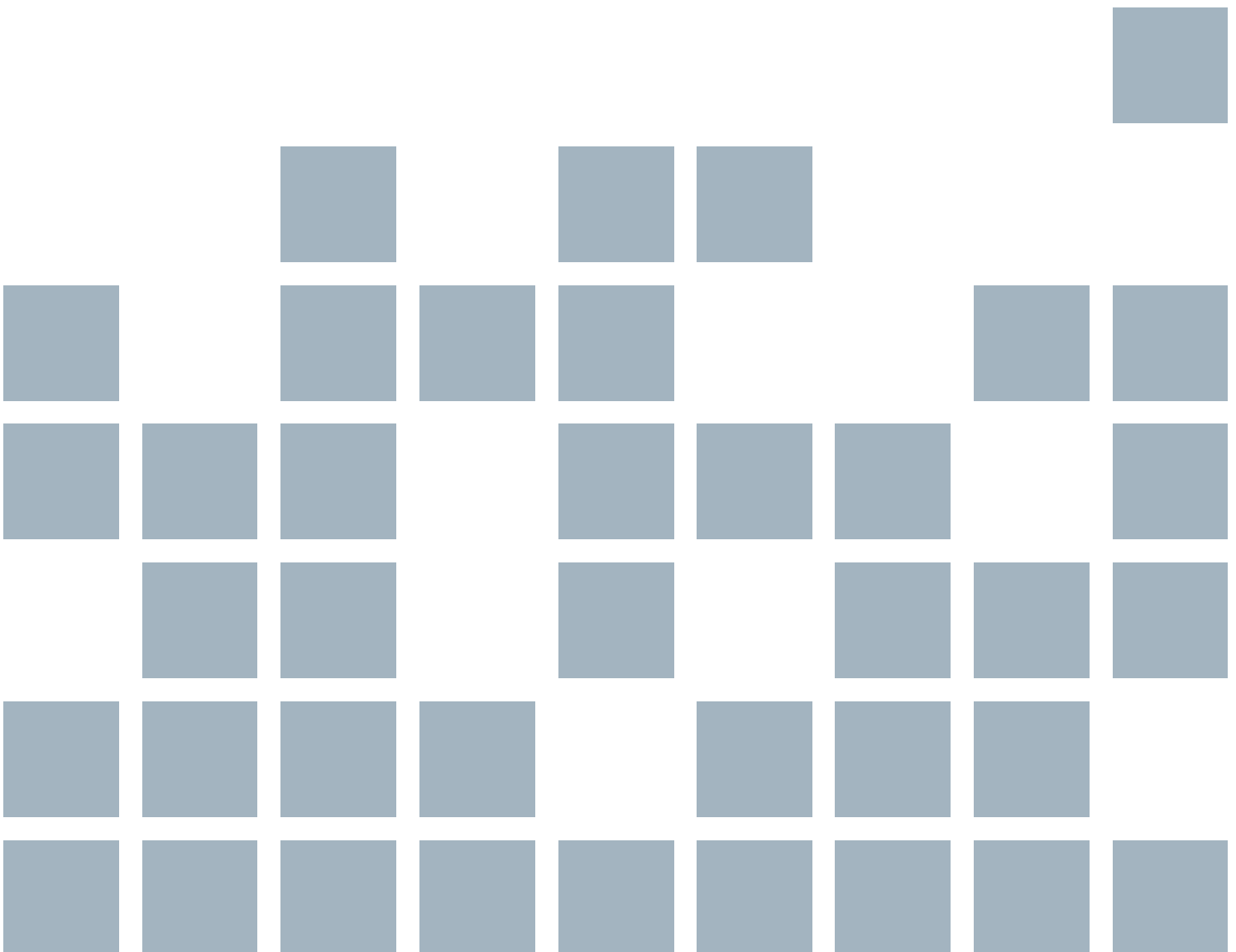


Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan	7
1.2 Ligging plangebied	7
1.3 Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2 Het initiatief	8
2.1 Huidige situatie	8
2.2 Toekomstige situatie	8
Hoofdstuk 3 Beleidskader	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.2 Provinciaal beleid	12
3.3 Gemeentelijk beleid	14
Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid	19
4.1 Milieu	19
4.2 Water	25
4.3 Verkeer	27
4.4 Ecologie	27
4.5 Cultuurhistorie en archeologie	28
4.6 Explosieven	29
4.7 Economische uitvoerbaarheid	29
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving	31
5.1 Algemeen	31
5.2 Wijze van bestemmen	31
Hoofdstuk 6 Procedure	32
6.1 Algemeen	32
6.2 Verslag inspraak	32
6.3 Verslag artikel 3.1.1 Bro overleg	32
6.4 Verslag zienswijzen	32
Bijlagen bij de toelichting	33
Bijlage 1 Beeldkwaliteitskader	35
Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek	37
Bijlage 3 Akoestisch onderzoek	39
Bijlage 4 Advies VGGM	41
Bijlage 5 Watertoets	43
Bijlage 6 Quickscan Flora en Fauna	45
Bijlage 7 Voortoets stikstofdepositie	47
Bijlage 8 Projectleiderssamenvatting	49

Regels		51
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	53
Artikel 1	Begrippen	53
Artikel 2	Wijze van meten	57
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	59
Artikel 3	Agrarisch met waarden - Dijkzone	59
Artikel 4	Wonen	63
Artikel 5	Leiding - Riool	67
Artikel 6	Waarde - Archeologie 4	68
Hoofdstuk 3	Algemene regels	72
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	72
Artikel 8	Algemene bouwregels	72
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	72
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	72
Artikel 11	Algemene wijzigingsregels	72
Artikel 12	Overige regels	73
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	74
Artikel 13	Overgangsrecht	74
Artikel 14	Slotregel	74
Bijlagen bij de regels		75
Bijlage 1	Staat van bedrijfsactiviteiten	77
Bijlage 2	Sloopkaart Langstraat 289	79
Bijlage 3	Beplantingsplan	

Toelichting



Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan

De initiatiefnemer heeft het plan om één vrijstaande woning te realiseren op een onbebouwd perceel aan de Langstraat in Gendt. Het bouwrecht voor deze nieuwe woning wordt verkregen door een voormalig agrarisch bedrijfsgebouw op de naastgelegen locatie aan de Langstraat 289 te slopen.

Op basis van het geldende bestemmingsplan is realisatie van een woning binnen het plangebied niet mogelijk. Daarvoor is een herziening van het bestemmingsplan nodig. Via voorliggend document wordt gemotiveerd waarom medewerking wordt verleend en waarom dat kan volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen ten westen van het voormalige agrarische bedrijf aan de Langstraat 289 in Gendt.

Bijgevoegde afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving.



1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 beschrijft het initiatief. Hoofdstuk 3 omvat een beschrijving van het relevante Rijks-, provinciale-, en gemeentelijke beleid en de relevante wetgeving. In hoofdstuk 4 is het project inhoudelijk op uitvoerbaarheid getoetst aan de hand van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. Tevens is ingegaan op de economische haalbaarheid van het plan. In hoofdstuk 5 is de juridische planbeschrijving gegeven. Tot slot bevat hoofdstuk 6 de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan, waarbij de uitkomsten van de inspraak en overlegmomenten zijn opgenomen.

Hoofdstuk 2 Het initiatief

In dit hoofdstuk komt het initiatief aan bod. Daartoe is eerst inzicht gegeven in de historie van de plek, de huidige functie(s) en bebouwing in het plangebied en in relatie tot de omgeving. Daarna is ingezoomd op het beoogde initiatief.

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt aan de Langstraat in Gendt en betreft het perceel kadastraal bekend als 'gemeente Gendt, sectie E, nr. 336' en een deel van het perceel kadastraal bekend als 'gemeente Gendt, sectie C, nr. 1288'. De Langstraat (N839) is een provinciale weg die verschillende kernen in de gemeente Lingewaard met elkaar verbindt. Ten oosten van het plangebied ligt een bedrijventerrein en verder naar het oosten de kern Gendt. Richting het westen leidt de N839 naar Haalderen en Bemmelen.

Aan de N839 tussen Haalderen en het bedrijventerrein liggen aan weerszijden verspreid enkele bedrijven en voornamelijk woningen. Achter de bebouwing liggen voornamelijk agrarische gronden. Niet ver ten zuiden van het plangebied ligt de Waaldijk, die het achterland beschermt tegen hoogwater van de Waal.

Het plangebied is deels ingericht als boomgaard en is deels bebouwd met een voormalig agrarisch bedrijfsgebouw met een oppervlakte van circa 930 m². Navolgende afbeelding toont een luchtfoto van de bestaande situatie.



Luchtfoto van het plangebied (bron foto: PDOK viewer).

2.2 Toekomstige situatie

Binnen het plangebied komt één nieuwe vrijstaande woning. De bestaande woning blijft behouden. Het bouwrecht van de nieuwe woning wordt verkregen doordat het voormalige agrarisch bedrijfsgebouw op het naastgelegen perceel, wordt gesloopt.

De nieuwe woning is voorzien op enige afstand van de weg. De belangrijkste reden hiervoor is dat een minimale afstand tot de weg noodzakelijk is vanwege het wegverkeerlawaaï over de N839. In paragraaf 4.1.3 komt het aspect geluid nader aan bod. De bouw mogelijkheden van de nieuwe woning sluiten aan op de woningen uit de omgeving. De maximale nok- en goothoogte bedragen respectievelijk 9- en 4,5 m. Deze maatvoeringen zijn in lijn met de beleidsuitgangspunten van het gemeentelijke functieveranderingsbeleid, zie daartoe paragraaf 3.3.4. De maximale inhoud van de woning bedraagt 850 m³. De beoogde beeldkwaliteit is beschreven in het beeldkwaliteitskader dat is opgenomen in bijlage 1.

Op de gronden tussen de woning en de weg worden nieuwe fruitbomen aangeplant. Achterop het woonperceel zijn solitaire bomen gepland, die doorlopen tot aan de fruitbomen aan de voorzijde. Op het woonerf is daarnaast een bakenboom gepland. De locatie van het voormalig agrarisch bedrijfsgebouw wordt grotendeels een open weide die aan de oost- en zuidzijde met een houtsingel is afgeschermd. Bestaande bomen op de locatie van de toekomstige houtsingel blijven behouden en worden onderdeel van de houtsingel. Het noordelijke deel van de locatie van de te slopen bebouwing wordt bij het woonerf van Langstraat 289 betrokken en kan als achtertuin worden ingericht. Er blijft zo sprake van een groen en natuurlijk aanzicht op het plangebied en dit aanzicht wordt ter plaatse van de te slopen bebouwing versterkt. Over de bestaande inrit komt een doorzicht vanaf de Langstraat naar de dijk, zodat er een zichtrelatie ontstaat. Dit komt het straatbeeld ten goede. De te realiseren en in stand te houden landschappelijke elementen zijn opgenomen in het beplantingsplan. Navolgende afbeelding toont hier een uitsnede van. Het gehele beplantingsplan is opgenomen als bijlage 3 van de regels.



Uitsnede van het beplantingsplan (bron: Buro SRO)

De inrichting van het plangebied conform dit beplantingsplan is, net als de sloop van het bedrijfsgebouw, als een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

De ontsluiting van de nieuwe woning vindt straks plaats via de bestaande westelijke oprit in het plangebied. De bestaande woning blijft via de oostelijke oprit ontsloten. Binnen eigen terrein is er voldoende gelegenheid voor het parkeren van voertuigen. Meer over het aspect verkeer volgt in paragraaf 4.3.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

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

Algemeen

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, 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 structuurvisie 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 één van de gebieden met een rijksbelang zoals opgenomen in het Barro. In de SVIR maakt het plangebied onderdeel uit van de 'Stedelijke regio Arnhem - Nijmegen'. In de SVIR is het streven benoemd om de topsectoren binnen deze regio te versterken. Echter zijn er geen uitspraken in opgenomen die specifiek van toepassing zijn op het ruimtelijk kader van dit initiatief. Dit initiatief staat de aspecten die van nationaal belang zijn daarmee niet in de weg.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking richt zich op stedelijke ontwikkeling waarbij een regionaal belang van toepassing is. Het plan voorziet in het toevoegen van één nieuwe woning. Jurisprudentie wijst uit dat van een stedelijke ontwikkeling sprake is als een woningbouwontwikkeling voorziet in 12 woningen of meer. De ontwikkeling kan dus niet als stedelijke ontwikkeling aangemerkt worden. Verdere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking kan hiermee achterwege blijven.

Conclusie

Het initiatief speelt zich af op lokaal niveau en heeft geen duidelijk herkenbare relatie met het ruimtelijke ordeningsbeleid op nationaal niveau. Het initiatief past binnen het nationaal beleid zoals opgenomen in de SVIR en het Barro.

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

Het plangebied ligt binnen een Nationaal Landschap, zie ook navolgende afbeelding.



Uitsnede van de omgevingsverordening Gelderland en rood omlijnd deel van het plangebied binnen Nationaal landschap

De omgevingsvisie en -verordening stellen regels ten aanzien van ontwikkelingen binnen een Nationaal landschap. Nieuwe ontwikkelingen zijn alleen toegestaan als deze de kernkwaliteiten van een Nationaal Landschap niet aantasten. Het plangebied ligt binnen de Gelderse Poort, deelgebied Ooijpolder en Rijnstrangen. Enkele kernkwaliteiten van dit gebied zijn:

- Vrij uitzicht vanaf de dijk over het binnendijkse landschap, over de rivieren, en naar de stuwwallen van Nijmegen en Montferland.
- Bebouwing overwegend geconcentreerd in dorpen en (dijk)linten.

Zoals ook is toegelicht in paragraaf 2.2 en is opgenomen in het beplantingsplan, blijft de bestaande bomenrij aan de zuidzijde van het plangebied behouden. In het oosten van het plangebied staat het te slopen bedrijfsgebouw. Het behoud van de bomenrij en de sloop van dit gebouw zorgen samen voor een beperkte verbetering van het uitzicht over de dijk. In lijn met de bestaande oprit wordt een doorzicht tussen de Langstraat en de dijk gecreëerd.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zorgt de nieuwe woning voor het opvullen van een gat in het bestaande bebouwingslint langs dit deel van de Langstraat. Door de sloop van het bedrijfsgebouw neemt per saldo het oppervlakte aan bebouwing af. Het plan zorgt daardoor voor een meer logische concentratie van bebouwing. Van aantasting van kernkwaliteiten van de Ooijpolder en Rijnstrangen is dan ook geen sprake. Het beplantingsplan zorgt zelfs voor een versterking van de kernkwaliteiten van het nationaal landschap. De bestaande laagstamfruitbomen worden verwijderd en maken plaats voor enkele hoogstamfruitbomen. De kernkwaliteit 'openheid' wordt hiermee versterkt. De uitvoering en instandhouding van het beplantingsplan wordt gewaarborgd door middel van het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in de regels.

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.

Glastuinbouw: verbod uitbreiding / hervestiging

De provincie zet in op de herstructurering van de glastuinbouw sector. Er is in dit plan geen sprake van een uitbreiding of hervestiging van glastuinbouw. De regels hiervoor zijn voor voorliggend plan dan ook niet van toepassing.

Conclusie

Het initiatief past binnen het provinciaal beleid zoals opgenomen in de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Lingewaard 2012 - 2022

Algemeen

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

Onderhavig initiatief vloeit voort uit het functieveranderingsbeleid (zie ook paragraaf 3.3.4). Aan de Langstraat 289 was voorheen een agrarisch bedrijf actief. Het voormalig agrarische bedrijfsgebouw is nog aanwezig, maar wordt niet meer gebruikt. Om verrommeling te voorkomen en een ruimtelijke kwaliteitswinst te behalen wordt het bedrijfsgebouw met een oppervlakte van circa 930 m² gesloopt. Met de sloop van het bedrijfsgebouw wordt het bouwrecht verkregen voor één nieuwe woning, die binnen het plangebied mogelijk wordt gemaakt. De structuurvisie Lingewaard 2012-2022 staat dit voornemen niet in de weg.

Conclusie

Het initiatief past binnen het gemeentelijk beleid zoals opgenomen in de Structuurvisie.

3.3.2 Lingewaardse Woningbouwopgave 2010-2020

Er is de afgelopen jaren veel gebouwd in Lingewaard. Er is voor een deel al aan de groei van de eigen gemeentelijke woonbehoefte voldaan. De Lingewaardse Woningbouwopgave zet de lijnen uit voor de periode 2010-2020. Er is er nog een flinke bouwcapaciteit voor de periode na 2010. Zijn die woningen nog wel noodzakelijk en voor wie dienen deze woningen gerealiseerd te worden? De economische crisis leert dat bij analyses van de markt en het baseren van planningen bescheidenheid gepast is. Daarnaast is de vraag van belang of aan deze nieuwe bewoners nog wel een aantrekkelijk woonmilieu geboden kan worden gelet op de ruimtelijke druk in het gebied. De notitie geeft een eerste aanzet tot een discussie hierover. Het betreft hier dus geen uitgebreide marktvisie, maar het geeft op basis van het aanwezige cijfermateriaal, publicaties en een korte analyse van de Lingewaardse situatie, een denkrichting voor de toekomst aan.

Planspecifiek

Met het toevoegen van 1 nieuwe woning wordt bijgedragen aan het invulling geven van de woningbehoefte in de gemeente. Het plan voorziet in het realiseren van een woning in een gat in een bestaand bebouwingslint, waarbij het bouwrecht wordt verkregen door een leegstand bedrijfsgebouw op een naastgelegen perceel te slopen. Zulke incidentele opgaven zijn mogelijk, de markt is hierin leidend. De nieuwe woning betreft een vrijstaande middeldure koopwoning in het landelijk gebied. Er wordt niet specifiek op een bijzondere doelgroep ingespeeld, maar het bouwen van een levensloopbestendige woning is mogelijk.

Conclusie

Het initiatief past binnen de Lingewaardse Woningbouwopgave 2010-2020.

3.3.3 Landschapsontwikkelingsplan 2005 (LOP)

Algemeen

In het LOP is het landschapsbeleid voor het buitengebied van de gemeente vastgelegd. Het plangebied ligt in de dijkzone. De dijkzone is een van de belangrijkste landschappelijke structuurdragers. Behoud van karakteristieke elementen en open ruimtes langs de dijk en tegengaan van verrommeling is van belang. Ook is behoud van de landschappelijke eenheid en van samenhang tussen dijk, dijkzone en uiterwaarden van belang voor het behoud van een samenhangend landschap. Vanuit het LOP gelden verder de volgende uitgangspunten voor de dijkzone:

- behoud, herstel en vergroting herkenbaarheid markante dijktrajecten en historische elementen en patronen in de dijkzone (wielen, strangen en rabatten en markering van strangbeloop, kwelkomlandschappen, relictten van verdronken kernen etc.);
- versterking van ecologische kwaliteiten dijkzone;
- vergroten van de mogelijkheden voor recreatief gebruik en de recreatieve aantrekkelijkheid van de dijk;
- gemeentegrens overstijgende aanpak;
- aansturing vernieuwingsprocessen vanuit de thematiek van de dijken, vergroting samenhang van een groot gebied met de dijken als basis;
- terughoudendheid bouwen in de dijkzone; nieuwe ontwikkelingen zijn alleen onder voorwaarden denkbaar;
- verbetering inpassing ruimtelijk storende elementen en gebieden.

Dijk als as van ontwikkeling (2008)

In 2008 is het rapport Dijk als as van ontwikkeling als richtinggevend kader vastgesteld. Het opstellen van dit rapport vloeit voort uit het LOP. In dit document wordt een aantal handreikingen gedaan voor ontwerp op basis van de ligging in de dijkzone met als motto 'dynamisch Nationaal Landschap':

- Cultuurhistorie leidend
- Basis: voortborduren op resultaten van strijd tegen het water: strangen, oudhoevig land, wielen, kwelkommen etc.

- Kleinschalige landelijke bouwvormen verbijzonderen van plekken van vervaagde of verdwenen cultuurhistorie zoals redoutes, molens, veerhuizen, herbergen of dijkhofsteetjes
- Rood voor groen functieverandering grond – b.v. bij verdwijning kassenbedrijf – benutten om bebouwd gebied om te zetten in natuur/landschap
- Streven naar verplaatsing van bedrijven uit dijkzone naar meer geschikte locaties elders
- Dijk laten uitkomen als verbindende schakel tussen binnen- en buitendijs land; wateropgaven benutten voor versterking natuur kwelkommen en wielen; wildrooster symbool voor verbinding uiterwaarden - binnendijs land
- Museaal landschap ontwikkelen rond Fort Pannerden, Pannerdensch Kanaal en Sterreschans en rond het ensemble van Kwadendijk, kwelkommen, rabatcultuur, wielen en het verzwolgen Hulhuizen
- Ontsluiting voor fietser en wandelaar verbeteren; hierbij aanknopen bij de cultuurhistorie (b.v. over kerkepaden, kaden of struinroutes langs verdronken dorpen)
- Veiligheid op de dijk: dijk inrichten als verkeersluwe entree van museum landschap in Doornenburg; snelheid remmende maatregelen, zoals hagen op dijkbermen

Planspecifiek

Het LOP biedt mogelijkheden om bestaande bebouwingslinten te verdichten door het toevoegen van een woning. Bestaande kwaliteiten van het lint dienen daarbij behouden te blijven. Dit plan voorziet daarin door enkele fruitbomen tussen de weg en de nieuwe woning te behouden. Ook de sloop van het bedrijfsgebouw op het naastgelegen perceel leidt op zichzelf tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. De sloop komt mede ten goede van het uitzicht en de beeldkwaliteit vanaf de dijk, die ten zuiden van het plangebied loopt. Door de sloop van het gebouw en de instandhouding van de bomenrij blijft de bestaande natuurlijke begrenzing in het landschap behouden. De te behouden landschapselementen zijn inzichtelijk gemaakt in het beplantingsplan (bijlage 3 van de regels). De instandhouding van het beplantingsplan is als een voorwaardelijke verplichting opgenomen in dit plan. Daarmee is planologisch verankerd dat deze landschapselementen voor de toekomst behouden blijven. Het plan komt daarmee tegemoet aan de instandhouding van de bestaande kwaliteiten van de lintbebouwing en de dijk, zoals opgenomen in het LOP.

Conclusie

Het initiatief past binnen het gemeentelijk beleid zoals opgenomen in het Landschapsontwikkelingsplan.

3.3.4 Functieveranderingsbeleid

Algemeen

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 bedrijfsgebouwen en te realiseren woningen is als volgt.

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

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

Aan de basis van voorliggend initiatief staat de sloop van een voormalig agrarisch bedrijfsgebouw aan de Langstraat 289. Dat bedrijfsgebouw heeft een oppervlak van 923 m². Op basis van het functieveranderingsbeleid van de gemeente wordt daarmee het bouwrecht verkregen voor één vrijstaande woning. De agrarische bestemming van de locatie aan de Langstraat 289 is in het verleden reeds omgezet van agrarisch naar wonen. Bedrijfsvoering is er niet meer mogelijk. Het bouwrecht voor één nieuwe woning wordt ingezet voor een nieuwe woning binnen het plangebied, direct ten westen van de locatie aan de Langstraat 289. De functie van het plangebied verandert van agrarisch naar wonen. Stedenbouwkundig heeft het de voorkeur de nieuwe woning op de open plek in de lintstructuur te bouwen en niet op de locatie van de te slopen bebouwing, omdat er anders bebouwing in tweede lijn ontstaat. De bouw mogelijkheden van de nieuwe woning sluiten aan op de gestelde kaders van het functieveranderingsbeleid (maximale nok- en goothoogte van respectievelijk 9- en 4,5 m). Deze maximale bouwhoogten zijn geborgd in de regels van dit plan.

Ten behoeve van de ruimtelijke inpassing van de nieuwe woning is een landschapsplan opgesteld. De drie schaalniveaus uit het functieveranderingsbeleid hebben aan de basis gestaan bij het opstellen van het landschapsplan. In paragraaf 2.2 is het landschapsplan van een inhoudelijke toelichting voorzien.

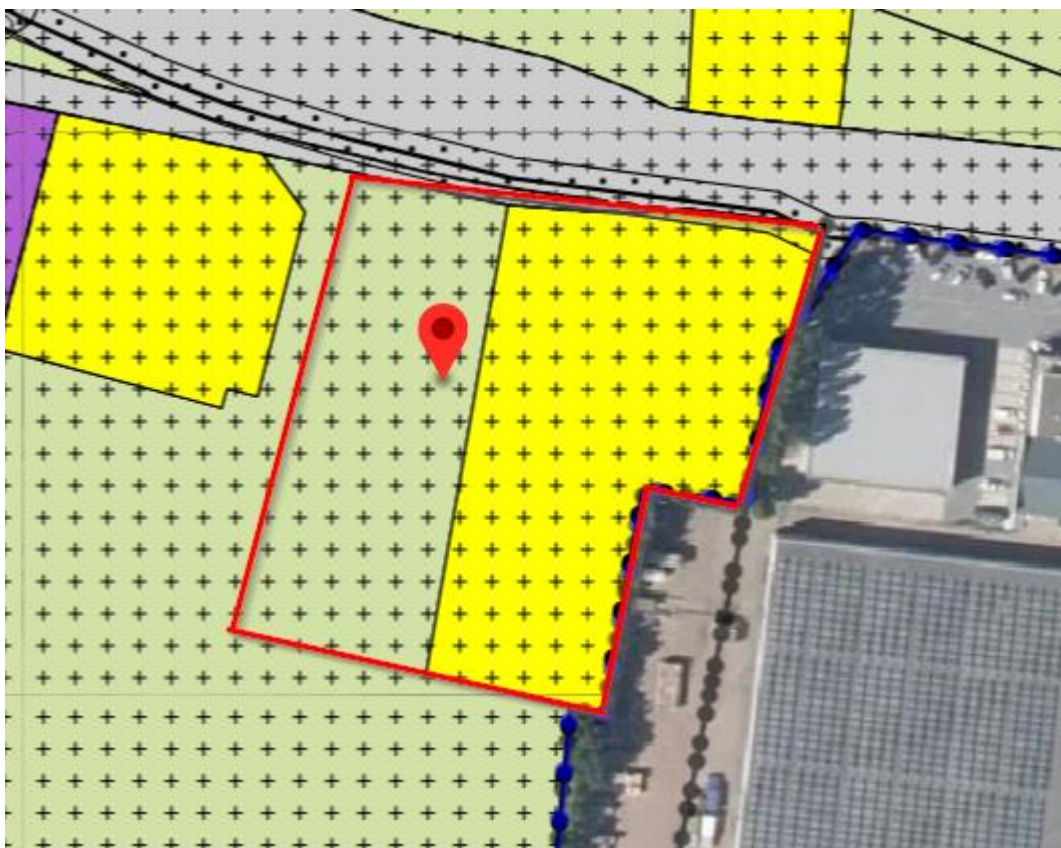
In de regels van dit plan zijn zowel voor de sloop van het voormalige bedrijfsgebouw aan de Langstraat 289 als voor de aanleg en instandhouding van het landschapsplan voorwaardelijke verplichtingen opgenomen. De maatvoering die het functieveranderingsbeleid geeft voor de woning is opgenomen in de regels van dit bestemmingsplan.

Conclusie

Het initiatief past binnen het gemeentelijk functieveranderingsbeleid.

3.3.5 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan "Buitengebied Lingewaard", vastgesteld door de gemeente op 31 oktober 2013. Dat bestemmingsplan is tweemaal herzien, in mei 2017 en december 2018, met kleine wijzigingen als gevolg. Navolgende afbeelding toont een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan.



Uitsnede van het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Lingewaard", het rode kader markeert de grenzen van het plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Binnen het plangebied gelden de bestemmingen "Agrarisch met waarden - Dijkzone" en "Wonen". Ook geldt er de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 4". Langs de noordzijde van de locatie ligt de dubbelbestemming "Leiding - Riool". In de regels van "Agrarisch met waarden - Dijkzone" is in artikel 5.7.4 'Extra woningen bij sloop van bedrijfsbebouwing' een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waar bij verwijdering van een agrarisch bouwvlak, één of meer woningen teruggebouwd mogen worden. Hoewel dit plan voorziet in de sloop van een voormalig agrarisch bedrijfsgebouw, is het agrarisch bouwvlak samen met de voormalige agrarische functie van de Langstraat 289 in een eerder stadium verwijderd. Het initiatief kan daarom geen gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 5.7.4 uit het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Lingewaard".

Omdat binnen de bestaande agrarische bestemming binnen het plangebied geen nieuwe woningen toegestaan zijn, is het plan in strijd met het vigerende 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

Algemeen

De bodemkwaliteit is in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van belang indien er sprake is van functieveranderingen en/of een ander gebruik van de gronden. De bodem moet geschikt zijn voor de functie. Mocht er een verontreiniging te verwachten zijn danwel mocht deze feitelijk aanwezig zijn, dan moet voor vaststelling van een plan en/of het nemen van het besluit inzichtelijk worden gemaakt of de bodemverontreiniging de voorgenomen functie- en/of bestemmingswijziging in het kader van gezondheid en/of financieel gezien in de weg staat. Hierbij dient inzichtelijk gemaakt te worden of sprake is van een te verwachten of feitelijke verontreiniging.

Planspecifiek

Om te kunnen bepalen of de kwaliteit van de bodem in lijn is met de toekomstige woonfunctie van het plangebied, is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het rapport is toegevoegd als bijlage 2. Geconcludeerd wordt dat de locatie vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt is voor de toekomstige woonbestemming.

Conclusie

Het bestemmingsplan is uitvoerbaar wat betreft het aspect bodem.

4.1.2 Lucht

Algemeen

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening zal afgewogen moeten worden of het wenselijk is om een project op een bepaalde locatie te realiseren. Daarbij speelt de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging een rol. In het kader van het opstellen van een bestemmingsplan moeten twee aspecten in beeld gebracht worden met betrekking tot 'lucht'. 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

Sinds juni 2008 is de luchtkwaliteitsrichtlijn 2008/50/EG van de Europese Unie (EU) van kracht. Deze richtlijn bevat normen voor de concentraties van een aantal stoffen in de buitenlucht ter bescherming van de mens en de natuur. De normen bedragen 40 µg/m³ (grenswaarde) voor zowel PM₁₀ (fijn stof) als NO₂ (stikstofdioxide).

Bijdrage aan de luchtkwaliteit

In de Wet Milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit. Deze paragraaf vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005 en staat ook wel bekend als de Wet luchtkwaliteit. De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in 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. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de Regeling 'niet in betekenende mate bijdragen'.

Planspecifiek

Luchtkwaliteit ter plaatse

Om de huidige luchtkwaliteit ter plaatse te bekijken is gebruik gemaakt van de NSL Monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl). De gegevens uit deze tool van de metingen ter plaatse zijn getoetst aan de grenswaarden. Voor de locatie van de nieuwe woningen aan de Olyhorststraat en de Munnikhofsestraat komen uit de metingen van het meest nabijgelegen rekenpunt 15554988 aan de provinciale weg N839 de volgende gemiddelde concentraties:

	NO2 (stikstofdioxide)	PM10 (Fijn stof)	PM2,5 (Zeer Fijn Stof)
Gemeten totale concentratie jaargemiddelde 2018 (µg/m3)	19,5 µg/m3	18,9 µg/m3	11,8 µg/m3
Grenswaarde concentratie (µg/m3)	40 µg/m3	40 µg/m3	25 µg/m3

De gemeten concentraties stikstofdioxide, fijn stof en zeer fijn stof liggen ruim onder de gestelde grenswaarden. Op basis van de huidige gemeten concentraties is sprake van een goed woon- en leefklimaat voor de nieuwe woning aan de Langstraat.

Bijdrage aan de luchtkwaliteit

Het plan voorziet door het mogelijk maken van één woning in een zeer beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen. Het initiatief blijft ver onder de grens van 1.500 huizen en draagt daarmee niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Conclusie

Het plan is uitvoerbaar ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit.

4.1.3 Geluid

Algemeen

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 (woonwagenstandplaatsen en bestemde ligplaatsen voor woonschepen).

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

Planspecifiek

Om de mogelijke gevolgen van de nieuwe woning ten aanzien van wegverkeerlawaai te kunnen bepalen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het rapport is toegevoegd als bijlage 3. De nieuwe woning komt op ca 42 m uit de as van de N839. Ter plaatse van de nieuwe woning bedraagt de geluidsbelasting door wegverkeer over de N839 ten hoogste 53 dB na aftrek van 2 dB ex art 110-g Wgh. Daarmee wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden, de maximale hogere waarde van 53 dB niet. Het verlagen van de geluidsbelasting door het treffen van maatregelen is niet mogelijk of stuit op stedenbouwkundige bezwaren. De N839 beschikt reeds over stil asfalt en het realiseren van een geluidsscherm tussen de nieuwe woning en de weg is vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen optie. Voor de woning wordt daarom een hogere waarde aangevraagd van 53 dB voor wegverkeer over de N839. Deze geluidbelasting voldoet niet aan het gemeentelijke geluidbeleid, maar er zijn redenen om hiervan af te wijken. Volgens het (verouderde) geluidbeleid ligt het plangebied in rustig buitengebied. Feitelijk ligt het langs een drukke provinciale weg en naast een industrieterrein en is van een rustige buitengebied geen sprake. Om deze redenen wordt bij het verlenen van de hogere waarde afgeweken van het geluidbeleid.

Conclusie

Het initiatief is uitvoerbaar op het gebied van geluid.

4.1.4 Milieuzonering

Algemeen

Het aspect bedrijven en milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid.

Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

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

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucolour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan.

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

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

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor milieuvergunningen als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. 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 verblijfsklimaat.

Planspecifiek

Vanuit milieuzonering is het van belang om het wederzijds effect van de nieuwe woning en bedrijven uit de omgeving te beoordelen. De omgeving heeft het karakter van een gemengd gebied met functies als agrarisch, wonen, kleinschalige bedrijfslocaties en een bedrijventerrein.

Direct ten westen van het plangebied staat een loods van een aannemersbedrijf. In de publicatie 'bedrijven en milieuzonering' is voor een aannemersbedrijf met een loods kleiner dan 1000 m² een milieucategorie 2 en een richtafstand van 30 m opgenomen. Vanwege het gemengde karakter van het gebied kan het milieueffect met één lagere richtafstand getoetst worden, namelijk 10 m. De oprit van het bedrijf grenst direct aan de westelijke plangrens. Om te voorkomen dat de nieuwe woning zorgt voor een belemmering van de bedrijfsactiviteiten, komt het bouwvlak van de nieuwe woning op minimaal 10 m vanaf de westelijke plangrens te liggen. Zo is gewaarborgd dat het bedrijf geen belemmeringen ondervindt van dit plan en er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning.

Verder ten westen van het plangebied is een hoveniersbedrijf gevestigd aan de Langstraat 293. De VNG geeft voor een hoveniersbedrijf (> 500 m² b.o.) richtafstanden van 50 meter voor het aspect geluid, 30 meter voor het aspect geur en 10 meter voor de aspecten stof en gevaar. Omdat sprake is van een gemengd gebied kunnen de richtafstanden met één stap verlaagd worden. Hiermee is de grootste richtafstand 30 meter voor het aspect geluid. Met een werkelijke afstand van circa 65 meter wordt aan de richtafstanden voldaan. Binnen het plangebied is daarmee sprake van een goed woon- en leefklimaat en het bedrijf wordt niet belemmerd in zijn bedrijfsvoering.

40 meter ten oosten van het plangebied ligt het bedrijventerrein Gendt / Bommel. Verspreid over het terrein zijn bedrijven toegestaan tot aan milieucategorie 3.1 (richtafstand 50 m) en 3.2 (richtafstand 100 m). Omdat sprake is van een gemengd gebied betreft de maximaal te toetsen richtafstand 50 m. De dichtstbijzijnde bedrijfsbestemming ligt verder dan 50 m van het plangebied af. Het bedrijventerrein ondervindt daardoor geen hinder van voorliggend initiatief en binnen het plangebied is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Het plan is uitvoerbaar vanuit het aspect milieuzonering.

4.1.5 Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid gaat over de beheersing van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Die activiteiten kunnen bestaan uit het opslaan, verwerken of transporteren van gevaarlijke stoffen. Deze activiteiten kunnen een risico veroorzaken voor de leefomgeving. Daarnaast worden de risico's van het opstijgen en landen op vliegvelden ook onder het thema externe veiligheid gevangen. De risico's worden uitgedrukt in twee risicomaten; het plaatsgebonden (hierna: PR) en het groepsrisico (hierna: GR).

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of dit plan is gelegen binnen het invloedsgebied van een inrichting die valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Daarnaast wordt gekeken of het plan ligt binnen het invloedsgebied van de transportroute (weg, spoor, water of buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen (o.a. LPG en benzine) worden vervoerd.

Planspecifiek

Met de nieuwe woning wordt 1 nieuw kwetsbaar object toegevoegd. Via de website risicokaart.nl kan voor de locatie worden vastgesteld of er in de directe omgeving inrichtingen, buisleidingen en / of belangrijke transportroutes aanwezig zijn die in het kader van de externe veiligheid van belang zijn. Bijgevoegd een screenshot van die website, waarbij de toekomstige ligging van de nieuwe woning is aangegeven in zwart.



Uitsnede provinciale risicokaart, plangebied zwart omcirkeld

Aardgasleiding

Ten zuiden van de nieuwe woning ligt, op circa 260 m, een aardgasleiding van de Nederlandse Gasunie van het type NEN 3650. Vanwege de afstand tot het plangebied kan enig risico door deze gasleiding op voorhand worden uitgesloten.

Waal

Het plangebied ligt op circa 500 meter van de Waal en daarmee niet binnen de PR 10^{-6} contour. Ten aanzien van het groepsrisico ligt het plangebied binnen het invloedsgebied (1.070 m) van de Waal.

A15

Het plangebied ligt op ca. 2.900 meter ten zuiden van de toekomstige snelweg A15. Hiervoor is op 8 maart 2017 het Tracébesluit gepubliceerd. Het invloedsgebied is 4.000 meter en ligt over het plangebied. Het plangebied ligt niet binnen de PR 10^{-6} contour.

Betuweroute

De locatie ligt op ca. 2.730 meter ten zuiden van de Betuweroute. Het invloedsgebied is 4.000 meter en ligt over het plangebied. Het plangebied ligt niet binnen de PR 10^{-6} contour.

Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico

Het plangebied ligt in het invloedsgebied van de transportroutes A15, Betuweroute en vaarweg Waal. Daarmee hebben wijzigingen in het plangebied mogelijk invloed op de hoogte van het groepsrisico van deze risicobronnen.

Doordat de afstand tussen het plangebied en beide risicobronnen groter dan 200 meter is, heeft de wetgever aangegeven dat het groepsrisico alleen beperkt verantwoord hoeft te worden. Hierdoor hoeft niet de hoogte van het groepsrisico in beeld gebracht te worden, maar enkel de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Hiervoor moeten de volgende werkzaamheden worden verricht:

- Conform de motivatie onderdelen van Bevt artikel 7 en 9 moet het groepsrisico worden verantwoord;
- Er moet advies worden aangevraagd bij de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden (VGGM).

Beperkte verantwoording groepsrisico

Het plan is gelegen in het invloedsgebied groepsrisico van de Betuweroute, de Waal en de nog aan te leggen snelweg A15. Conform vigerende wetgeving moet de gemeente hierdoor het groepsrisico verantwoorden. Meer specifiek gaat om de wettelijke verplichting op grond van Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) artikel 7 en 9 vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over deze transportassen. De gemeente heeft bij het invullen van de verantwoordingsplicht een grote mate van beoordelingsvrijheid. Ten aanzien van de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid heeft de veiligheidsregio adviesrecht. Hierop heeft de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden (VGGM) op 26 augustus 2020 (kenmerk: 200826-0035) het volgende geadviseerd: *'Het plangebied ligt binnen de effectafstanden van het relevante incidentscenario toxische wolk. Het plan leidt mogelijk tot een kleine toename van het aantal aanwezigen. Het ligt in de verwachting dat de aanwezige personen zichzelf in veiligheid kunnen brengen, mits geïnformeerd en tijdig gewaarschuwd. Gezien de beoogde ontwikkeling zie ik in het kader van de verantwoording groepsrisico's geen aanleiding om te adviseren over rampenbestrijding en zelfredzaamheid'*. Onderstaand een beschouwing van deze aspecten. Het advies is na te lezen in bijlage 4.

Bestrijdbaarheid

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

Zelfredzaamheid

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

Conclusie

Ten aanzien van het groepsrisico ligt het plan in het invloedsgebied van de Betuweroute, de Waal en de nog aan te leggen snelweg A15. Op basis van de beperkte verantwoording groepsrisico (zie hierboven) kan worden geconcludeerd dat het ruimtelijke initiatief geen significant effect heeft op het groepsrisico, dan wel op de mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Daarmee is het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de realisatie van het initiatief. VGGM zag eveneens geen aanleiding om aanvullend te adviseren.

Het plan is uitvoerbaar ten aanzien van het aspect externe veiligheid.

4.2 Water

Algemeen

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21e eeuw

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

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

Waterwet

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

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016 - 2021 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2016-2021 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Beleid waterschap Rivierenland

Met ingang van 22 december 2009 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 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. Plannen waarbij de toename van de verharding minder is dan 500 m² in het stedelijk gebied en 1.500 m² in het buitengebied zijn vrijgesteld van compenserende berging van hemelwater.

Waterplan gemeente Lingewaard

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

Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan Lingewaard 2017 t/m 2021

Het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (vGRP) geeft invulling aan de wettelijke gemeentelijke zorgplichten voor afvalwater, hemelwater en grondwater. Het vGRP beschrijft welke activiteiten en hoeveel geld en personeel nodig zijn om deze zorgplichten uit te voeren. Doelstelling is het continueren van de rioleringszorg, uitgebreid met de zorgplicht voor hemel- en grondwater. Door goed beheer en onderhoud en tijdig vervangen van rioleringsonderdelen blijft het stelsel goed functioneren en worden risico's voor de volksgezondheid beperkt. Efficiënt beheer en onderhoud voorkomt kapitaalvernietiging.

Watertoets

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

Planspecifiek

Ten aanzien van het aspect water heeft het plan enkele gevolgen voor de waterhuishoudkundige aspecten. In het vervolg van deze paragraaf komen deze aspecten aan bod.

Verhard oppervlak

Het plangebied is in de bestaande situatie volledig onverhard. Oppervlaktewater is er niet aanwezig. Door de voorgenomen ontwikkeling neemt het verhard oppervlak door de komst van de woning, bijgebouw(en), de oprit en tuinverharding op de locatie toe. De sloop van het bedrijfsgebouw op de locatie aan de Langstraat 289 zorgt voor een afname van circa 900 m² aan verhard oppervlak. Het is aannemelijk dat de toekomstige verharding in het plangebied minder zal bedragen dan 900 m². Per saldo leidt het plan daarmee niet tot een toename van verhard oppervlak. Er hoeft daarom geen toename aan verhard oppervlak gecompenseerd te worden.

Hemelwater

Overtollig hemelwater zal op eigen terrein worden verwerkt. Hiervoor is binnen het eigen perceel voldoende ruimte. Het hemelwater dat neerslaat op de gronden die in de toekomstige situatie zijn ingericht als tuin zullen direct door de bodem worden opgenomen. Ter plaatse van de verharde ondergrond (oprit, terras) kunnen aanvullende maatregelen worden getroffen om wateroverlast te voorkomen. Het aanleggen van infiltratiekratten is hier een voorbeeld van.

Afvalwater

De nieuwe woning zal worden aangesloten op het riool onder de Langstraat.

Watertoets

Waterschap Rivierenland is middels het invullen van de digitale watertoets op de hoogte gebracht van voorliggend initiatief. De uitkomsten van de watertoets zijn opgenomen als bijlage 5. Er is sprake van een plan met een geringe invloed op de taken en belangen van het waterschap. Een nadere beoordeling door het waterschap is daarmee niet aan de orde.

Conclusie

Het plan is uitvoerbaar ten aanzien van het aspect water.

4.3 Verkeer

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur. Met de komst van één woning binnen het plangebied neemt het aantal verkeersbewegingen van en naar het plangebied summier toe. De woning wordt via een bestaande oprit ontsloten op de Langstraat. Deze weg kan de beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen goed aan. In de Nota Parkeernormen gemeente Lingewaard wordt voor een dure woning een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen gegeven. Op eigen terrein is meer dan voldoende ruimte aanwezig om aan deze norm te kunnen voldoen. Om te borgen dat er voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd, is in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

4.4 Ecologie

Algemeen

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. 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

Om te kunnen bepalen of de herontwikkeling van het plangebied leidt tot negatieve effecten vanuit ecologie, is een quickscan Flora en Fauna uitgevoerd. Het rapport is toegevoegd als bijlage 6. De beoogde ontwikkeling leidt niet tot aantasting van beschermde natuurwaarden en/of beschermde gebieden. Voor enkele algemene soorten dienen maatregelen te worden getroffen om negatieve effecten te voorkomen. De te nemen maatregelen zijn te raadplegen in het onderzoeksrapport. Met inachtneming van het treffen van de benodigde maatregelen is het initiatief uitvoerbaar volgens het bepaalde in de Wro (art. 3.1.6 Bro).

In aanvulling op de conclusie uit de quickscan is een voortoets stikstofdepositie uitgevoerd (bijlage 7) om te kunnen bepalen wat het effect is van het initiatief op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden vanuit het aspect stikstofdepositie. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied "Rijntakken" ligt op ca. 250 m ten zuidwesten van het plangebied. Als gevolg van de ontwikkeling binnen het plangebied neemt de stikstofdepositie op beschermde Natura 2000-gebieden zowel in de gebruiks- als in de aanlegfase niet toe. Er is geen sprake van mogelijke negatieve effecten op beschermde Natura 2000-gebieden. Het aanvragen van een Wnb-vergunning is daarom niet nodig voor dit project.

Conclusie

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect ecologie.

4.5 Cultuurhistorie en archeologie

Algemeen

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. De gemeente moet een analyse maken van de cultuurhistorische waarden in het plangebied en daar conclusies aan verbindt die in een bestemmingsplan verankerd worden. 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

Binnen en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen waardevolle cultuurhistorische objecten aanwezig. Enige nadelige effecten door dit plan vanuit het aspect cultuurhistorie kunnen daarmee op voorhand worden uitgesloten.

Archeologie

Op basis van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard' geldt voor het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4'. De bijbehorende regels stellen dat een archeologisch onderzoek nodig is bij bouwwerkzaamheden groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm. Gezamenlijk leiden de nieuwe woning en de bijbehorende bouwwerken tot een overschrijding van deze onderzoeksgrens. In het vervolg van de ontwikkeling, bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen, zal daarom een archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. Voorliggend plan neemt de regels van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' over. Zo blijven mogelijke archeologische resten in de bodem ook bij toekomstige bouwwerkzaamheden beschermd.

Conclusie

Op het gebied van cultuurhistorie en archeologie zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.6 Explosieven

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

Planspecifiek

Voor het plangebied is een projectleiderssamenvatting opgesteld. Deze is toegevoegd als bijlage 8. Er zal 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 van dit plan zijn voor rekening van de initiatiefnemers. Een exploitatieplan hoeft niet te worden vastgesteld, omdat de kosten anderszins verzekerd zijn. Het kostenverhaal is verzekerd middels een

grondexploitatieovereenkomst. Tevens is een planschadeovereenkomst getekend, die ervoor zorgt dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer is. Het plan is economisch uitvoerbaar.

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

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

- 'Agrarisch met waarden - Dijkzone', voor de locatie van het te slopen voormalig agrarisch bedrijfsgebouw en het terrein achter de woning waar landschappelijke inpassing plaatsvindt.
- 'Wonen' waarbij één woning per bouwvlak is toegestaan. Door middel van het opnemen van een bouwvlak is de situering van de (nieuwe) woning bepaald. In een voorwaardelijke verplichting is opgenomen dat de nieuwe woning pas mag worden gebouwd nadat het agrarische bedrijfsgebouw aan de Langstraat 289 is gesloopt. Tevens is in een voorwaardelijke verplichting bepaald dat binnen 2 jaar na verlening van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de nieuwe woning de landschappelijke inpassing gerealiseerd dient te zijn en in stand gehouden dient te worden. Ook is middels een voorwaardelijke verplichting geregeld dat binnen eigen terrein voldoende parkeerplaatsen zijn opgenomen in lijn met de normering van de Nota Parkeernormen Lingewaard 2020.
- De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' is opgenomen ten behoeve van het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische resten in de bodem.
- De dubbelbestemming 'Leiding - Riool', mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van een riooltransportleiding.

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. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met 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.

Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd 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 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 inspraak

Er wordt voor dit plan geen formele inspraakprocedure met een ter visielegging van het plan doorlopen. Het plan wordt direct als ontwerp ter inzage gelegd. De omwonenden zijn tijdens informele gesprekken geïnformeerd over het plan.

6.3 Verslag artikel 3.1.1 Bro overleg

De voorgenomen ontwikkeling is, via de digitale watertoets, bekend bij het Waterschap Rivierenland. Gezien de ligging in Nationaal Landschap wordt het bestemmingsplan in het kader van het wettelijk vooroverleg aan de provincie voorgelegd.

6.4 Verslag zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 24 juni 2021 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Beeldkwaliteitskader

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3 Akoestisch onderzoek

Bijlage 4 Advies VGGM

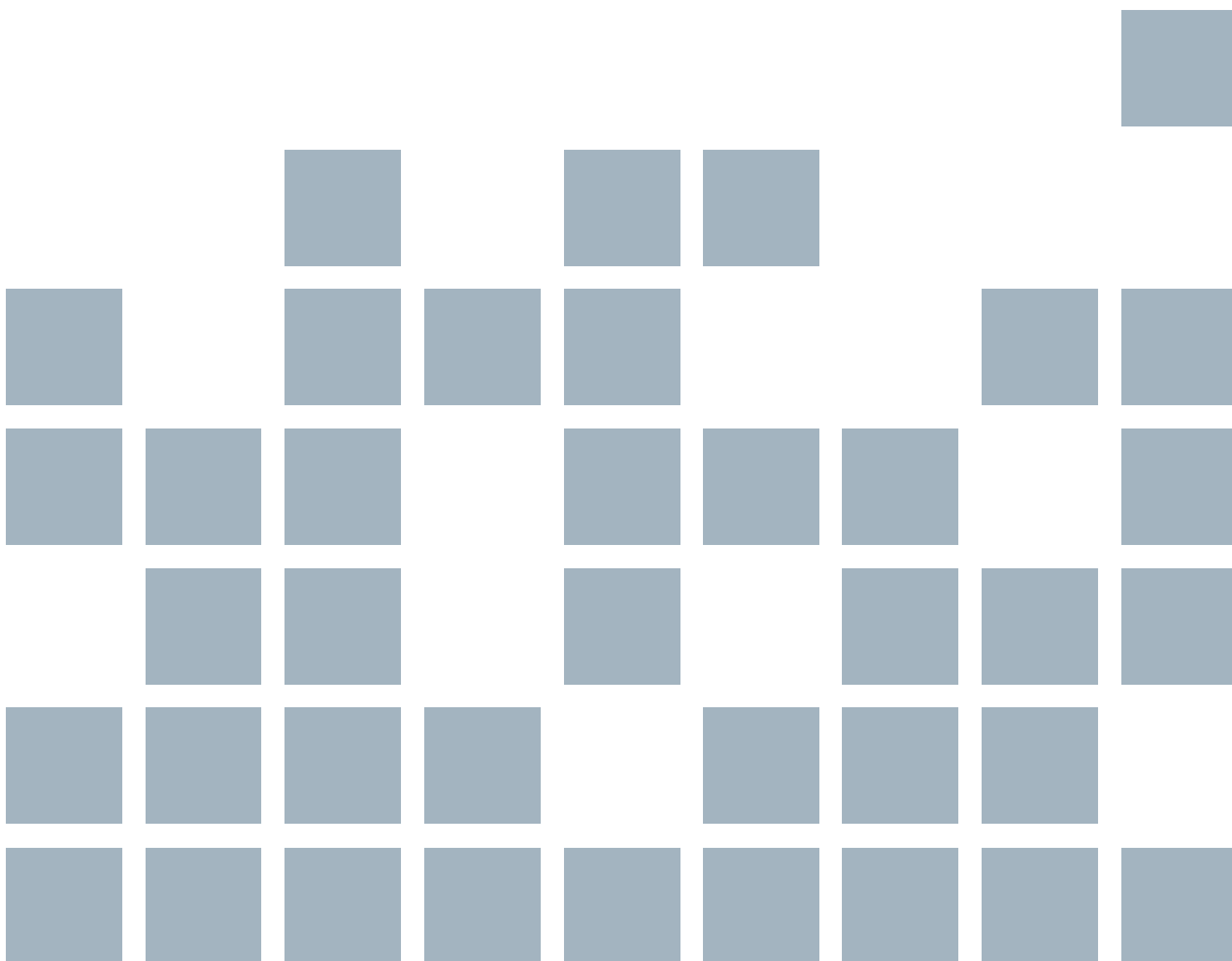
Bijlage 5 Watertoets

Bijlage 6 Quicksan Flora en Fauna

Bijlage 7 Voortoets stikstofdepositie

Bijlage 8 Projectleiderssamenvatting

Regels



Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Buitengebied Lingewaard, Langstraat 289 Gendt met identificatienummer NL.IMRO.1705.257-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 relikten;

1.11 archeologische waarden:

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

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 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;

1.28 gebouw:

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

1.29 gebruiken:

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

1.30 hoofdgebouw:

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

1.31 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;

1.32 huishouden:

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

1.33 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;

1.34 kelder:

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

1.35 kleinschalig kampeerterrein:

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

1.36 kwetsbaar object:

de definitie als opgenomen in het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.37 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;

1.38 landschapsplan:

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

1.39 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;

1.40 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;

1.41 nevenactiviteit:

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

1.42 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;

1.43 omgevingsvergunning

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

1.44 ondergronds:

onder peil;

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 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;

1.48 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;

1.49 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;

1.50 prostitutie:

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

1.51 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;

1.52 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;

1.53 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;

1.54 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;

1.55 uitvoeren:

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

1.56 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;

1.57 voorgevelrooilijn:

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

1.58 waterhuishoudkundige doeleinden:

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

1.59 woning/wooneenheid:

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

1.60 woon-/werkeenheid:

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand van een gebouw tot de bouwperceelsgrens:

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

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

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen;

2.3 de 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 scheidingsmuren, 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 - Dijkzone

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

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

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

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ontsluitingsvoorzieningen, parkeervoorzieningen binnen het bouwvlak, groenvoorzieningen 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; cultuurhistorie, kleinschaligheid, aanwezigheid van boomgaarden en bosschages, infiltratiemogelijkheden voor water, (door)zichten vanaf de dijk.

Meer specifiek:

1. Cultuurhistorie: dijken met wielen, kaden, binnendijkse afwateringsstelsels;
2. Landschap: Gave gradiënten van kom – oeverwal – uiterwaard – rivier;
3. Landschap: Vrij uitzicht vanaf de dijk over het binnendijkse landschap;
4. Rust, ruimte, donkerte.

b Aardkundige waarden

De aardkundige waarden betreft de stroomrug Flieren. Dit is de enige stroomrug waarvan het Romeinse niveau niet is aangetast door de rivieren, ooivaaggronden en tuineerdgronden.

c Extensief recreatief medegebruik

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

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van deze bestemming.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken geen gebouwen zijnde voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. de bouwhoogte 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 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 Hoge open teeltondersteunende voorzieningen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.2 juncto 3.4.1 ten behoeve van het toestaan van hoge open teeltondersteunende voorzieningen, mits er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de landschappelijke waarden van de dijkzone, als opgenomen in 3.1.2 onder a. De bouwhoogte bedraagt niet meer dan 6 m.

3.3.3 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.

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, tenzij er landschappelijk of ruimtelijke aanleiding is om slechts een lagere hoogte toe te staan;
- 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;
- 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 opstallen voor:

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

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Spuitzone

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

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

3.6.1 Vergunningplicht

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

3.6.2 Uitzonderingen vergunningenplicht

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

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een aanleg- of omgevingsvergunning is verleend;
- b. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- c. welke betreffen het normale onderhoud en/of landschapsbeheer;
- 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 dempen van poelen, sloten en greppels	- de werkzaamheden mogen niet leiden tot een aantasting van de landschappelijke waarden van de dijkzone;

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 de 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. indien binnen het bestemmingsvlak een bouwvlak is opgenomen, dient het hoofdgebouw binnen dit bouwvlak gebouwd te worden;
- b. per bouwvlak is 1 woning toegestaan;
- c. goothoogte is maximaal 4,5 m;
- d. bouwhoogte is maximaal 9 m;
- e. inhoud van woning bedraagt maximaal 850 m³.

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.

4.2.6 *Paardenbak*

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

- a. er is maximaal één paardenbak toegestaan;
- b. de volgende maten worden in acht genomen:
 - 1. minimaal 30 m uit de as van de weg;
 - 2. minimaal 30 m vanaf woningen van derden;
- c. oppervlakte bedraagt maximaal 800 m²;
- d. de bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2 m;
- e. er zijn geen verlichtingsmasten toegestaan.

4.2.7 *Herbouw woning*

Herbouw van een woning is uitsluitend toegestaan op de bestaande locatie binnen het bestemmingsvlak met inachtneming van het bepaalde in artikel 4.2.3.

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 *Verplaatsing van de woning*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.7 ten behoeve van het verplaatsen van de woning, mits:

- a. de stedenbouwkundige structuur niet onevenredig wordt aangetast;
- b. met betrekking tot wegverkeergeluid een aanvaardbaar woonklimaat wordt gerealiseerd;
- c. er sprake is van een landschappelijke inpassing, waartoe een landschapsplan dient te worden opgesteld;
- d. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- e. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

4.4.2 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 opstellen 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 bouwen nieuwe woning

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

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

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

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.1.1 onder b sub 5, teneinde bedrijfsactiviteiten toe te staan, die qua aard en omvang en invloed op het milieu en de omgeving gelijk te stellen zijn met de in 4.1.1 onder b sub 5 toegestane bedrijfsactiviteiten, mits:

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

4.6.2 *Publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken als bedoeld in artikel 4.1.1 onder d voor het toestaan van een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, tot maximaal 50 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 Leiding - Riool

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Algemeen

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van een riooltransportleiding.

5.1.2 Regels vanwege samenvallende bestemmingen

Al hetgeen in deze regels omtrent de ondergeschikte bestemmingen binnen het gebied met de bestemming 'Leiding - Riool' is toegestaan, is uitsluitend toelaatbaar indien het voor zover zulks, gehoord de leidingbeheerder, verenigbaar is met het belang van de leiding.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.

5.2.2 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 2,5 m bedragen.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2 en toestaan dat in de andere bestemming gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de leidingbeheerder.

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

5.4.1 Omgevingsvergunningsplichtige activiteiten

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Leiding - Riool' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen, paden, banen en andere oppervlakteverhardingen;
- b. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven of ophogen;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- e. diepploegen;
- f. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving aangegeven, en daarmee verband houdende constructies;
- g. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen.

5.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 5.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

5.4.3 Verlening

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 5.4.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de leidingbeheerder. Het vermelde advies betreft de belangen in verband met de veilige ligging van de leiding en het voorkomen van schade aan de leiding.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 4

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie 4 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische resten in de bodem.

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 100 m² dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
- b. indien uit het in onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht of;
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen of;
 - 3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen en/of;
 - 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- c. het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door een archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld, waarbij het bepaalde onder b van overeenkomstige toepassing is.

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 100 m² wordt vergroot en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders of;
- c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met uitzondering van nieuwe kelders.

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 100 m²:

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

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

6.5.2 Toekennen dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1

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

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.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 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 8 Algemene bouwregels

8.1 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 9 Algemene gebruiksregels

9.1 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 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Afwijking van maatvoeringen en overschrijdingen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 m en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 40 m;
- b. de regels en de bouw toestaan van niet voor bewoning bestemde gebouwen met een inhoud van ten hoogste 50 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.

10.2 Verlening

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 10.1 kan slechts worden verleend, mits:

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

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

11.1 Wijzigingsmogelijkheden

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor:

- a. het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 1. bestemmingsgrenzen mogen met niet meer dan 5 m worden verschoven;

2. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
 3. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. het toestaan van de bouw van niet voor bewoning bestemde gebouwen met een hoogte van ten hoogste 3,5 m en een inhoud van ten hoogste 75 m³ ten dienste van het openbare nut en overige openbare dienstverlening;

11.2 Voorwaarden wijzigingsbevoegdheid

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

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

Artikel 12 Overige regels

12.1 Wettelijke regeling

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

13.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

13.1.2 Afwijken bij omgevingsvergunning

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

13.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in 13.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

13.2 Overgangsrecht gebruik

13.2.1 Algemeen

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

13.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 13.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

13.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 13.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

13.2.4 Uitzondering

Het bepaalde in 13.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard, Langstraat 289 Gendt'.

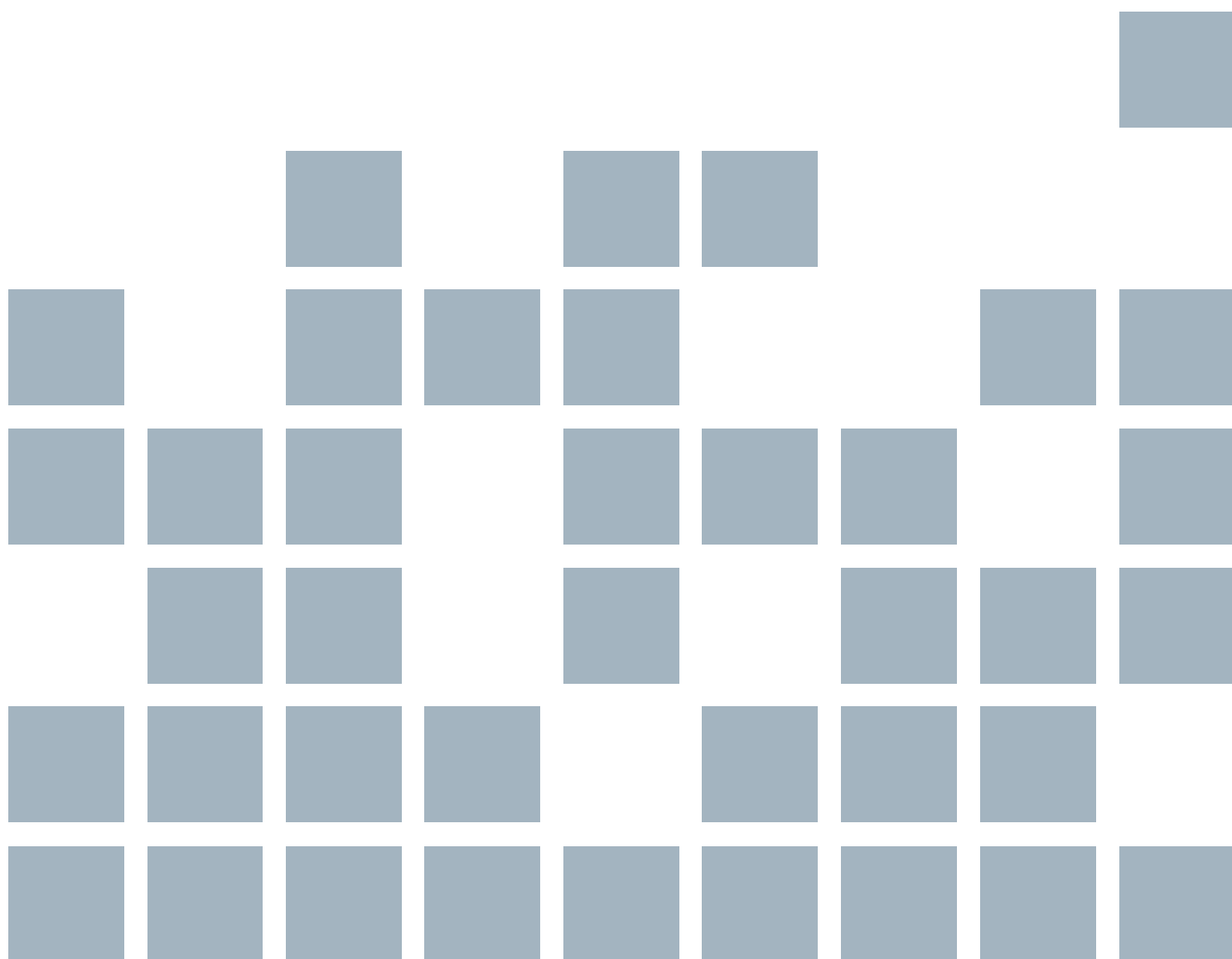
Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten

Bijlage 2 Sloopkaart Langstraat 289

Bijlage 3 Beplantingsplan

Verbeelding



buro-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement