

Bestemmingsplan

- Toelichting -

Buitengebied Lingewaard, 3e herziening

Gemeente Lingewaard

BESTEMMINGSPLAN

- Toelichting -

Buitengebied Lingewaard, 3e herziening

Gemeente Lingewaard

IDN-nummer: NL.IMRO.1705.278-VG01

Status: vastgesteld

Datum: 24 mei 2022



Locatie Nijmegen
St. Stevenskerkhof 2
6511 VZ Nijmegen

Locatie Vught
Parklaan 21
5261 LR Vught

024 - 322 45 79

info@pouderoyentonnaer.nl
www.pouderoyentonnaer.nl

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging plangebied	5
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	6
1.4	Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2	Planverbeteringen	9
2.1	Inleiding	9
2.2	Ambtshalve wijzigingen	9
2.3	Herstel omissies	18
Hoofdstuk 3	Nieuwe ontwikkelingen	25
3.1	Inleiding	25
3.2	Verleende omgevingsvergunningen	25
3.3	Particuliere verzoeken	26
Hoofdstuk 4	Beleid en sectorale aspecten	51
4.1	Inleiding	51
4.2	Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid	51
4.3	Randvoorwaarden	53
Hoofdstuk 5	Juridische opzet	61
5.1	Herziene onderdelen	61
Hoofdstuk 6	Haalbaarheid	63
6.1	Economische haalbaarheid	63
6.2	Maatschappelijke haalbaarheid	63
Hoofdstuk 7	Procedure	65
7.1	De te volgen procedure	65
7.2	Wettelijk vooroverleg	65
7.3	Vaststelling	66

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard' is vastgesteld op 31 oktober 2013. Vanwege de constatering van een aantal (kleine) onvolkomenheden is op 18 mei 2017 een 1e herziening vastgesteld. Op 13 december 2018 is een 2e herziening vastgesteld. Ook toen zijn een aantal geconstateerde omissies gerepareerd. In de tussenliggende periode van januari 2019 tot en met mei 2021 zijn wederom enkele omissies geconstateerd en is er behoefte aan enkele ambtshalve wijzigingen. Met het oog op de inwerkingtreding van de Omgevingswet (naar verwachting 1 juli 2022) is het wenselijk om deze omissies te repareren en de gewenste ambtshalve wijzigingen te verwerken. Hierdoor wordt voorzien in een up to date omgevingsplan van rechtswege bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

Daarnaast zijn in de betreffende periode (nieuwe) particuliere verzoeken binnengekomen bij de gemeente Lingewaard, die een planologisch-juridische verankering vergen, waaronder een verleende omgevingsvergunning (handelen in strijd met regels RO).

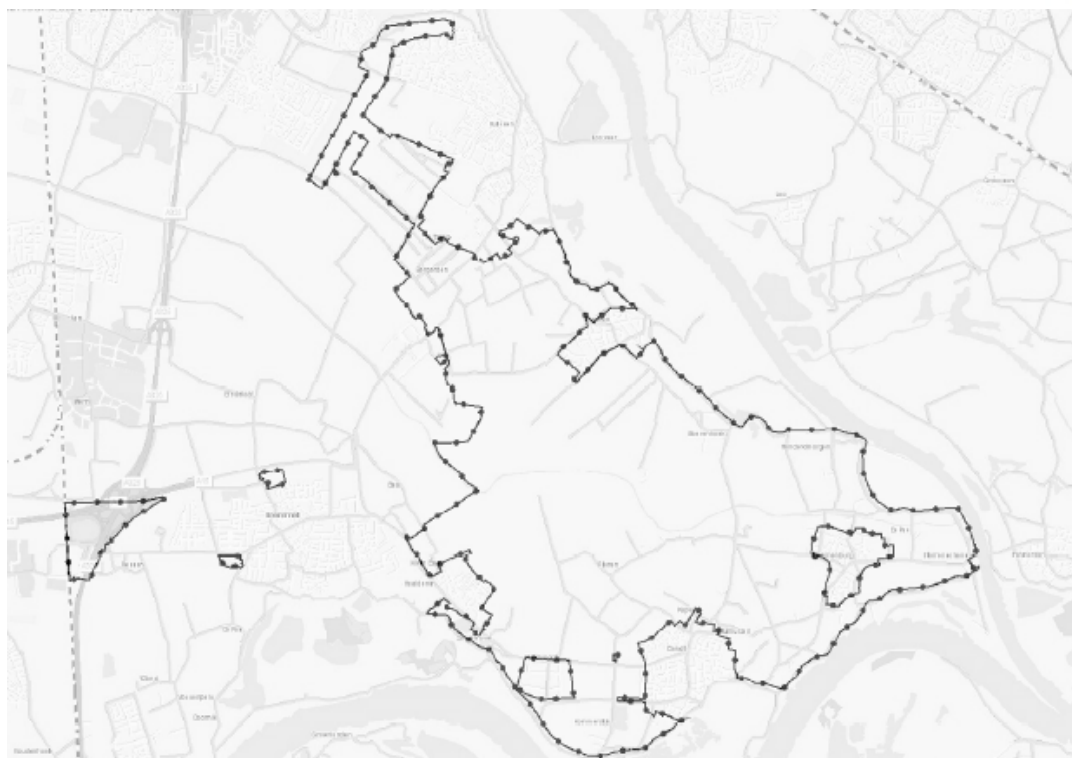
Derhalve bestaat er de behoefte om het bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard' voor de derde maal te herzien.

1.2 Ligging plangebied

Het buitengebied van de gemeente Lingewaard is onder te verdelen in enkele grotere gebiedseenheden, te weten:

- Glastuinbouwconcentratie gebied Bergerden,
- De uiterwaarden,
- Park Lingezegen,
- Het overige buitengebied.

Het bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard, 3^e herziening' heeft betrekking op het overige buitengebied. Onderstaande kaart geeft het plangebied aan.



Begrenzing plangebied bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard, 3^e herziening'

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Het bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard' is door de raad van de gemeente Lingewaard vastgesteld op 31 oktober 2013. Tegen dit bestemmingsplan zijn bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (verder: Afdeling) veertien beroepsschriften ingediend. Op 24 juni 2015 heeft de Afdeling over deze beroepsschriften uitspraak gedaan. Daarbij zijn zes beroepsschriften gedeeltelijk gegrond verklaard. Het bestemmingsplan is voor het overige onherroepelijk geworden met deze uitspraak. Zodoende is het bestemmingsplan Buitengebied aangepast door middel van een herstelplan. Dit plan is vastgesteld op 10 maart 2016. Het betreffen perceelsgebonden aanpassingen.

Daarna is op 18 mei 2017 het bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard, 1e herziening' vastgesteld. Tegen dit plan is door drie appellanten beroep aangetekend bij de Afdeling. In haar uitspraak van 28 februari 2018 op deze zaken heeft de Afdeling één van de beroepen gegrond verklaard. Het bestemmingsplan is voor het overige onherroepelijk geworden met deze uitspraak.

Op 13 december 2018 is het bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard, 2e herziening' vastgesteld. Tegen de 2e herziening is geen beroep aangetekend bij de Afdeling. Het bestemmingsplan is daardoor na de ter inzage legging in werking getreden en gelijk onherroepelijk geworden op 1 februari 2019.

De 1e en 2e herziening vormen tezamen met het bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard' het juridisch-planologisch kader voor de gebiedseenheid 'overige buitengebied'.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in Hoofdstuk 2 beschreven welke planverbeteringen (herstel omissies, ambtshalve wijzigingen) worden meegenomen in onderhavig bestemmingsplan. In Hoofdstuk 3 worden de nieuwe ontwikkelingen (verleende omgevingsvergunning, particuliere verzoeken) toegelicht. Hoofdstuk 4 gaat in op het vigerend rijks, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleidskader en op relevante onderzoeksaspecten. Vervolgens komt in Hoofdstuk 5 de juridisch opzet aan bod. In Hoofdstuk 6 wordt stilgestaan bij de economische en maatschappelijke haalbaarheid, gevolgd door de procedure in Hoofdstuk 7.

Hoofdstuk 2 Planverbeteringen

2.1 Inleiding

Na vaststelling en inwerkingtreding van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard' is een aantal (kleine) onvolkomenheden geconstateerd die om verbetering vroegen. Deze zijn in eerste instantie gerepareerd in het bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard, 1e herziening'. In de 2e herziening heeft wederom een beperkte actualisering en het herstel van enkele omissies plaatsgevonden. In de periode van januari 2019 tot en met mei 2021 zijn opnieuw enkele omissies geconstateerd en is er behoefte aan enkele ambtshalve wijzigingen. In de volgende paragrafen worden de wijzigingen die zijn doorgevoerd op de verbeelding en in de planregels toegelicht, voor zover het planverbeteringen betreft.

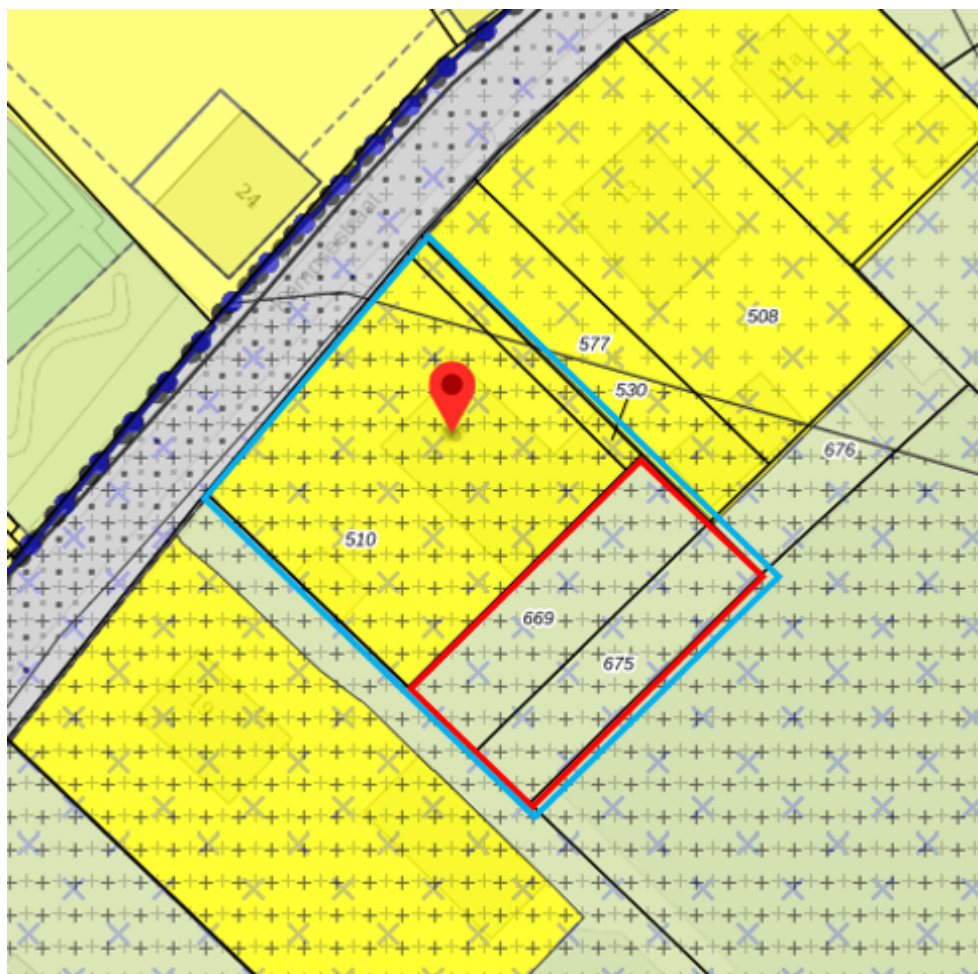
2.2 Ambtshalve wijzigingen

2.2.1 Kampsestraat 15, Angeren

Het perceel aan de Kampsestraat 15 in Angeren is kadastraal bekend als gemeente Angeren, sectie B, nummers 510, 530 en 669. De percelen met nummer 510 en 530 zijn bestemd als 'Wonen'. Het perceel met nummer 669 heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden - Overwallen'. De percelen hebben daarnaast de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5'.

Door de gemeente is een reststrook grond verkocht aan de eigenaren van de Kampsestraat 15 in Angeren. Deze reststrook is kadastraal bekend als gemeente Angeren, sectie B, nummer 675 en heeft net als perceel 669 de bestemming 'Agrarisch met waarden - Oeverwallen' met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5'.

De reststrook is verkocht met de mogelijkheid om deze te betrekken bij het woonperceel van Kampsestraat 15 en deze te kunnen inrichten als tuin en erf. Hiervan maakt ook perceel 669 onderdeel uit.



Aanpassing

In dit kader wordt de verbeelding aangepast. De bestemming van de verkochte strook grond (gemeente Angeren, sectie B, nummer 675) wordt gewijzigd van de bestemming 'Agrarisch met waarden – Oeverwallen' naar de bestemming 'Wonen', overeenkomstig het gebruik van de grond als tuin en erf. Ook het perceel kadastraal bekend gemeente Angeren, sectie B, nummer 669 krijgt een Woonbestemming. Dit perceel ligt ingeklemd tussen percelen 510/530 en 675. Ook dit perceel wordt gebruikt als tuin en erf bij de woning. Om die redenen ligt het voor de hand om ook hier de bestemming te wijzigen naar 'Wonen'. Hiermee worden de percelen 510, 530, 669 en 675 samengevoegd tot één bestemmingsvlak. De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' blijft van toepassing.

Gelet op de aard en omvang van de wijziging, zijn geen onderzoeken noodzakelijk. De aanpassing leidt niet tot aantasting van in de omgeving aanwezige functies en waarden dan wel van belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

2.2.2 Lodderhoeksestraat 59, Angeren

Het perceel aan de Lodderhoeksestraat 59 in Angeren is kadastraal bekend als gemeente Angeren, sectie E, nummer 453. De zijzijde van het perceel is bestemd als 'Wonen' met de functieaanduiding 'paardenhouderij'. Op basis van deze aanduiding is hier een hobbymatige paardenhouderij met maximaal 7 paarden toegestaan. Tevens geldt ter plaatse van de woonbestemming een maximum toegestaan oppervlakte voor bijgebouwen van 450 m². De gronden achter het woonperceel hebben de bestemming 'Agrarisch met waarden - Dijkzone' met deels de functieaanduiding 'rijbak' en deels de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk'. Verder gelden de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 4' en 'Waarde - Archeologie 5'.

Door de gemeente is een reststrook grond verkocht aan de eigenaren van de Lodderhoeksestraat 59 in Angeren. Dit betreft een strook grond aan de voorzijde van het woonperceel en is kadastraal bekend als gemeente Angeren, Sectie E, nummer 669. Deze reststrook heeft momenteel de bestemming 'Verkeer' met de functieaanduiding 'spiefieke vorm van verkeer - erftoegangsweg'. Daarnaast gelden ook voor deze strook grond de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 4' en 'Waarde - Archeologie 5'.

De reststrook is verkocht met de mogelijkheid om deze te betrekken bij het woonperceel van Lodderhoeksestraat en deze te kunnen betrekken bij de voortuin.



Het plangebied van deze locatie ligt binnen de binnendijkse buitenbeschermingszone van de primaire waterkering. De bestemmingswijziging van het perceel is in het kader van het waterschapsbelang niet relevant. Echter wanneer in een later stadium bebouwing en/of verharding wordt aangebracht dient het waterschap hierbij betrokken te worden.

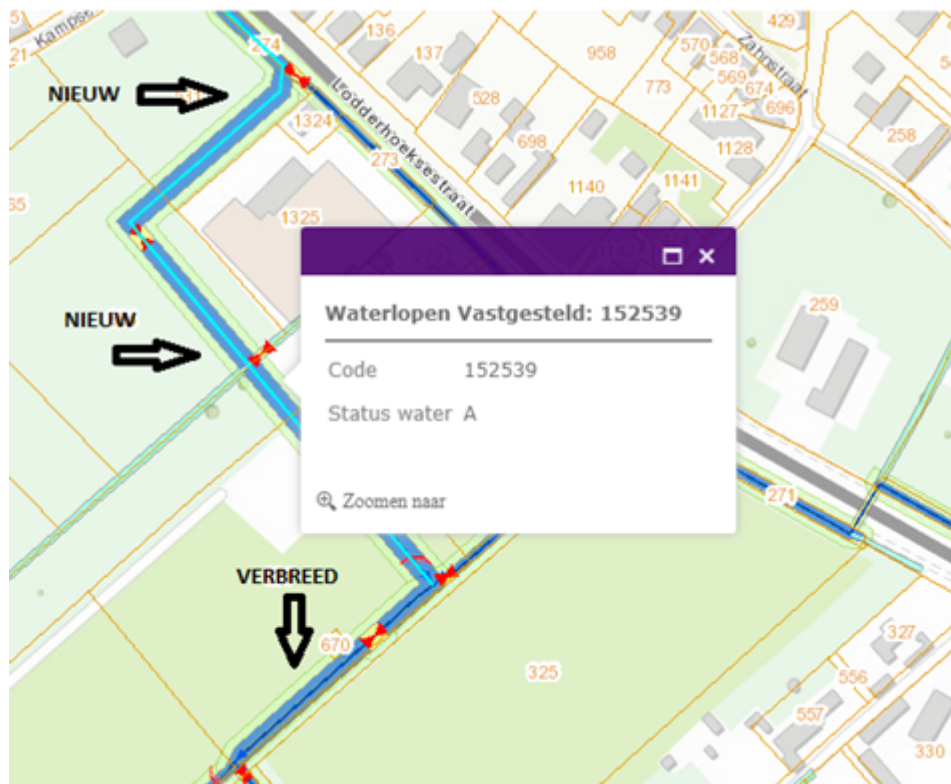
Aanpassing

In dit kader wordt de verbeelding aangepast. De bestemming van de verkochte reststrook aan de voorzijde van het woonperceel (gemeente Angeren, sectie E, nummer 669) wordt gewijzigd van de bestemming 'Verkeer' naar de bestemming 'Wonen' overeenkomst het gebruik als voortuin. Hiermee worden de percelen 453 (voorste deel) en 669 samengevoegd tot één bestemmingsvlak. De dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 4' en 'Waarde - Archeologie 5' blijven van toepassing. De functieaanduiding 'paardenhouderij' wordt eveneens verruimd. Het maximum toegestane oppervlakte aan bijgebouwen blijft ongewijzigd.

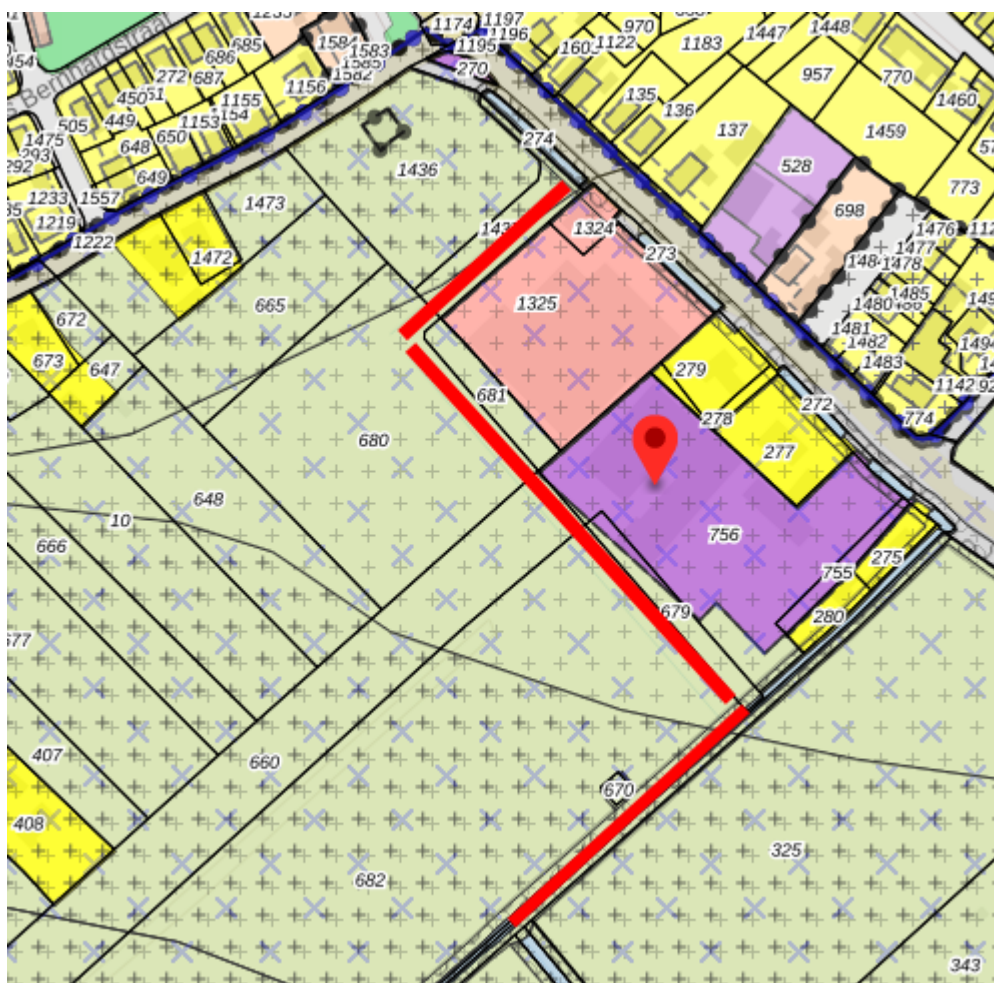
Gelet op de aard en omvang van de wijziging, zijn geen onderzoeken noodzakelijk. De aanpassing leidt niet tot aantasting van in de omgeving aanwezige functies en waarden dan wel van belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

2.2.3 Watergang Lodderhoeksestraat, Angeren

In het kader van het project 'Waterberging en watergang Angeren' is de bestaande A-watergang gedeeltelijk verbreed. Daarnaast is een nieuwe watergang gegraven ten zuiden van de percelen Lodderhoeksestraat 4-8a en ten westen van het perceel Lodderhoeksestraat 4 in Angeren. Dit nieuwe stuk watergang sluit aan op het verbrede deel en heeft dan ook dezelfde A-status gekregen in de Legger wateren van het Waterschap Rivierenland (zie onderstaande afbeelding).



Op het verbrede deel van de watergang geldt deels de bestemming 'Agrarisch met waarden - Overwallen' en deels de bestemming 'Water' met de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie'. Op het nieuwe deel (ten zuiden van de percelen Lodderhoeksestraat 4-8a en ten westen van het perceel Lodderhoeksestraat 4) geldt eveneens de bestemming 'Agrarisch met waarden - Oeverwallen'. Ook de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde - Archeologie 5' zijn van toepassing.



Het waterschap kan zich vinden in het aanpassen van de agrarische bestemming naar de bestemming 'Water' en bijbehorende dubbelbestemming 'Waterstaat - Beschermingszone watergang'. Het komt immers de bescherming van de watergang ten goede.

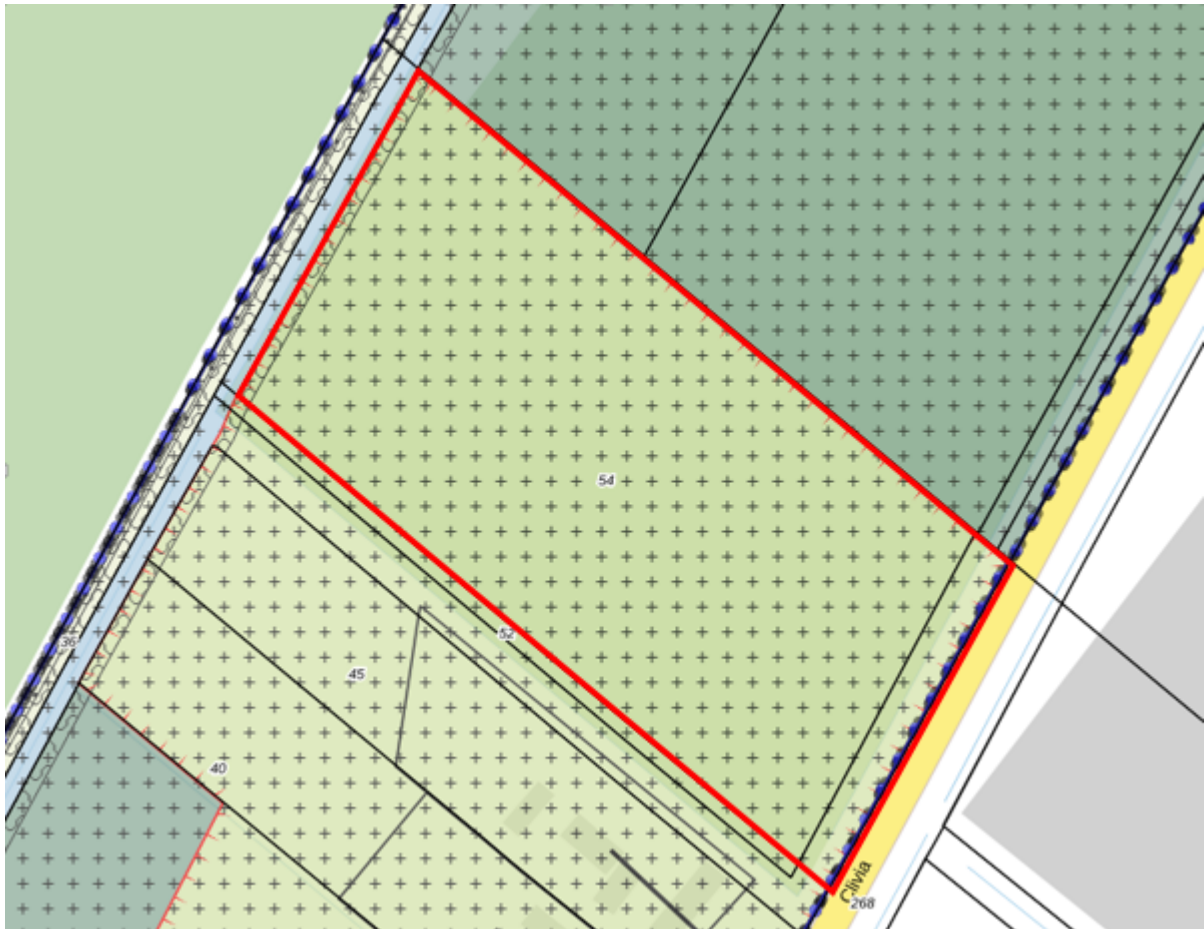
Aanpassing

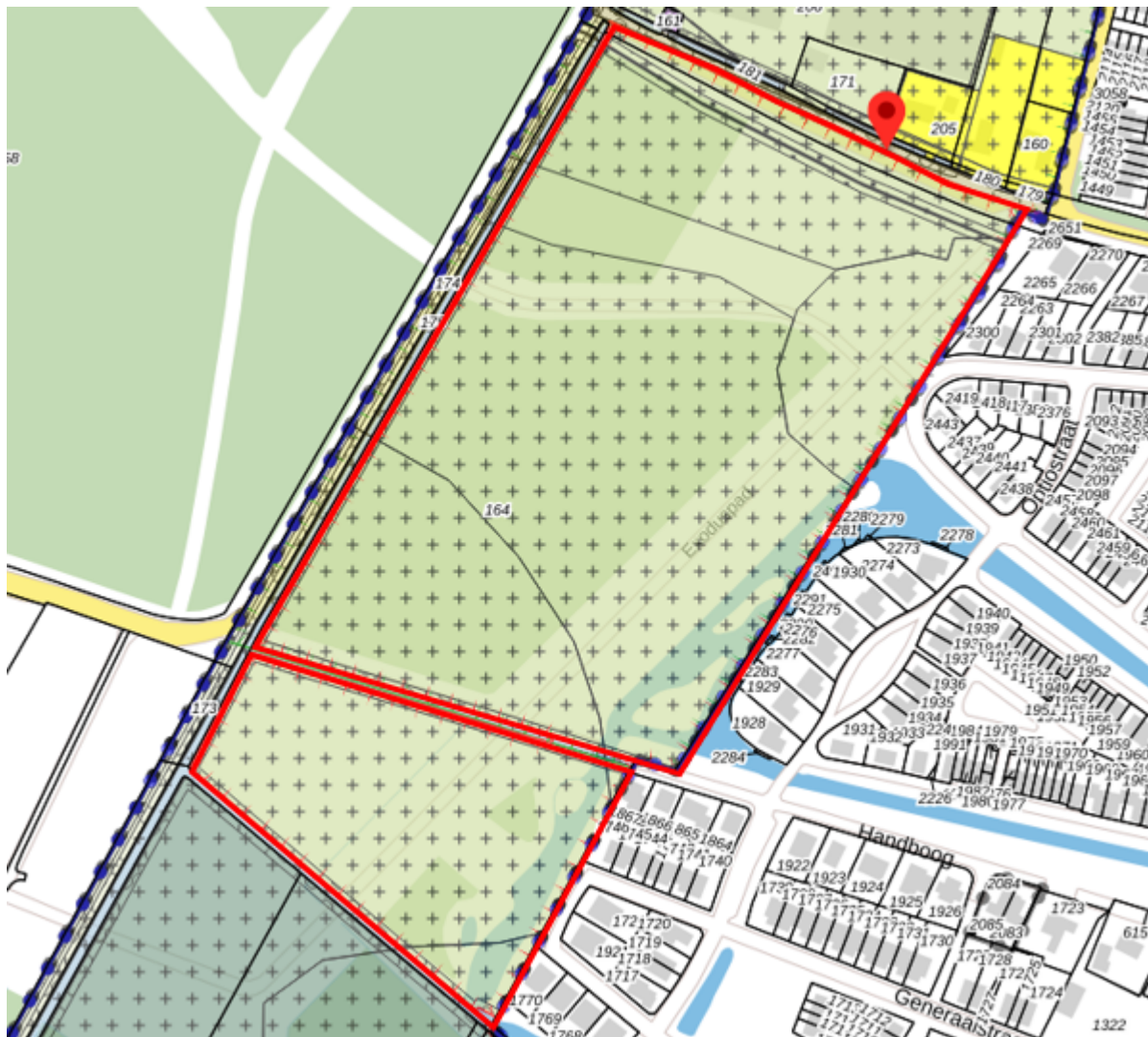
Zoals gebruikelijk bij A-watergangen is het wenselijk om hier de verbeelding op aan te passen door middel van het toekennen van de bestemming 'Water' met de bijbehorende dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterstraatkundige functie' zijnde het ruimtebeslag van de watergang overeenkomstig de Legger. Dit borgt planologisch-juridisch de bescherming van de belangen die met de watergang zijn gemoeid. De dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde - Archeologie 5' blijven van toepassing.

Gelet op de aard en omvang van de wijziging, zijn geen onderzoeken noodzakelijk. De aanpassing leidt niet tot aantasting van in de omgeving aanwezige functies en waarden dan wel van belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

2.2.4 Zeegbos, Huissen

Tussen de wijken Loovelden in Huissen en Rijkerswoerd in Arnhem ligt het Zeegbos. Het Zeegbos ligt zowel op gronden van de gemeente Lingewaard als de gemeente Arnhem. Delen van het Zeegbos binnen de gemeente Lingewaard zijn momenteel bestemd als 'Natuur', terwijl andere delen zijn bestemd als 'Agrarisch met waarden - Oeverwallen'. Het gaat specifiek om de percelen welke kadastraal bekend zijn als gemeente Huissen, sectie N, nummer 54/237 (gedeeltelijk) en 164. Op beide percelen is daarnaast de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie' van kracht en de gebiedsaanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning ecologische verbindingszone' van toepassing, net als de betreffende archeologische dubbelbestemmingen ('Waarde - Archeologie 3 en 4). Daarnaast geldt op perceel 164 de dubbelbestemming 'Leiding - Riool' en de gebiedsaanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied'.





Aanpassing

Om het Zeegbos op een uniforme wijze te regelen en om het behoud en herstel en/of ontwikkeling van landschappelijke- en natuurwaarde te waarborgen is het wenselijk om de bestemming van de genoemde twee percelen (54/437 (ged) en 164) te wijzigen in de bestemming 'Natuur'. Derhalve kan dan ook de gebiedsaanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning ecologische verbindingszone' komen te vervallen. De overige dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen blijven gehandhaafd.

Gelet op de aard en omvang van de wijziging zijn geen onderzoeken noodzakelijk. De aanpassing leidt niet tot aantasting van in de omgeving aanwezige functies en waarden dan wel van belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

2.2.5 Sportpark Polseweg, Huissen

In 2017 heeft de gemeenteraad van de gemeente Lingewaarde besloten het perceel kadastraal bekend als gemeente Huissen, sectie E, nummer 3302 (voorheen gemeente Huissen, sectie E, nummers 2016, 2017 en 2186) vanwege strategische redenen aan te kopen. De huidige bestemming van de aangekochte gronden c.q. perceel is 'Bedrijf' (zonder dubbelbestemmingen) op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Kom Huissen'. Een deel van de gronden c.q. perceel is nodig voor de aanleg van één van de (natuurgras)velden voor v.v. Jonge Kracht. Het overige deel van het perceel wordt gebruikt voor natuurontwikkeling en de aanleg van een fietspad.

De (overige) gronden van het huidige sportpark vallen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard' en hebben de bestemming 'Sport' met de functieaanduidingen 'specifieke vorm van sport - 1' en 'bedrijfswoning uitgesloten'. Ook is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 6' van toepassing. Om geen vertraging op te lopen met de werkzaamheden op het park is voor de realisatie c.q. uitbreiding van het sportpark met bijbehorende groenvoorzieningen en weg c.q. pad een omgevingsvergunning verleend. Om de functies als sportpark planologisch-juridisch te borgen wordt de bestemming van de gronden gewijzigd in de bestemming 'Sport' met de functieaanduidingen 'specifieke vorm van sport - 1' en 'bedrijfswoning uitgesloten'. Aangezien op basis van het vigerende bestemmingsplan geen dubbelbestemmingen op het perceel van toepassing zijn, is dit ook niet aan de orde in voorliggend plan.





Aanpassing

De uitbreiding van het sportpark wordt toegevoegd aan het (bestemmingsplan) 'Buitengebied Lingewaard'. Op de verbeelding wordt de bestemming 'Bedrijf' van het bestemmingsplan 'Kom Huissen' gewijzigd in de bestemming 'Sport' met de functieaanduidingen 'specifieke vorm van sport - 1' en 'bedrijfswoning uitgesloten'. Hiermee wordt het huidige gebruik als sportpark met bijbehorende groenvoorzieningen en weg c.q. pad ook planologisch-juridisch geborgd c.q. toegestaan.

2.2.6 Actualisering wijzigingsbevoegdheid functieverandering

In het bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard' en de daarop volgende bestemmingsplannen 'Buitengebied Lingewaard, 1e herziening' en 'Buitengebied Lingewaard, 2e herziening' zitten meerdere wijzigingsbevoegdheden voor functieverandering van de bestemming 'Agrarisch' naar de bestemming 'Wonen', al dan niet met sloop van kassen en/of opstallen en/of met nieuwbouw van burgerwoningen. In deze wijzigingsbevoegdheden staan voorwaarden voor de wijziging naar een woonbestemming. Deze voorwaarden komen onder andere uit de beleidsregel 'Actualisatie toepassing functieverandering in het buitengebied (2019)'.

Eén van de voorwaarden is dat bijgebouwen bij woningen (voormalige bedrijfswoningen én eventuele nieuwe woningen) een oppervlakte van maximaal 75 m² hebben. Deze voorwaarden c.q. regel komt uit de bestemming 'Wonen' van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard'. Via een afwijkingsbevoegdheid in de bestemmingsplanregels is maximaal 150 m² aan bijgebouwen toegestaan. Het bijgebouw(en) moet(en), op grond van het functieveranderingsbeleid, dan bijdragen aan de instandhouding van het agrarisch landschap

en natuurbeheer, bijvoorbeeld door het hierin hobbymatig houden van dieren.

Dit laatste is voor voormalige bedrijfswoning niet in alle wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Het is in het kader van uniformiteit en rechtsgelijkheid wenselijk om dit te herstellen en gelijk te trekken voor alle wijzigingsbevoegdheden voor functieveranderingen van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard'.

Aanpassing

In de wijzigingsbevoegdheden in artikelen 5.7.4, 5.7.5 (Agrarisch met waarden - Dijkzone), 6.7.4 en 6.7.5 (Agrarisch met waarden - Oeverwallen) van de bestemmingsplanregels wordt opgenomen:

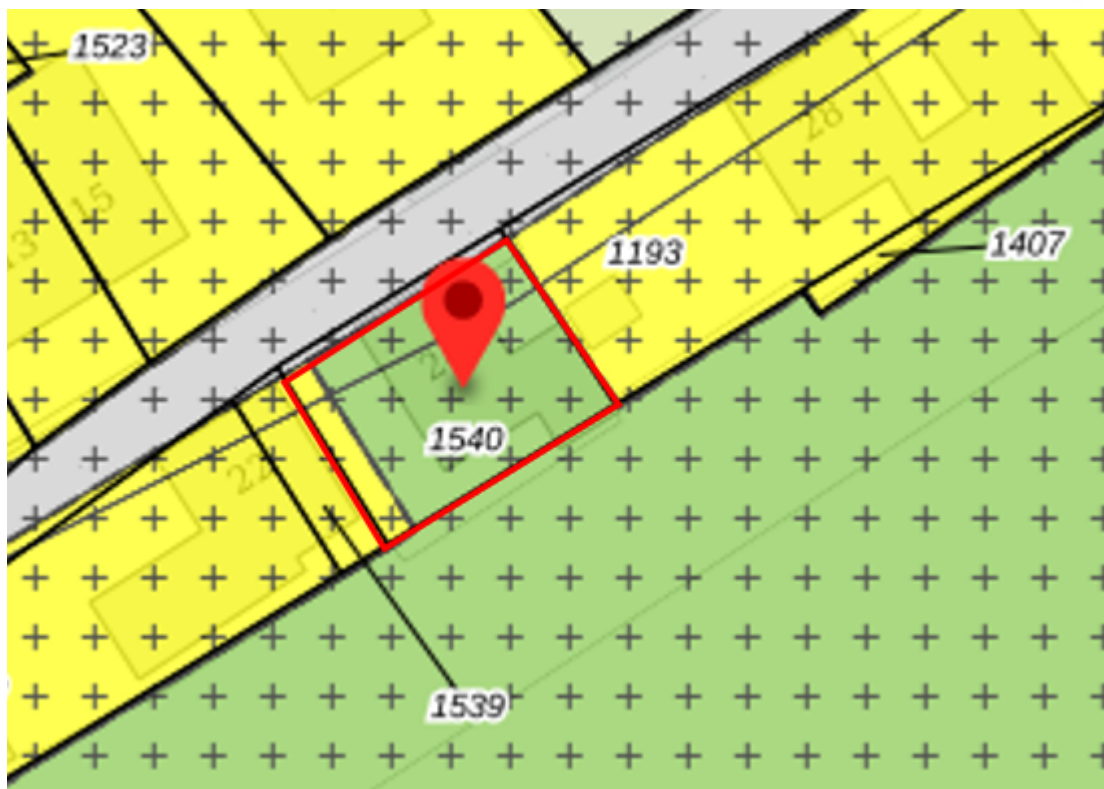
- Oppervlakte bijgebouw voormalige bedrijfswoning bedraagt maximaal 75 m²,
- Indien een bijgebouw bij een voormalige bedrijfswoning bijdraagt aan de instandhouding van het agrarisch landschap en natuurbeheer, bijvoorbeeld door het hierin hobbymatig houden van dieren, mag de totale oppervlakte van bijgebouwen bij een voormalige bedrijfswoning maximaal 150 m² bedragen.

2.3 Herstel omissies

2.3.1 't Hof 24 Gendt

Het perceel van de woning aan 't Hof 24 in Gendt is kadastraal bekend als gemeente Gendt, Sectie B, nummer 1540. De gronden van dit perceel zijn bestemd als 'Sport' met de functieaanduidingen 'specifieke vorm van sport - 9' (sportvelden en speeltuin) en 'bedrijfswoning uitgesloten'. Tevens geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' en is de gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie' van toepassing. In onderhavige situatie is sprake van een bestaande situatie waarbij de woning in 2013 gerealiseerd is. Deze woning valt door de sportbestemming onder het overgangsrecht en is zodoende planologisch-juridisch niet geregeld. Derhalve dient de bestemming 'Sport' te worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen'. De bestemmingsvlakken van zowel de woning aan 't Hof 24 als 't Hof 22 afgestemd worden op de eigendomssituatie c.q. kadastrale percelen.

Voor de bestemmingswijziging geldt dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat. De ontwikkeling vormt geen belemmering voor bedrijven in de omgeving. Hierbij is ook rekening gehouden met genoemde industriële geluidzone. De dubbelbestemming en gebiedsaanduiding blijven daarbij gehandhaafd.



Aanpassing

In dit kader wordt de verbeelding aangepast waarbij de bestemming 'Sport' gewijzigd wordt in de bestemming 'Wonen'. De bestemmingsvlakken 'Wonen' worden daarbij afgestemd op de eigendomssituatie c.q. kadastrale gegevens.

2.3.2 Langstraat 291 a/b, Gendt

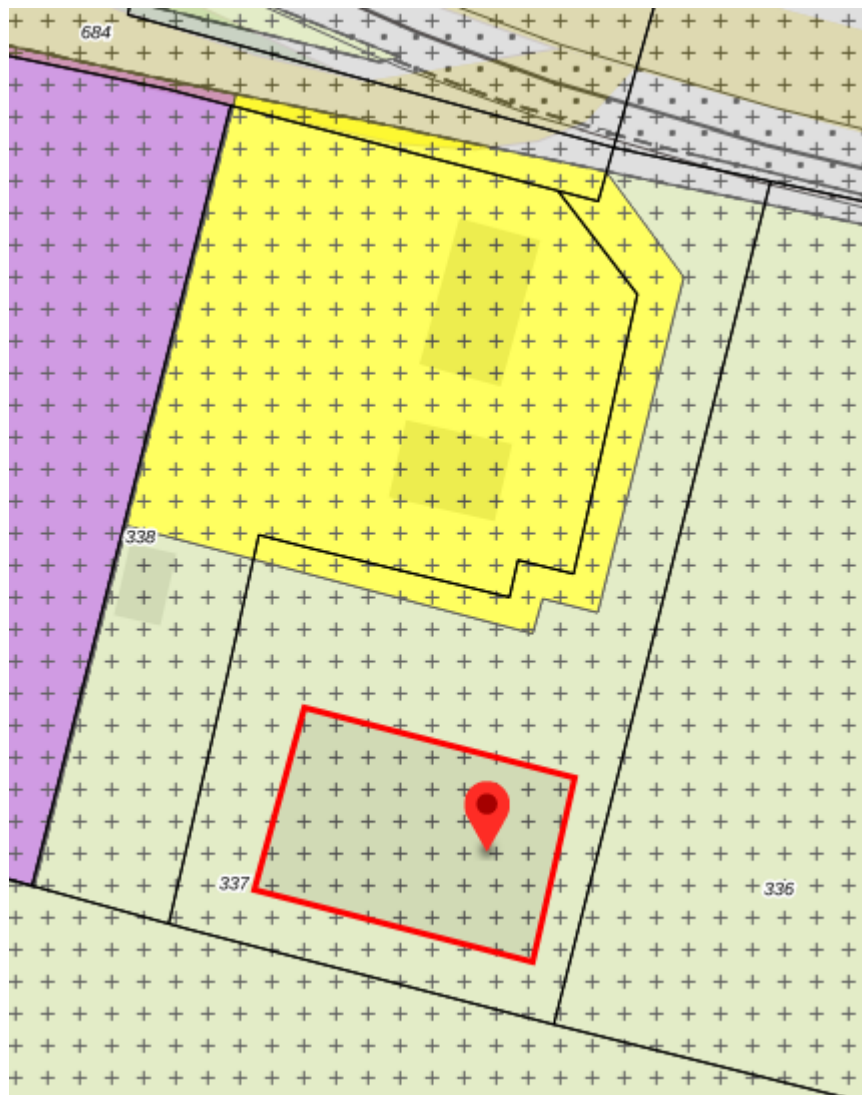
Het perceel aan de Langstraat 291 a/b in Gendt is kadastraal bekend als gemeente Gendt, sectie E, nummer 337 heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden - Dijkzone'. Tevens is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' van toepassing. Op dit perceel is een loods van ongeveer 625 m² aanwezig. In 2005 is een bouwvergunning verleend ten behoeve van de bouw van een loods voor een aannemersbedrijf. Door ommissie is de loods qua gebouw en gebruik niet planologisch-juridisch geborgd, waardoor spake is van planologisch-juridische strijdigheid. Het perceel de bestemming 'Bedrijf' geven, is in het kader van een goede ruimtelijke ordening niet gewenst.

Gelet op het verlenen van de bouwvergunning en omdat de loods reeds 15 jaar op het perceel is gevestigd, is met de eigenaar van de loods naar een passende oplossing gezocht. In dat kader is afgesproken om de loods in het bestemmingsplan te borgen door het opnemen van een bouwvlak met een functieaanduiding ter plaatse van de loods binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Dijkzone'. Op die manier wordt de loods als gebouw en het bestaande gebruik gelegaliseerd. Binnen het bouwvlak wordt het toestaan van een bedrijfswoning uitgesloten.

Om het gebruik te legaliseren wordt een aanduiding opgenomen 'specifiek vorm van agrarisch met waarden - machinale timmerwerkplaats en opslagloods met kantoor ten behoeve van aannemersbedrijf'. De thans vigerende bestemmingen 'Agrarisch met waarden - Dijkzone' en 'Waarde Archeologie 4' blijven hierbij gehandhaafd.

Gelet op de aard en omvang van de wijziging, zijn geen onderzoeken noodzakelijk. De aanpassing leidt niet tot aantasting van in de omgeving aanwezige functies en waarden dan wel van belangen van eigenaren en

gebruikers van omliggende gronden.



Aanpassing

In dit kader wordt de verbeelding aangepast, zodat de loods een bouwvlak met de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - machinale timmerwerkplaats en opslagloods met kantoor ten behoeve van aannemersbedrijf' krijgt. Daarnaast wordt de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' toegevoegd. Tevens wordt in de regels in artikel 5.1.1 onder sub a, punt 5 toegevoegd met de volgende formulering: uitsluitend een machinale timmerwerkplaats en opslaglood met kantoor ten behoeve van een aannemersbedrijf is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - machinale timmerwerkplaats en opslagloods met kantoor ten behoeve van aannemersbedrijf'.

2.3.3 Hogewoerd 1a/b en 1c, Huissen

Het perceel Hogewoerd 1a/b en 1c zijn kadastraal bekend als gemeente Huissen, sectie N, nummer 262 en 264, alsmede sectie G, nummer 2820. De percelen hebben op basis van de 2e herziening de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouw' met bouwvlak en dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 6'. Voor Hogewoerd 1c is binnen het bouwvlak tevens de functieaanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' opgenomen.

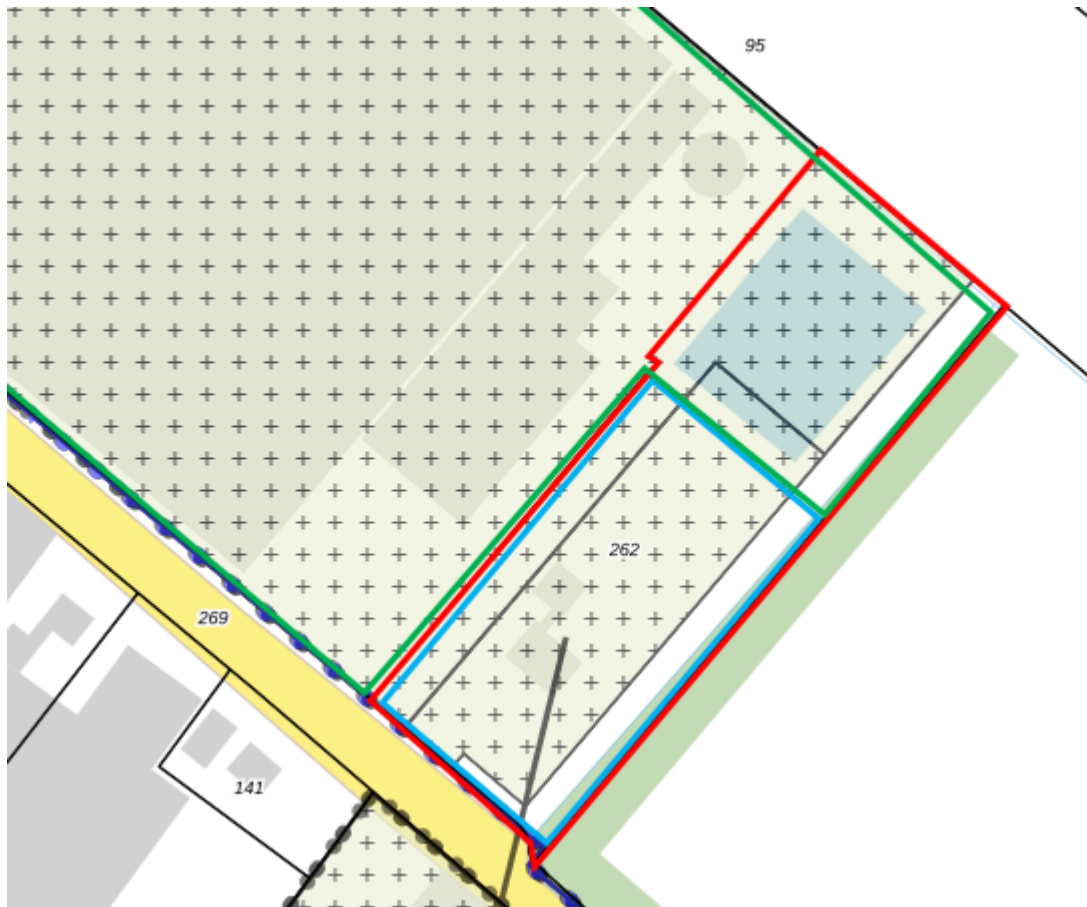
De bedrijfswoning op het perceel aan de Hogewoerd 1a (perceel 262) is planologisch gekoppeld aan het agrarisch bedrijf aan de Hogewoerd 1b (perceel 2820). Dit is plaologisch-juridisch vastgelegd bij de 2e

herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard'.

Echter is bij deze 2e herziening per abuis niet de juiste grens op de verbeelding ingetekend tussen de Hogewoerd 1a en 1c. Een klein deel van het bouwvlak dat nu planologisch-juridisch bij de Hogewoerd 1c hoort, moet bij het gekoppelde bouwvlak van de Hogewoerd 1a en 1b worden getrokken en andersom. De huidige kadastrale situatie is leidend en uitgangspunt voor de aanpassing van de verbeelding. Zie onderstaande afbeeldingen.

Gelet op de aard en omvang van de wijziging zijn geen onderzoeken noodzakelijk. De aanpassing leidt niet tot aantasting van in de omgeving aanwezige functies en waarden dan wel van belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.





Aanpassing

Deze omissie wordt hersteld door op de verbeelding de begrenzing van de bestemming 'Agrarisch'-Grastuinbouw' met bouwvlak aan te passen zoals hiervoor aangegeven. De huidige kadastrale situatie is hiervoor leidend en uitgangspunt. Dit geldt tevens voor de functieaanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten'.

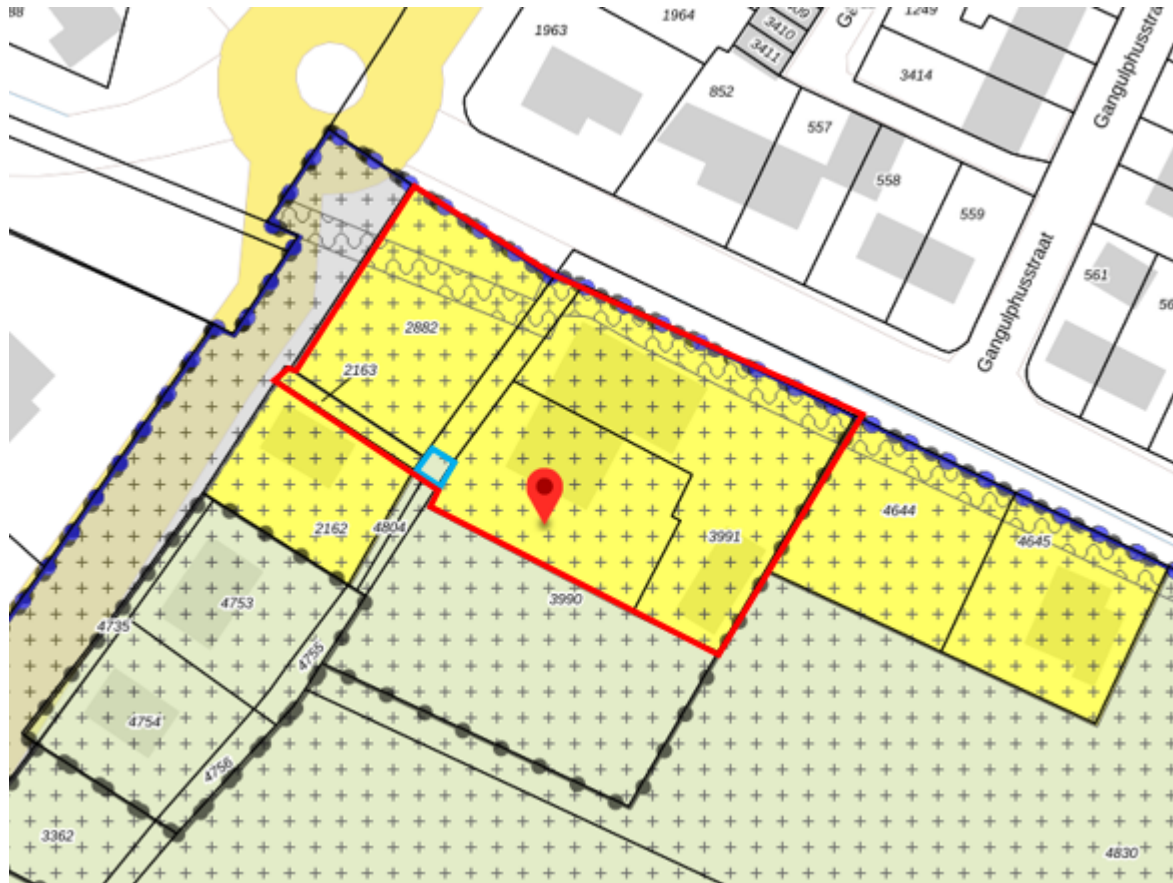
2.3.4 Bredestaat 87, Huissen

Ter plaatse van het woonperceel Bredestraat 87 in Huissen is een woning met bijgebouwen aanwezig. Tevens is hier een winkel aanwezig waar groente, fruit, bloemen, planten en aanverwante artikelen worden verkocht. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Huissen, sectie F, nummer 2163, 2882, 3990, 3991 en 4803 (gedeeltelijk). Een groot deel van het perceel 3990 wordt daarbij gebruikt voor de kweek van bloemen voor de winkel. De percelen hebben deels de bestemming 'Wonen' en deels de bestemming 'Agrarisch met waarden - Oeverwallen' (ter plaatse van perceel 3990). De dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 5' en 'Waterstaat - Waterkundige functie' zijn daarbij tevens van toepassing.

In het verleden hebben de eigenaren een zienswijze ingediend tegen het bestemmingsplan 'Buitengebied Lingwaard' (vastgesteld 2013) ten einde de al jaren bestaande winkel aan huis positief te bestemming en van een adequate planologisch-juridische regeling te voorzien. Daarop is in het kader van het gemeentelijk standpunt gereageerd dat de op dat moment aanwezige bestaande publieksgerichte beroeps- dan wel bedrijfsactiviteiten aan huis, door middel van een functieaanduiding te bestemmen. De zienswijze was daarmee gegrond en gaf geleed daarop aanleiding om het bestemmingsplan zodanig aan te passen dat op de verbeelding en in de regels opgenomen diende te worden dat ter plaatse sprake is van een specifieke vorm van wonen zijnde een winkel in groente, fruit, bloemen, planten en aanverwante artikelen van ondermeer zelf geteelde producten. Echter door een omissie is deze aanduiding niet opgenomen en dient dit derhalve te worden hersteld.

Daarnaast loopt de inrit/oprit over perceel 2163 en 4803. Echter het gedeelte van de inrit/oprit ter plaatse van perceel 4803 heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden - Oeverwallen'. Aangezien het merendeel van de inrit/oprit bestemd is als 'Wonen' is het vanuit uniformiteit wenselijk en logisch om dit gedeelte van de inrit/oprit te bestemmen als 'Wonen'.

De dubbelbestemmingen blijven hierbij gehandhaafd.



Aanpassing

In dit kader wordt de verbeelding aangepast waarbij de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - 46' wordt toegevoegd aan de bestemming 'Wonen'. In de regels wordt in artikel 23.1.2 sub a wordt toegevoegd aan de tabel de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - 46' met de omschrijving: een winkel in groente, fruit, bloemen, planten en aanverwante artikelen van deels zelf geteelde producten en de teelt van producten ten behoeve hiervan. Tevens wordt de bestemming ter plaatse van de inrit/oprit (ter plaatse van perceel 4803) gewijzigd in de bestemming 'Wonen'.

Hoofdstuk 3 Nieuwe ontwikkelingen

3.1 Inleiding

In de afgelopen periode (januari 2021 - mei 2021), na vaststelling van de bestemmingsplannen 'Buitengebied Lingewaard', 'Buitengebied Lingewaard, 1e herziening' en 'Buitengebied Lingewaard, 2e herziening', zijn opnieuw enkele nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied actueel geworden, die om een planologisch-juridische regeling in het bestemmingsplan vragen.

Om te beginnen is sprake van één verleende omgevingsvergunning, die niet overeenkomstig planologisch-juridisch is geregeld. De regeling wordt met deze 3e herziening aangepast. De verleende omgevingsvergunning is overeenkomstig het eerder genomen besluit doorvertaald op de verbeelding en (waar nodig) in de regels. De verleende vergunning is opgenomen in Bijlage 1 bij deze toelichting.

Daarnaast is sprake van enkele hoofdzakelijk particuliere verzoeken (11 stuks), die worden opgenomen in voorliggende 3e herziening. In onderstaande paragrafen worden de gewenste ontwikkelingen (kort) toegelicht en gemotiveerd. Een separate ruimtelijke onderbouwing is niet noodzakelijk, aangezien de initiatieven slechts een beperkte ruimtelijke invloed hebben. Wel zijn de noodzakelijke onderzoeken uitgevoerd. Deze zijn als bijlage bij de toelichting gevoegd en de resultaten en conclusies van de betreffende onderzoeken zijn verwoord in de navolgende hoofdstukken c.q. paragrafen.

In onderstaande paragrafen wordt een korte toelichting gegeven op de verschillende situaties.

3.2 Verleende omgevingsvergunningen

3.2.1 De Midden Trompschestraat ongenummerd, Gendt

Aan De Midden trompschestraat in Gendt ligt het perceel kadastraal bekend als gemeente Gendt, sectie E, nummer 1164. Dit perceel heeft de bestemming 'Agrarisch - Komgronden' met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5'. Hetzelfde geldt van een 'restant' van het perceel kadastraal bekend als gemeente Gendt, sectie E, nummer 90.

De percelen worden gebruikt als boomgaard (lage appels). Dit gebruik is op grond van de bestemming 'Agrarisch - Komgronden' enkel mogelijk met kas. De nieuwe eigenaar van het perceel staat het gebruik van de gronden als boomgaard voor zonder kas. Voor dit gebruik is een (tijdelijke) vergunning verleend op grond van artikel 4, lid 11 van Bijlage II Bor (Bijlage 1). Om het gebruik als boomgaard planologisch-juridisch te borgen wordt de bestemming van de gronden gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch met waarden - Oeverwallen'.

De grens tussen de komgronden (ten noorden van De Midden Trompschestraat) lijkt enigszins willekeurig gekozen. Gelet op de ligging van de percelen en het gegeven dat de overgang van komgronden naar oeverwallen landschappelijk gezien geen harde grens is, zijn er geen ruimtelijke belemmeringen om de percelen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Oeverwallen' te geven. De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' blijft van toepassing.

Gelet op de aard en omvang van de wijziging zijn geen onderzoeken noodzakelijk. De aanpassing leidt niet tot aantasting van in de omgeving aanwezige functies en waarden dan wel van belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.



Aanpassing

De verbeelding wordt zodanig aangepast dat de bestemming 'Agrarisch - Komgronden' wordt gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch met waarden - Overwallen'. Hiermee wordt het huidige gebruik waarvoor reeds een omgevingsvergunning is verleend, ook planologisch-juridisch geborgd c.q. toegestaan.

3.3 Particuliere verzoeken

3.3.1 Rietkampseweg 1d, Angeren

Het perceel aan de Rietkampseweg 1 in Angeren is kadastraal bekend als gemeente Angeren, sectie E, nummer 153. Het perceel is bestemd als 'Agrarisch - Glastuinbouw' met bijbehorend bouwvlak en de functieaanduiding 'grondgebonden veehouderij'. Verder vallen de gebiedsaanduidingen 'wro-zone – wijzigingsgebied intensiveringszone' en 'wro-zone – wijzigingsgebied intensiveringszone kassen' over het perceel en zijn de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde - Archeologie 5' van toepassing. De boerderij met varkensschuur en tweede bijschuur staan op de gemeentelijke monumentenlijst.

In 2018 heeft de gemeente Lingewaard een verzoek ontvangen voor aanpassing c.q. splitsing van de woonboerderij. Aanleiding van dit verzoek is de ontstane behoefte voor mantelzorg bij één van de pachters van de boerderij. De aan het huis grenzende schuur (thans Rietkampseweg 1d) is inmiddels verbouwd om dit gebouw geschikt te maken voor bewoning in verband met de behoefte aan mantelzorg. De eigenaresse van het perceel is hiermee akkoord. In verband met de specifieke omstandigheden en de urgentie is in 2018 naar aanleiding van het verzoek een omgevingsvergunning aangevraagd en verleend. Deze omgevingsvergunning was nodig in verband met de monumentale status van het pand.

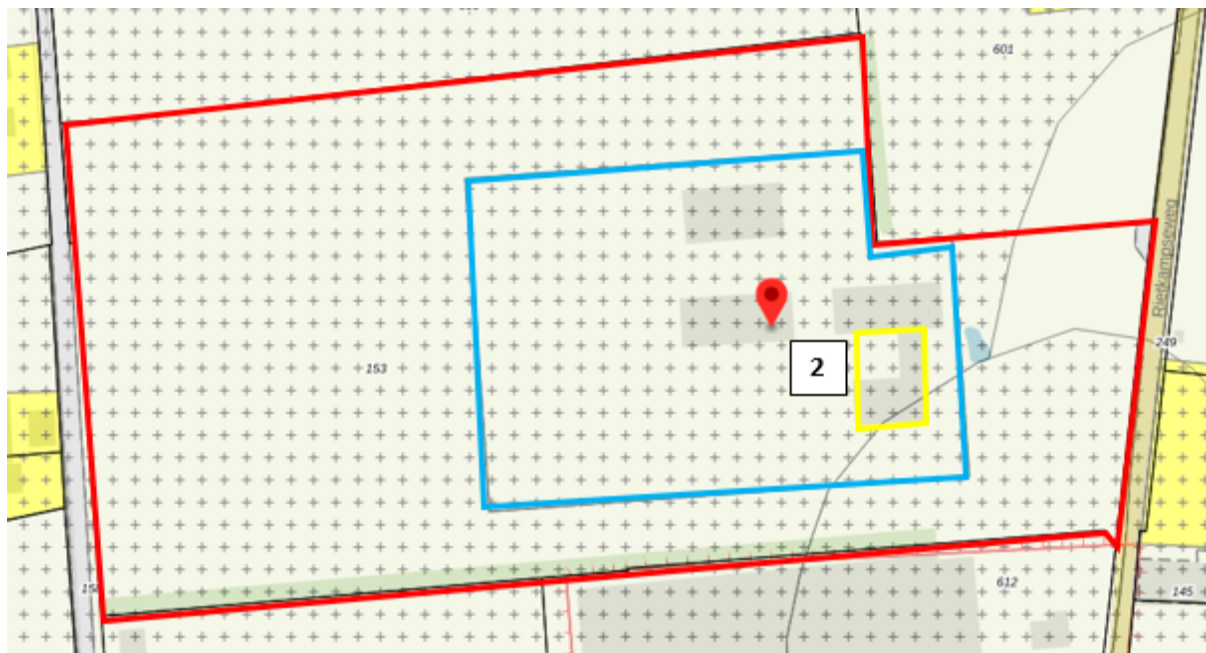
Het huidige bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard' voorziet ter plaatse van de Rietkampseweg 1 in Angeren in één bedrijfswoning voor de bewoning door één huishouden. Deze bewoning is gekoppeld aan het uitoefenen van een agrarisch bedrijf (grondgebonden veehouderij). Op basis van de verleende vergunning is

de verbouwing van de schuur en het gebruik daarvan voor mantelzorg toegestaan. Echter de behoefte bestaat om de situatie permanent te maken, zodat bewoning zonder relatie met het agrarische bedrijf permanent mogelijk is. Ruimtelijk kan dit, omdat in het bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard' is opgenomen om gemeentelijke momumenten te splitsen bij bedrijfsbeëindiging door middel van een wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming 'Wonen' (artikel 3.7.3 bestemingsplan 'Buitengebied Lingewaard').

Echter er is in onderhavige situatie geen sprake van beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteiten, maar kan wel in de 'geest' van deze wijzigingsbevoegdheid worden voldaan ten aanzien van de splitsing van de woningen. Er kan derhalve geen gebruik gemaakt worden van deze wijzigingsbevoegdheid en is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Om te voorkomen dat deze permanente woning (door derden) een belemmering vormt voor het betreffende agrarische bedrijf dient de woning aangemerkt te worden als plattelandswoning. Hiervoor dient de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning' ter plaatse van de schuur c.q. woning opgenomen te worden. Tevens dient aangegeven te worden dat ter plaatse van het bouwvlak maximaal twee (bedrijfs)woningen planologisch-juridisch zijn toegestaan.

Gelet op de aard en omvang van de wijziging zijn geen onderzoeken noodzakelijk. De aanpassing leidt niet tot aantasting van in de omgeving aanwezige functies en waarden dan wel van belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.



Aanpassing

Het betreffende perceel wordt op de verbeelding aangepast waarbij de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning', ter plaatse van de schuur waar de permanente bewoning is voorzien, wordt toegevoegd. Tevens wordt de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' ter plaatse van het bouwvlak toegevoegd.

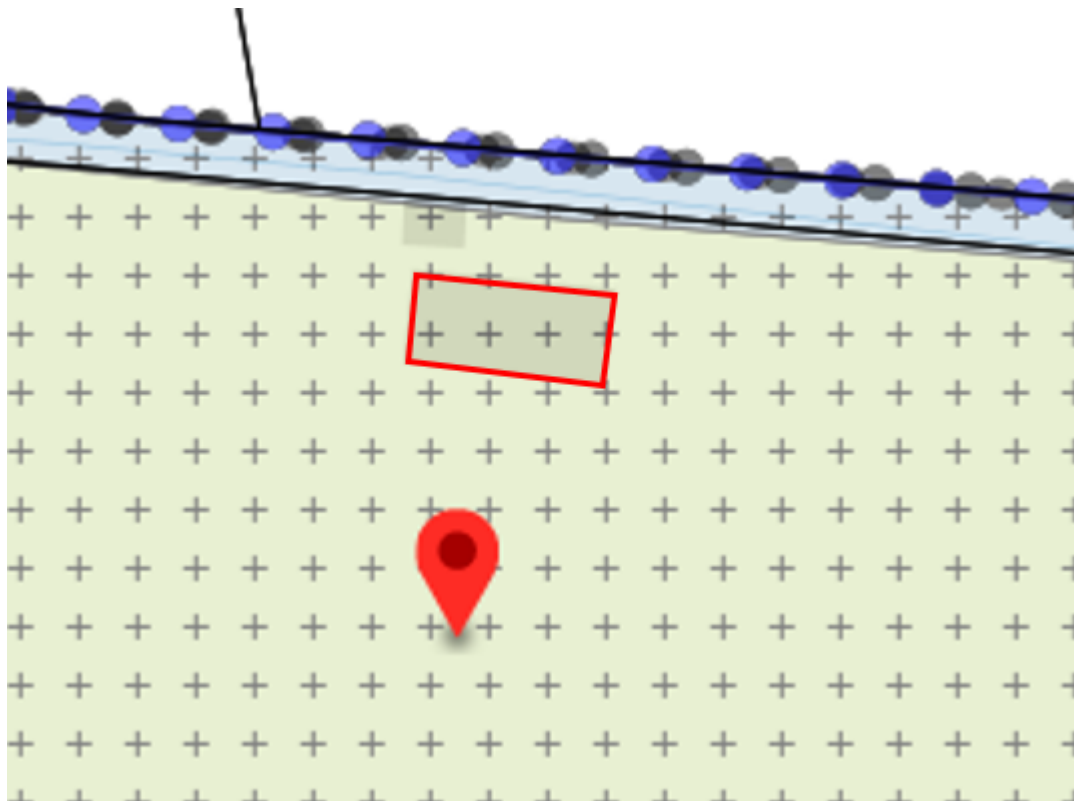
3.3.2 Kloosterhof 2a, Doornenburg

Het perceel Kloosterhof 2a in Doornenburg is kadastraal bekend als gemeente Doornenburg, sectie C, nummer 196. Het betreffende perceel is ongeveer 1 hectare groot en is bestemd als 'Agrarisch met waarden - Dijkzone' in combinatie met de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 4' en Waarde - Archeologie 5'. Aan de zuidzijde valt een deel van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie' over het perceel ten behoeve van de naastgelegen A-watergang.

Het perceel betreft een weiland waarop dieren grazen. Vanuit het verleden is op het perceel een dierenonderkomen aanwezig. Deze paste lange tijd binnen de regels, maar hiervoor is nooit een vergunning verleend. In de loop der tijd is dit dierenonderkomen steeds uitgebreid tot de huidige omvang van ongeveer 62 m². Echter op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard' is voor een schuilstal c.q. dierenonderkomen een maximale oppervlakte van 30 m² toegestaan. De gemeente acht het in dit geval acceptabel om maximaal 40 m² toe te staan. Dit oppervlak is gebaseerd op het oorspronkelijk dierenonderkomen. Het betreft slechts 10 m² extra, waarbij sprake is van een kwalitatieve verbetering en uitstraling. De ruimtelijk impact van de extra m² bebouwing is gering. Daarnaast wordt de overige aanwezige bebouwing op de locatie verwijderd.

Het dierenonderkomen dient hierop derhalve aangepast te worden en planologisch-juridisch geborgd en gelegaliseerd te worden, vanwege de aanzienlijke esthetische verbetering van de nieuwe situatie ten opzichte van de voormalige rommelige bebouwing. Hierdoor is ruimtelijk gezien spake van een kwalitatieve verbetering van de situatie. Hierbij wordt wel de aanvullende voorwaarde gesteld dat het dierenonderkomen landschappelijk moet worden ingepast. Aangezien er nog een landschappelijk inpassingsplan beschikbaar is, is er voor gekozen om het dierenonderkomen via een afwijkingsbevoegdheid mogelijk te maken.

Gelet op de aard en omvang van de wijziging, zijn geen onderzoeken noodzakelijk. De aanpassing leidt niet tot aantasting van in de omgeving aanwezige functies en waarden dan wel van belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.



Aanpassing

In dit kader wordt de verbeelding aangepast, zodat het dierenonderkomen een bouwvlak met de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - dierenonderkomen' krijgt. In de regels wordt in artikel 5.3 als lid 5.3.7 een afwijkmogelijkheid ingevoegd op basis waarvan middels afwijking onder de volgende voorwaarden het dierenonderkomen mogelijk kan worden gemaakt:

- aangetoond is dat het dierenonderkomen ter plaatse noodzakelijk is in het kader van dierenwelzijn;
- het oppervlak bedraagt niet meer dan 40 m²;
- de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 4 meter;
- er sprake is van een landschappelijke inpassing, dat wordt onderbouwd en gevisualiseerd in een terrein-/ beplantingsplan;
- er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving functies en waarden.

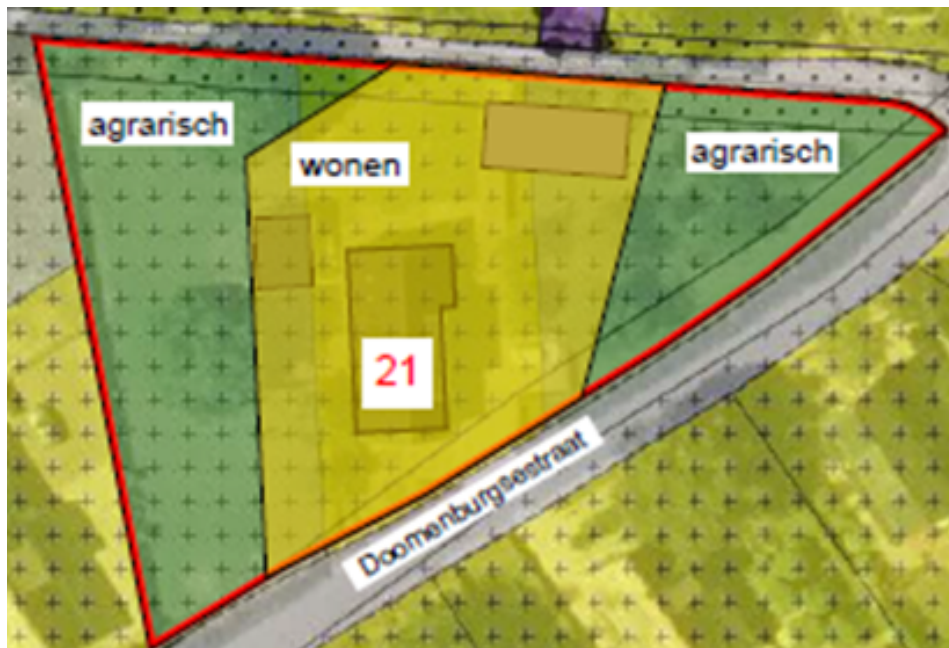
3.3.3 Doornenburgsestraat 21, Gendt

Het perceel aan de Doornenburgsestraat 21 in Gendt is kadastraal bekend als gemeente Gendt, sectie E, nummer 660. Een gedeelte van het perceel heeft de bestemming 'Wonen'. Het overige gedeelte van het perceel heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden - Oeverwallen' aan weerszijde van de woonbestemming. Verder is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' en aan de noordzijde de dubbelbestemming 'Leiding - Riool' van toepassing.

In de bestaande situatie is op het perceel een woning met twee bijgebouwen gelegen. Het bijgebouw ten westen van de woning is ongeveer 42 m² groot. Het bijgebouw ten oosten van de woning, aan de achterzijde van het perceel, is recentelijk vernieuwd en daarbij vergroot naar ongeveer 95 m². Tevens is gelijktijdig aan de noordzijde van het perceel een tweede uitweg aangelegd en een deel van de aanwezige haag verwijderd.

Beide bijgebouwen blijken niet binnen de bestemming 'Wonen' te liggen, maar op gronden die bestemd zijn als 'Agrarisch met waarden - Oeverwallen'. Hetzelfde geldt voor de parkeerplaatsen bij de woning. De (her)bouw van de bijgebouwen is vergunningplichtig en niet toegestaan op basis van de geldende agrarische bestemming. Derhalve dient het bestemmingsvlak voor de bestemming 'Wonen' hierop afgestemd te worden om de thans bestaande situatie planologisch-juridisch te verankeren. De betreffende dubbelbestemmingen blijven gehandhaafd.

Door het bestemmingsvlak van de bestemming 'Wonen' te verruimen wordt de bestaande situatie 'gelegaliseerd'. Het oppervlak van de bijgebouwen is niet buiten proporties en ruimtelijk aanvaardbaar gelet op de grootte van het perceel. Echter het aanleggen van een tweede uitweg aan de noordzijde van het perceel is niet in verhouding en daardoor ruimtelijk niet aanvaardbaar. Het is daar wenselijk en noodzakelijk dat deze tweede uitweg wordt versmald naar een breedte van maximum 3 meter voor incidenteel gebruik ten behoeve van noodzakelijk onderhoud aan het perceel. Tevens wordt de haag aan de noordzijde van het perceel hersteld in verband met de landschappelijke inpassing van het bijgebouw en het perceel zelf (Bijlage 2).



Aanpassing

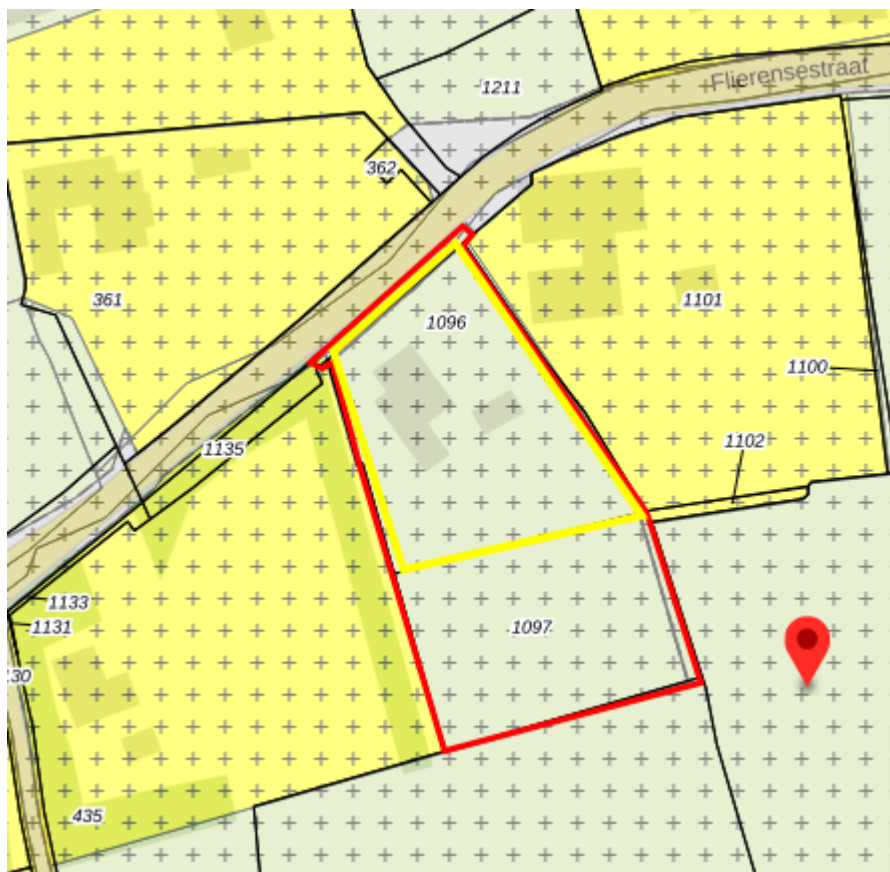
In dit kader wordt de verbeelding aangepast waarbij de begrenzing van het bestemmingsvlak van de bestemming 'Wonen' zodanig wordt verruimd dat de beide bijgebouwen en parkeerplaatsen bestemd worden als 'Wonen'. In de regels van de bestemming 'Wonen' wordt de voorwaardelijke verplichting opgenomen dat de perceelsgrens aan de achterzijde in zijn oorspronkelijke situatie wordt teruggebracht waarbij de tweede inrit een maximale breedte heeft van 3 meter en de haag wordt hersteld en in stand gehouden.

3.3.4 Flierensestraat 46, Gendt

Het perceel aan de Flierensestraat 46 in Gendt is kadastraal bekend als gemeente Gendt, sectie E, nummers 1096 en 1097. Voor dit perceel geldt de bestemming 'Agrarisch met waarden - Oeverwallen' met bouwvlak en de functieaanduiding 'glastuinbouw' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4'. Hier was voorheen een glastuinbouwbedrijf met agrarische bedrijfswoning aanwezig.

De glasopstanden zijn na het beëindigen van het glastuinbouwbedrijf gesloopt. De bestaande bedrijfswoning wordt nog steeds bewoond door de eigenaren van het voormalige glastuinbedrijf. Deze bedrijfswoning is samen met een aangebouwd bijgebouw (90 m²), een vrijstaand bijgebouw (65 m²) en nog een klein stukje kas (60 m²) blijven staan op het noordelijkdeel van het perceel. De woning is in planologisch-juridische zijn nog een bedrijfswoning. Echter er is op het perceel geen glastuinbouwbedrijf meer aanwezig. Derhalve is het voornemen om het perceel 1096 te bestemmen als 'Wonen' conform het huidige ruimtebeslag en gebruik van de woning, de bijgebouwen en de gronden. Tevens wordt de strook aan de voorzijde, welke bestemd is als 'Agrarisch met waarden - Oeverwallen' betrokken bij de woonbestemming. De gronden van perceel 1097 behouden de vigerende agrarische bestemming waarbij het bouwvlak en de functieaanduiding 'glastuinbouw' komen te vervallen.

In verband met de planologische wijziging naar een gevoelige bestemming is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Bijlage 3). Hieruit blijkt dat de bodemkwaliteit geen belemmering is voor de bestemmingswijziging naar wonen. Er is derhalve sprake van een goede ruimtelijke ordening.



Aanpassing

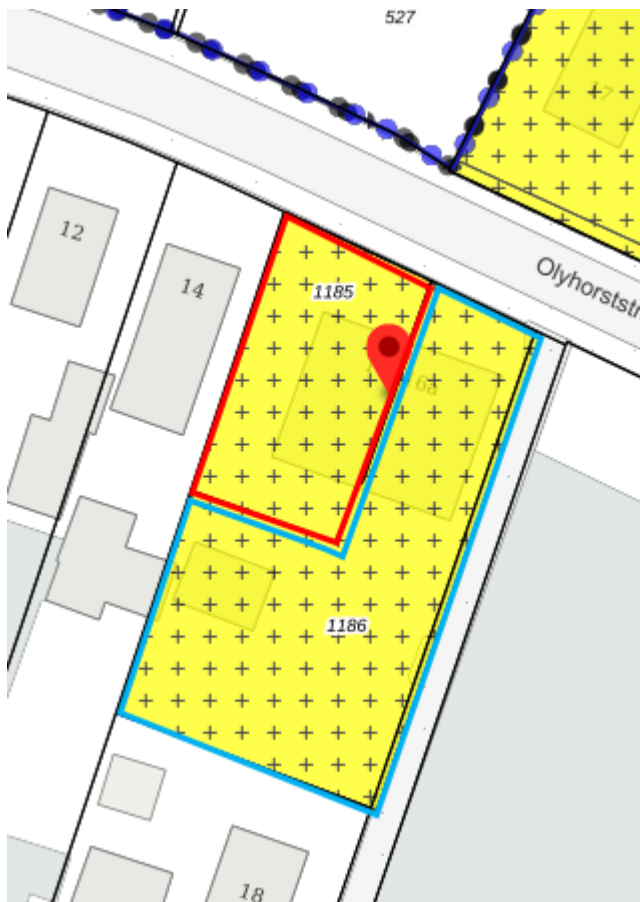
In dit kader wordt de verbeelding aangepast waarbij perceel 1096 bestemd wordt als 'Wonen', evenals de strook aan de voorzijde. Ter plaatse van perceel 1097 komen de aanduidingen 'bouwvlak' en 'glastuinbouw' te vervallen.

3.3.5 Olyhorststraat 16-16a, Gendt

Het perceel aan de Olyhorststraat 16-16a in Gendt is kadastraal bekend als gemeente Gendt, sectie E, nummer 1185 en 1186. Het perceel is bestemd als 'Wonen' met de functieaanduiding 'kantoor/dienstverlening'. Daarnaast is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' van toepassing. Op het perceel is een woning (nummer 16) met een aanpandige bedrijfsruimte (nummer 16a) aanwezig. De bedrijfsruimte is ingericht als kantoor/praktijkruimte. De woning en het aanpandige bedrijfsgebouw zijn qua oppervlakte ongeveer gelijk aan elkaar. De bedrijfsruimte is jarenlang in gebruik geweest door de eigenaren, maar sinds enige tijd wordt de bedrijfsruimte niet meer gebruikt als kantoor/praktijkruimte.

Gelet op de bouwkundige en visuele eenheid c.q. verschijningsvorm is het bedrijfsgebouw reeltief eenvoudig geschikt te maken voor bewoning. Derhalve is het gewenst om de bedrijfsruimte her te bestemmen ten behoeve van een volwaardige woning binnen de bestaande bebouwing en dit planologisch-juridisch te waarborgen. Gezien de verschijningsvorm, de bouwkundige en visuele eenheid van het pand in relatie tot de omgeving (allemaal woningen) bestaan er tegen het toestaan van bewoning van het voormalige bedrijfspand geen overwegende bezwaren. Het perceel is immers reeds bestemd als 'Wonen'. De vigerende archeologische bestemming blijft daarbij gehandhaafd.

Gelet op de aard en omvang van de wijziging, zijn geen onderzoeken noodzakelijk. De aanpassing leidt niet tot aantasting van in de omgeving aanwezige functies en waarden dan wel van belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.



Aanpassing

In dit kader wordt de verbeelding zodanig aangepast zodat er twee aparte bestemmingsvlakken met de bestemming 'Wonen' zijn opgenomen. De functieaanduiding 'kantoor/dienstverlening' komt hierbij te vervallen. Dit betekent ook dat in artikel 23.1.2 onder a (staat van activiteiten) de aanduiding (sw-35) komt te vervallen.

3.3.6 Waaldijk6, Gendt

Ter plaatse van het perceel Waaldijk 6 in Gendt is een woning met bijgebouwen aanwezig. De woning met voormalige winkel, bakkerij en varkensschuur staat op de gemeentelijke monumentenlijst. Het perceel is (recent) opgesplitst en kadastraal bekend als gemeente Gendt, sectie B, nummer 1638 en 1639. Het voorste deel van deze percelen is bestemd als 'Wonen' met de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 4' en 'Waterstaat - Waterkering' (gedeeltelijk). Daarnaast liggen de gebiedsaanduidingen 'vrijwaringszone - dijk' en 'geluidzone - industrie' over de woonbestemming. Dit laatste gelet op de nabijgelegen scheepswerf en machinefabriek aan de Waaldijk in Gendt.

Door de kadastrale opsplitsing is het wenselijk om de bestaande woning op te splitsen in twee woningen waarbij geen nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd. Door de opsplitsing wordt het gemeentelijk monument behouden en blijft de cultuurhistorische waarde voor de toekomst behouden.

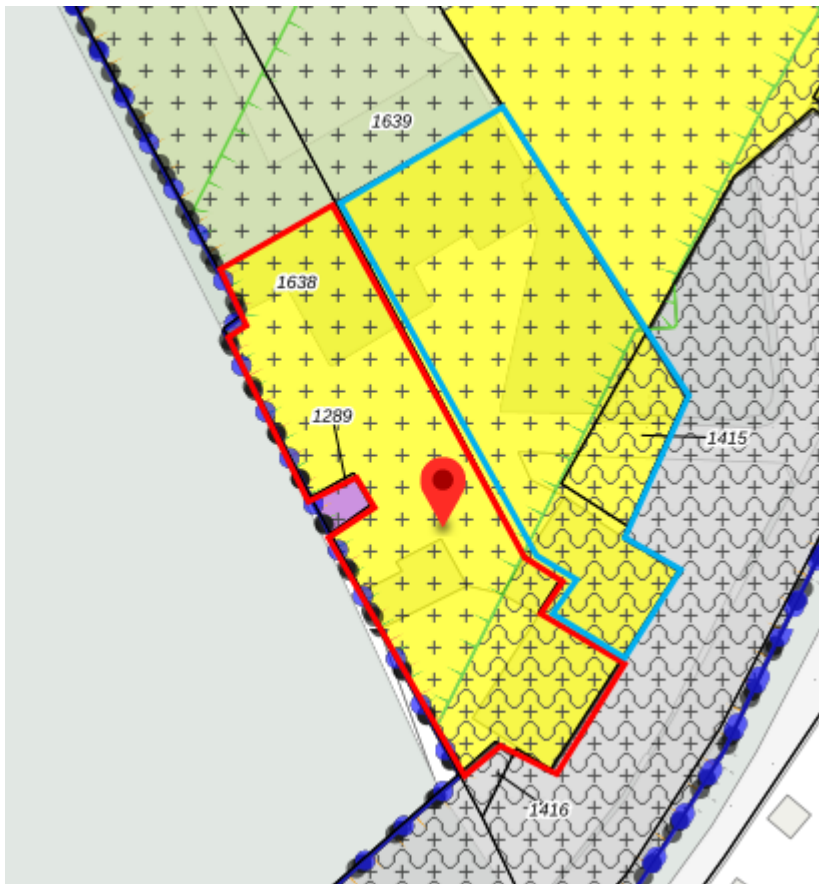
Woningsplitsing is conform artikel 23.6.1 van het bestemming plan 'Buitengebied Lingewaard' onder de volgende voorwaarden mogelijk:

- woningsplitsing uitsluitend plaatsvindt in en ter behoud van een gemeentelijk of rijksmonument, als opgenomen in Bijlage 3 Rijks- en gemeentelijke monumenten;
- de te splitsen woning, met eventueel bestaande voormalige in pandige bedrijfsruimten, een inhoud heeft

van minimaal 1.000 m³;

- de gesplitste woningen een inhoud hebben van minimaal 400 m³;
- de oppervlakte of inhoud van de gesplitste woningen en de bijgebouwen niet wordt vergroot;
- in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
- de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- er wordt voldaan aan de Wet geluidhinder.

Aan deze voorwaarden wordt voldaan. In dat kader is een kwalitatieve motivering akoestiek (Bijlage 4) en een stikstofdepositieberekening (Bijlage 5) ten behoeve van stikstof uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat ter plaatse van de woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Er is geen sprake van een bestemmings- of functiewijziging of uitbreiding van het bestemmingsoppervlak. De woningsplitsing leidt daarmee niet tot aantasting van in de omgeving aanwezige functies en waarden dan wel worden de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden niet geschaad. De van toepassing zijnde dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen blijven gehandhaafd.



De woning ligt in de kernzone van de waterkering. Echter er vinden (vooralsnog) geen fysieke wijzigingen plaats. De nieuwe woning na splitsing kan van de huidige inrit(ten) van de huidige woning gebruik maken, aan de voor- en achterzijde.

Aanpassing

In dit kader wordt de verbeelding aangepast waarbij het bestemmingsvlak van de woonbestemming wordt opgesplitst in twee bestemmingsvlakken overeenkomstig de (nieuwe) kadastrale situatie. Momenteel zijn de kadastrale grenzen nog voorlopig. Mochten deze gedurende de bestemmingsplan procedure definitief worden en dit gevolgen heeft voor de bestemmingsvlakgrens dan wordt dit bij de vaststelling als ambtshalve wijziging

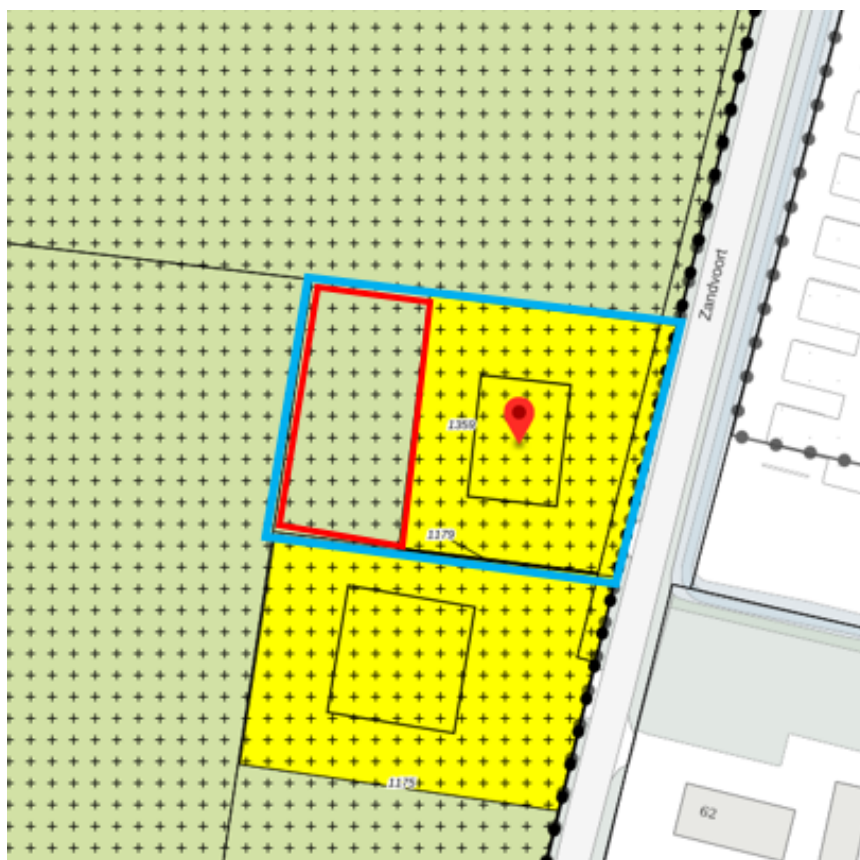
gecorrigeerd.

3.3.7 Zandvoort 33, Gendt

Het woonperceel aan Zandvoort 33 in Gendt is kadastraal bekend als gemeente Gendt, sectie E, nummer 1359. Dit perceel maakt onderdeel uit van een eerdere bestemmingsplanherziening ten einde een gedeelte van het agrarisch bedrijf te verplaatsen en de bestemmingswijziging van de 'Agrarisch met waarden - Oeverwallen' naar de bestemming 'Wonen' planologisch-juridisch te regelen. Hiervoor zijn de kassen en het waterbassin gesloopt, is de bestaande (voormalige) bedrijfswoning omgevormd naar burgerwoning en is de bouw van nieuwe vrijstaande woningen mogelijk gemaakt. De overige woningen hebben de bestemming 'Agrarisch met waarden - Oeverwallen' behouden. Verder is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' van toepassing op het woonperceel.

Zandvoort 33 betreft de locatie van de voormalige agrarische bedrijfswoning, welke inmiddels als burgerwoning in gebruik is. De wens bestaat nu om het gedeelte van het perceel, gelegen achter de voormalige bedrijfswoning c.q. huidige reguliere woning, te gebruiken als tuin. Dit perceel heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden - Oeverwallen', waardoor het gebruik als tuin planologisch-juridisch niet mogelijk is. Derhalve dient de agrarische bestemming gewijzigd te worden in de bestemming 'Wonen' en toegevoegd te worden aan het bestemmingsvlak 'Wonen' op het voorste deel van het perceel. Er worden daarbij geen nieuwe woningen toegestaan. De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' blijft gehandhaafd.

Om de bestemming te kunnen wijzigen is, in het kader van de eerdere bestemmingsplanherziening, een verkennend bodemonderzoek (Bijlage 6) uitgevoerd. Uit dit onderzoek is gebleken dat er geen belemmeringen zijn tegen de bestemmingswijziging en het gebruik als tuin. De bestemmingswijziging leidt niet tot aantasting van in de omgeving aanwezige functies en waarden. Ook worden geen belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden geschaad.



Aanpassing

In dit kader wordt de verbeelding aangepast waarbij de bestemming van perceel 1174 gewijzigd wordt in de bestemming 'Wonen' in één bestemmingsvlak met perceel 1359.

3.3.8 Herenland 3, Huissen

Het perceel aan de Heerlaan 3 in Huissen is kadastraal bekend als gemeente Huissen, sectie M, nummer 611. Het perceel heeft de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouw' met een bijbehorend bouwvlak op een gedeelte van het perceel. Verder zijn de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' en de gebiedsaanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied intensiveringsgebied' van toepassing.

Momenteel vinden er op het perceel geen agrarische (glastuinbouw) activiteiten plaats. Er is ter plaatse geen sprake meer van een glastuinbouwbedrijf. De voormalige bedrijfswoning is thans in gebruik als 'reguliere' woning. Naast de woning zijn nog een bijgebouw bij de woning van ongeveer 60 m², een tweede bijgebouw bij de woning van ongeveer 25 m² en een hobbykas van ongeveer 80 m² aanwezig. Verder staat aan de westzijde van het perceel een bijgebouw van ongeveer 260 m². De voormalige bedrijfswoning is in planologisch-juridische zin nog een bedrijfswoning, maar wordt bewoond door derden. Van een glastuinbouwbedrijf is echter geen sprake.

Het is derhalve wenselijk dat de thans bestaande situatie wordt voorzien van een adequate planologisch-juridische regeling. Deze regeling moet enerzijds zodanig zijn dat de woning geen belemmering is voor de omliggende glastuinbouwbedrijven en anderzijds dat het woonklimaat van de woning in afdoende mate wordt gewaarborgd. De vigerende dubbelbestemming en gebiedsaanduiding blijven gehandhaafd.

Op grond van het geldende beleid 'Toepassing functieverandering in het buitengebied' is in het gehele buitengebied functieverandering zonder toevoegingen van woningen toegestaan. Gelet op de mogelijkheden op het perceel is het niet aannemelijk dat zich hier een nieuw (glastuin)bouwbedrijf zal vestigen. Een nieuw glastuinbouwbedrijf heeft op dit moment minimaal een omvang van 4 ha. of groter. Daarvoor is op dit perceel met een bouwvlak van ongeveer 0,41 ha. geen ruimte.

De voormalige bedrijfswoning wordt aangemerkt als plattelandswoning. Gelet op de aard en omvang van de wijziging zijn geen onderzoeken noodzakelijk. De aanpassing leidt niet tot aantasting van in de omgeving aanwezige functies en waarden dan wel van belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.



Aanpassing

In dit kader wordt de verbeelding aangepast. Ter plaatse van de woning wordt de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning' opgenomen.

3.3.9 Karstraat 77, Huissen

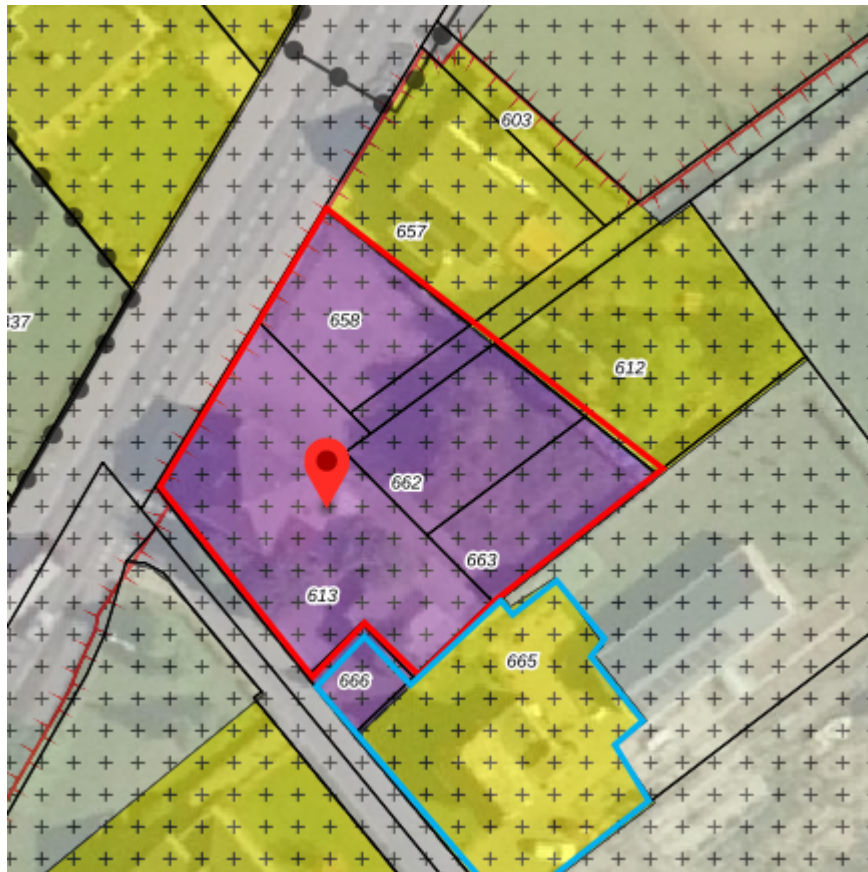
De percelen aan de Karstraat 77 in Huissen zijn kadastraal bekend als gemeente Huissen, sectie M, nummers 613, 658, 662, 663, 666 en 673 (gedeeltelijk). Deze percelen zijn bestemd als 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'adviesbureau automatisering en systeemhuizen'. Onderdeel van de bedrijfsbestemming is een bedrijfswoning. Verder zijn de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' en de gebiedsaanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied intensiveringsgebied' van toepassing.

Ter plaatse van de Karstraat 77 is geen sprake meer van bedrijfsactiviteiten. De voormalige bedrijfswoning wordt momenteel regulier bewoond. De perceelsnummers 666 en 673 zijn bij respectievelijk de burens en het Waterschap Rivierenland in eigendom. Beide partijen hebben schriftelijk akkoord gegeven op het wijzigen van de bedrijfsbestemming naar de bestemming 'Wonen'. De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' en de gebiedsaanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied intensiveringsgebied' blijven gehandhaafd.

In dat kader is een ruimtelijke onderbouwing met onderzoeken (Bijlage 7) opgesteld om aan te tonen dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening voor de bestemmingswijziging. Uit de ruimtelijke onderbouwing en de resultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat het woon- en leefklimaat in voldoende mate gewaarborgd wordt en de bodem van voldoende kwaliteit is en er geen belemmeringen zijn voor het bestemmen van de gronden als 'Wonen'.

Er is hier bewust gekozen voor een woonbestemming in plaats van het aanmerken van de woning als plattelandswoning aan gezien de Wet plattelandswoningen specifiek van toepassing is op (voormalige)

agrarische bedrijfswoningen die door derden worden bewoond. Deze regeling is niet van toepassing op (voormalige) bedrijfswoningen bij niet-agrarische bedrijven. Daarnaast is de locatie gelegen op de rand van een intensiveringsgebied dat omringd c.q. ingesloten worden door andere woningen. Het bestemmen als glastuinbouwlocatie is derhalve niet meer aan de orde gezien, de ligging en omvang van het perceel. Ook de nabij gelegen glastuinbouw wordt niet belemmerd door de reeds aanwezige woningen op kortere afstand. Dit is dan ook nadrukkelijk de aanleiding om deze voormalige woning te bestemmen tot 'Wonen'.



Het waterschap kan zich vinden in de bestemmingswijziging van de bestemming 'Bedrijf' naar de bestemming 'Wonen'. Er worden hiermee geen waterschapsbelangen geschaad.

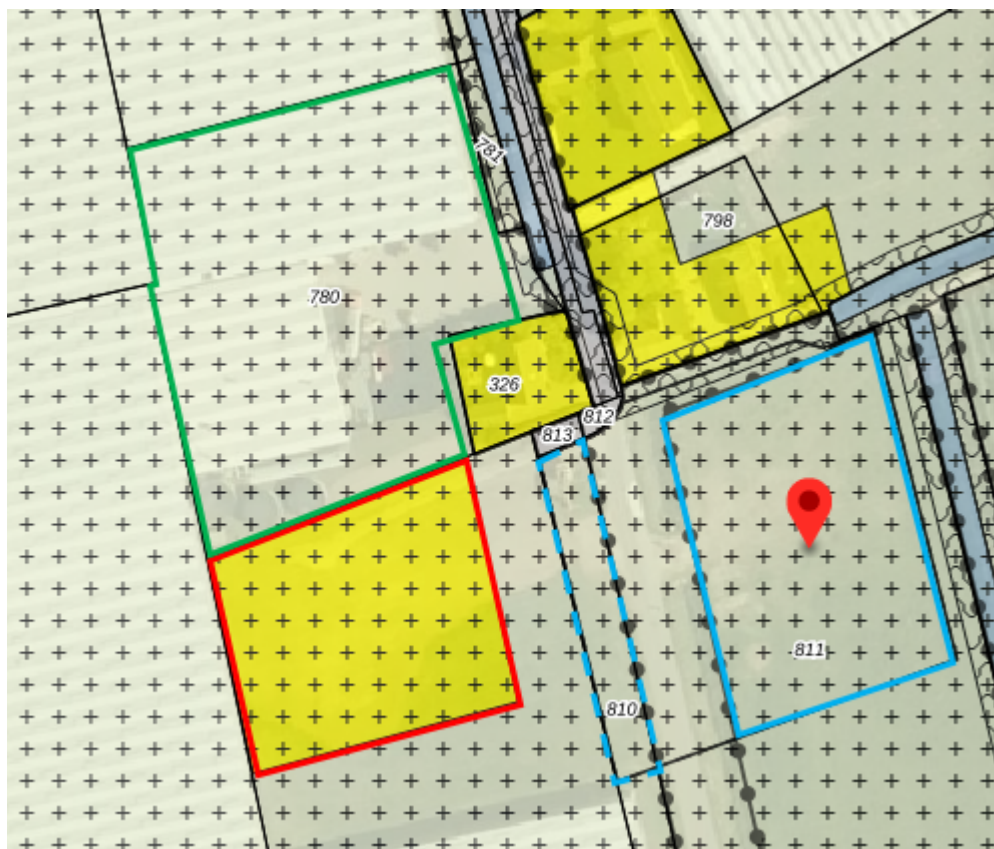
Aanpassing

In dit kader wordt de verbeelding aangepast. De percelen 613, 658, 662, 663, en 673 (gedeeltelijk) worden bestemd als 'Wonen' binnen één bestemmingsvlak. Het perceel 666 wordt eveneens bestemd als 'Wonen' en toegevoegd aan het bestemmingsvlak van perceel 665.

3.3.10 Steenbergerveld 2 Huissen

Aan het Steenbergerveld 2 in Huissen is een glastuinbouwbedrijf gevestigd met een totale perceelsoppervlakte van ongeveer 8,55 ha. De percelen zijn kadastraal bekend als gemeente Huissen, sectie M, nummers 305, 307, 308, 777, 779, 780, 783, 784, 810, 813, 814, en 816. Ongeveer 6 ha. van de percelen is bebouwd met glasopstanden met bijbehorende bebouwing (bedrijfsbebouwing, parkeerplaatsen en waterberging). Tevens is er een bedrijfswoning met bijbehorend bijgebouw aanwezig. Die zijn gelegen op de percelen Huissen, sectie M, nummers 335 en 700.

De percelen hebben de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouw'. Het agrarisch bouwvlak ligt op de percelen 335 (gedeeltelijk), 700, 783, 784 en 959 (gedeeltelijk). Binnen dit agrarisch bouwvlak zijn twee wooneenheden toegestaan. Een gedeelte van perceel 814 is bestemd als 'Wonen'. Verder is de dubbelbestemming 'Waarde -



Daarnaast dient er nog 174m³ in de vorm van waterberging te worden gerealiseerd. Hiervoor is het mogelijk om de retentievijver te verlengen. Conform de waterbalans heeft de retentievijver een profieloppervlak van 13,3m² per meter. Om voldoende berging te realiseren dient de retentievijver met ca. 13,2 meter te worden uitgebreid. Aan de westzijde van de retentievijver is nog ruimte beschikbaar om de retentievijver met ca. 13,5 meter te verlengen. Er is dus voldoende ruimte beschikbaar om de retentievijver te verlengen. De nadere onderbouwing c.q. verantwoording van deze bergingsopgave in de vorm van een watertoets is onderdeel van Bijlage 8.

Aanpassing

In dit kader wordt de verbeelding aangepast. Ter plaatse van de rode contour wordt de bestemming 'Wonen' gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouw' met bouwvlak en de functieaanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten'. Voor de percelen 810 en 811 (blauwe contour) blijft de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouw' gehandhaafd. Het bouwvlak en de functieaanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' komen te vervallen en worden van de verbeelding verwijderd. Ter plaatse van perceel 780 en 814 gedeeltelijk (groene contour) wordt een bouwvlak toegevoegd in combinatie met de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten'.

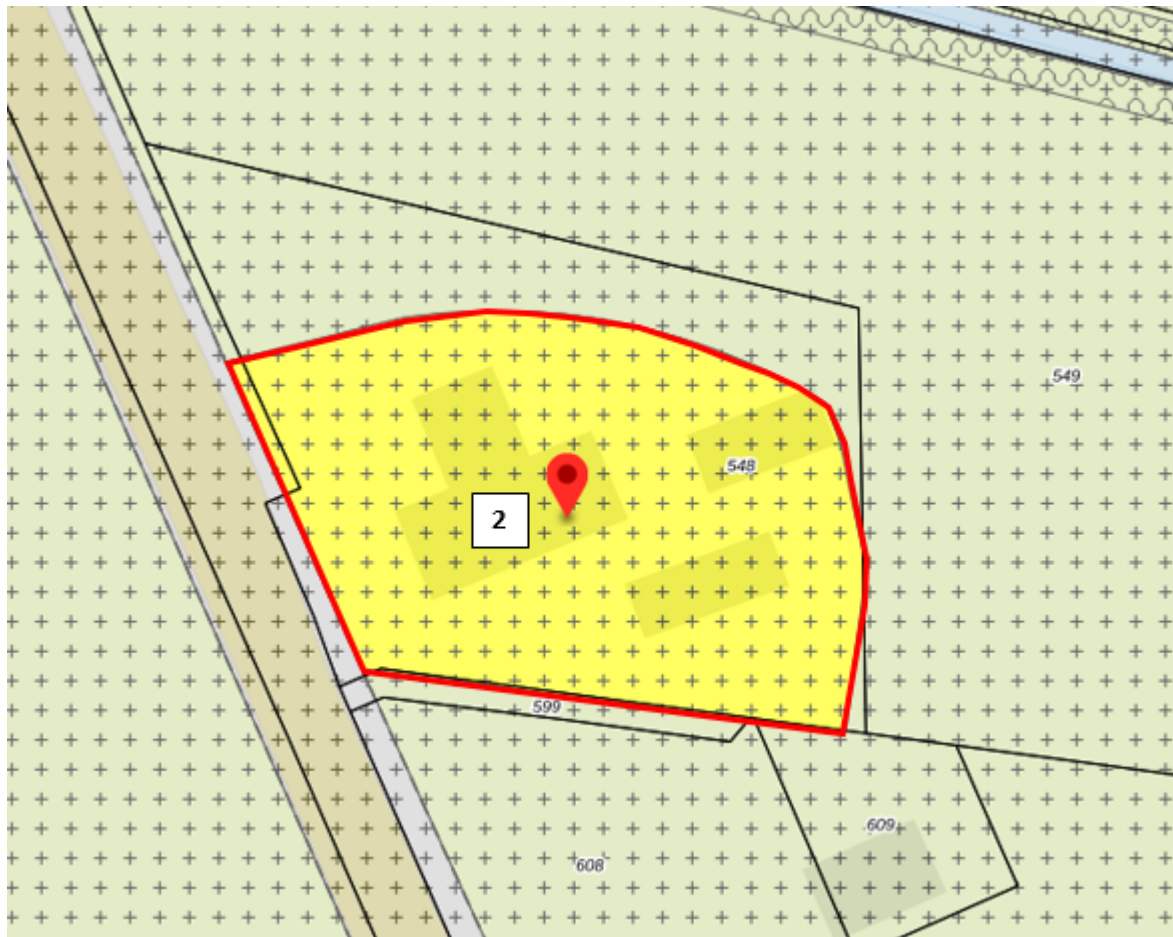
3.3.11 Molenstraat 4, Doornenburg

Ter plaatse van het perceel aan de Molenstraat 4 in Doornenburg is een woning met bijgebouwen aanwezig. Het woonperceel is kadastraal bekend als gemeente Doornenburg, sectie C, nummer 548. Het perceel heeft deels de bestemming 'Wonen' en deels de bestemming 'Agrarisch met waarden - Overwallen'. De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' is daarbij eveneens van toepassing.

Het voornemen bestaat om de woning te splitsen in twee wooneenheden binnen de bestaande bebouwing. Er wordt geen nieuwe bebouwing gerealiseerd. De woningsplitsing past binnen het verruimd woonbeleid, zoals

vastgelegd door de gemeenteraad op 15 oktober 2020. De bebouwing is aangemerkt als beeldbepalende bebouwing. Door de woningsplitsing wordt het behoud van deze beeldbepalende bebouwing gewaarborgd. Verder is er op eigen terrein voldoende ruimte aanwezig om te voorzien in de parkeerbehoefte van deze twee wooneenheden.

De woningsplitsing in twee wooneenheden leidt niet tot aantasting van in de omgeving aanwezige functies en waarden. Ook worden de belangen van eigenaren en gebruikers van de omliggende gronden niet geschaad.



Aanpassing

In dit kader wordt de verbeelding aangepast. Ter plaatse van het bestemmingsvlak van de bestemming 'Wonen' wordt de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' (2) toegevoegd zodat ter plaatse van het bestemmingsvlak twee woningen zijn toegestaan.

3.3.12 Rijndijk29, Doornenburg

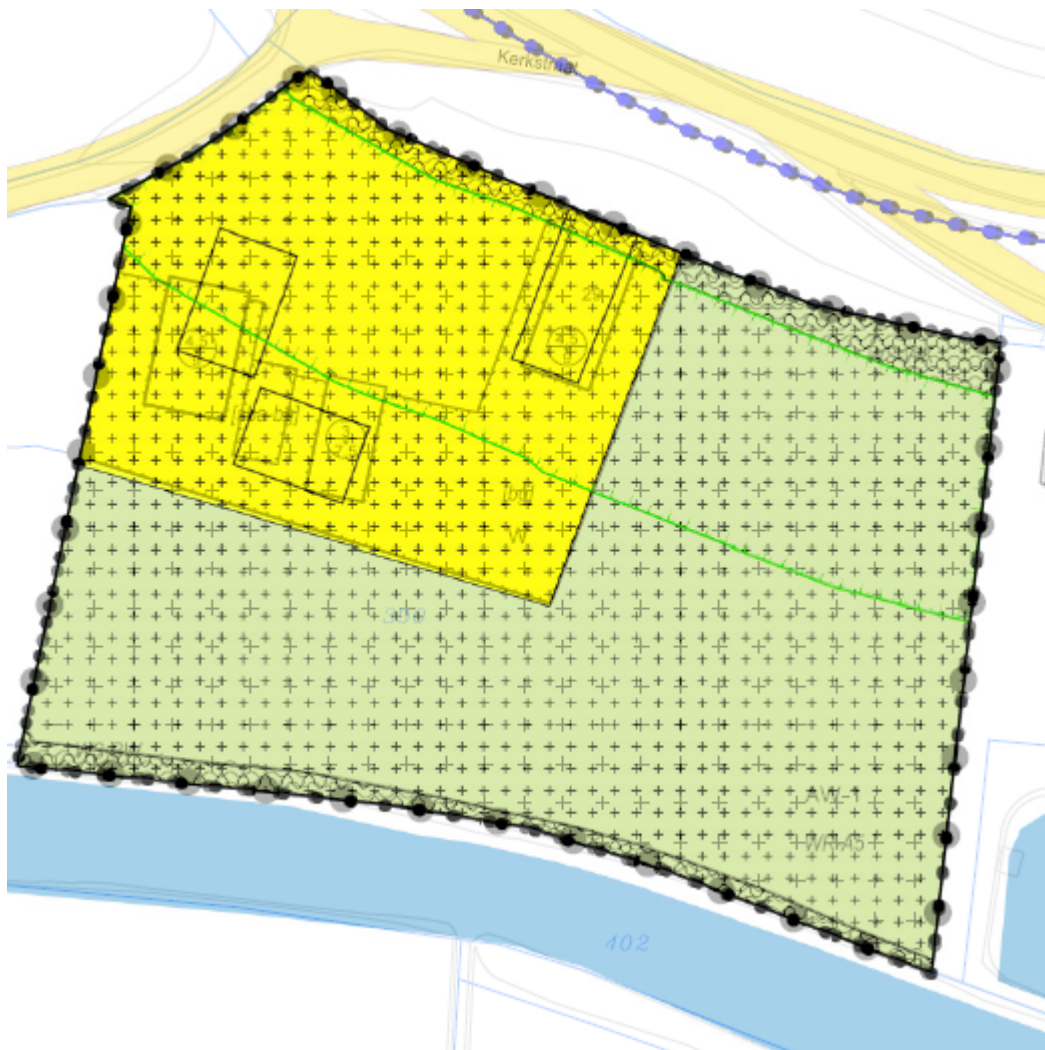
Het perceel Rijndijk 29 in Doornenburg is kadastraal bekend als gemeente Doornenburg, sectie C, nummer 638, 639 640, 641 en 642. Voor dit perceel is eerder een wijzigingsprocedure voor functieverandering doorlopen. In ruil voor de sloop van agrarische opstallen is toen de bouw van twee vrijstaande woningen mogelijk gemaakt. De voormalige agrarische bedrijfswoning heeft daarbij tevens de bestemming 'Wonen' gekregen. De overige delen het perceel hebben de bestemming 'Agrarisch met waarden - Dijkzone' behouden. Verder zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 5', 'Waterstaat - Beschermingszone watergang' en 'Waterstaat - Waterkering' van toepassing, net als de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk'.

Na vaststelling van het wijzigingsplan 'Doornenburg Rijndijk 29' is het perceel verkocht aan een nieuwe eigenaar. Deze nieuwe eigenaar wenst de twee nieuwe woningen anders te situeren dan in het wijzigingsplan

is vastgelegd. In de gewenste situatie vallen de nieuwe woningen deels buiten de bouwvlakken. De nieuwe situering van de woningen leidt ruimtelijk gezien niet tot een ander plan. Het betreft slechts een beperkte verschuiving van de woningen waarop de bouwvlakken aangepast moeten worden

De nieuwe situering van de woningen en de bijbehorende landschappelijke inpassing (Bijlage 9) zijn positief beoordeeld. In het kader van het wijzigingsplan is reeds onderbouwd en onderzocht dat de functieverandering niet leidt tot aantasting van in de omgeving aanwezige functies en waarden en het woon- en leefklimaat van de te realiseren woningen wordt gewaarborgd. Ook worden de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden met de nieuwe situering van de woningen niet geschaad. De nieuwe situering van de woningen doet hier geen afbreuk aan.





De sloop van de huidige bebouwing en nieuwe woningen vindt binnen de kernzone en beschermingszone van de primaite waterkering plaats. Voor de sloop van de huidige bebouwing en de nieuwbouw in de kernzone en beschermingszoen dient een vergunning bij het waterschap te worden aangevraagd.

Aanpassing

In dit kader wordt de verbeelding aangepast. De bouwvlakken ter plaatse van de woningen met bijbehorende aanduidingen worden afgestemd op de nieuwe situering van de woningen. De bouwregels van de bestemming 'Wonen' worden zodanig aangepast dat de woningen c.q. hoofdgebouwen alleen ter plaatse van het bouwvlak moeten worden gebouwd overeenkomstig de aangegeven maatvoering. Tevens wordt voorzien in een maatwerkregeling voor de bijgebouwen. Ook wordt een voorwaardelijk verplichting toegevoegd om te waarborgen dat in de noodzakelijk landschappelijke inpassing wordt voorzien.

3.3.13 Groenestraat 1a, Gendt

Aan de Groenestraat 1a in Gendt is een voormalige champignonkwekerij gelegen. Op het perceel staat nog een bedrijfsgebouw van ongeveer 1.300 m² dat tot 2005 als zodanig in gebruik was. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Gendt, sectie B, nummer 1636. De geldende bestemming is 'Agrarisch met waarden - Oeverwallen' in combinatie met de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2, 3 en 4'. Tevens is de gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie' van toepassing.

De voormalige agrarische bedrijfswoning ten westen van het gebouw heeft in het bestemming 'Buitengebied

Lingewaard' reeds de bestemming 'Wonen' gekregen en is daarmee planologisch-juridisch afgescheiden van het bedrijfsgebouw. Momenteel wordt het bedrijfsgebouw gebruikt voor de stalling van caravans.

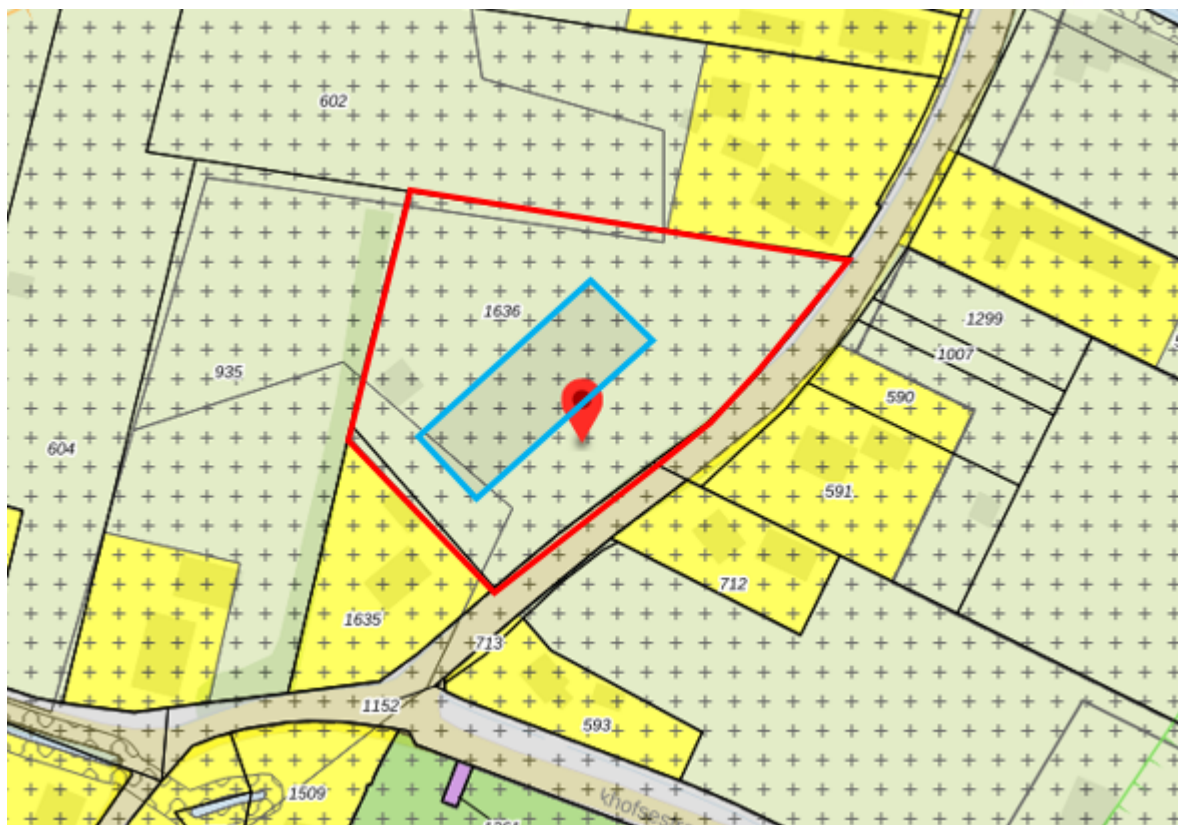
Nadat de voormalige champignonkwekerij in 2005 is gestopt, is het agrarisch bouwvlak voor dit perceel verwijderd uit het bestemmingsplan. Het bedrijfsgebouw is daarmee onder het overgangsrecht gebracht. Echter het betreft hier een bestaand en voormalige agrarisch bedrijfsgebouw en is het ruimtelijke gezien aannemelijk om een dergelijk gebouw een passende functie te geven.

In dat kader is binnen de bestemming 'Wonen' in artikel 23.5.6 een afwijkingsbevoegdheid opgenomen waarmee door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het gebruik binnen de bestemming 'Wonen'. Het gebruik van inpandige statische opslag, zoals caravanstalling, kan onder voorwaarden mogelijk gemaakt worden. Er geldt hierbij een maximum vloeroppervlak van 1.000 m² en opslag in kassen is nadrukkelijk niet toegestaan.

Deze afwijkingsmogelijkheid binnen de bestemming 'Wonen' ziet onder andere toe op dergelijk situaties, zoals in onderhavig geval, om te voorkomen dat een voormalig agrarisch bedrijfsgebouw dat als bijgebouw wordt behouden onbruikbaar wordt of tot ongewenste situaties leidt. Alternatief gebruik waaronder dus inpandige statische opslag kan vervolgens met een omgevingsvergunning mogelijk worden gemaakt. Bij de bestemmingswijziging van de voormalige agrarische bedrijfswoning naar de bestemming 'Wonen' is het bedrijfsgebouw op dit perceel echter niet onder de woonbestemming gebracht, waardoor de afwijkingsbevoegdheid niet kan worden toegepast.

Echter het gewenste gebruik als inpandige statische opslag van het bedrijfsgebouw is in de 'geest' van de afwijkingsmogelijkheid met dien verstande dat sprake is van 300 m² extra inpandige statisch opslag (1.300 m² in plaats van 1.000 m²). Om de inpandige statische opslag planologisch-juridisch te regelen is herziening van het bestemmingsplan nodig om het bestaande voormalige agrarische bedrijfsgebouw een passende functie te geven overeenkomstig het huidige gebruik, zijnde caravanstalling. Het is daarbij niet praktisch en werkbaar om 300 m² van dit bestaande gebouw uit te sluiten van het gebruik van inpandige statische opslag. Het groter oppervlak van 300 m² leidt gelet op de specifieke omstandigheden op dit perceel ruimtelijk gezien niet tot belemmeringen. Het betreft immers een bestaand gebouw van 1.300 m². Het voormalige agrarische bedrijfsgebouw wordt daarbij landschappelijk ingepast (Bijlage 10) en buitenopslag wordt uitgesloten.

Vanwege de korte afstand van ongeveer 17 meter tot de woning aan de Groenestraat 1 (voormalige bedrijfswoning) is een akoestisch onderzoek omgevingslawaaai (Bijlage 11) uitgevoerd. Uit dit akoestisch onderzoek is gebleken dat het woon- en leefklimaat van de woning wordt gewaarborgd als het parkeren alleen aan de noordwestgevel (langezijde) van de bestaande bebouwing plaatsvindt. Hiermee worden de overschrijdingen in de dagperiode opgelost. In de avondperiode blijft er nog een overschrijding van de maximale geluidsniveaus over van 5 dB(A). Rekening houdend met de omvang van de opslaglocatie en de aard van de opslag (statisch) is aannemelijk dat deze maximale geluidsniveaus slechts incidenteel voorkomen. Indien deze maximale geluidsniveaus al optreden, zal dit bovendien van korte duur zijn. Gelet hierop is sprake van een goed woon- en leefklimaat.



Aanpassing

In dit kader wordt de verbeelding aangepast. Het bestaande voormalige agrarische bedrijfsgebouw wordt voorzien van een bouwvlak. Het bouwvlak wordt daarbij voorzien van de aanduiding 'opslag'. Tevens wordt er aan de zuidoostzijde van de bestaande bebouwing de aanduiding 'parkeerterrein uitgesloten' opgenomen. In de regels (artikel 6.1.1) wordt bepaald dat ter plaatse van deze aanduiding in pandige statische opslag is toegestaan. Het begrip 'in pandige statische opslag' is reeds gedefinieerd in artikel 1.64. Aan artikel 6.4.1 wordt een sublid toegevoegd dat parkeren ter plaatsen van de aanduiding 'parkeerterrein uitgesloten' aangemerkt wordt als strijdig gebruik om het woon- en leefklimaat van de aangrenzende woning te waarborgen. Tevens wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de landschappelijke inpassing.

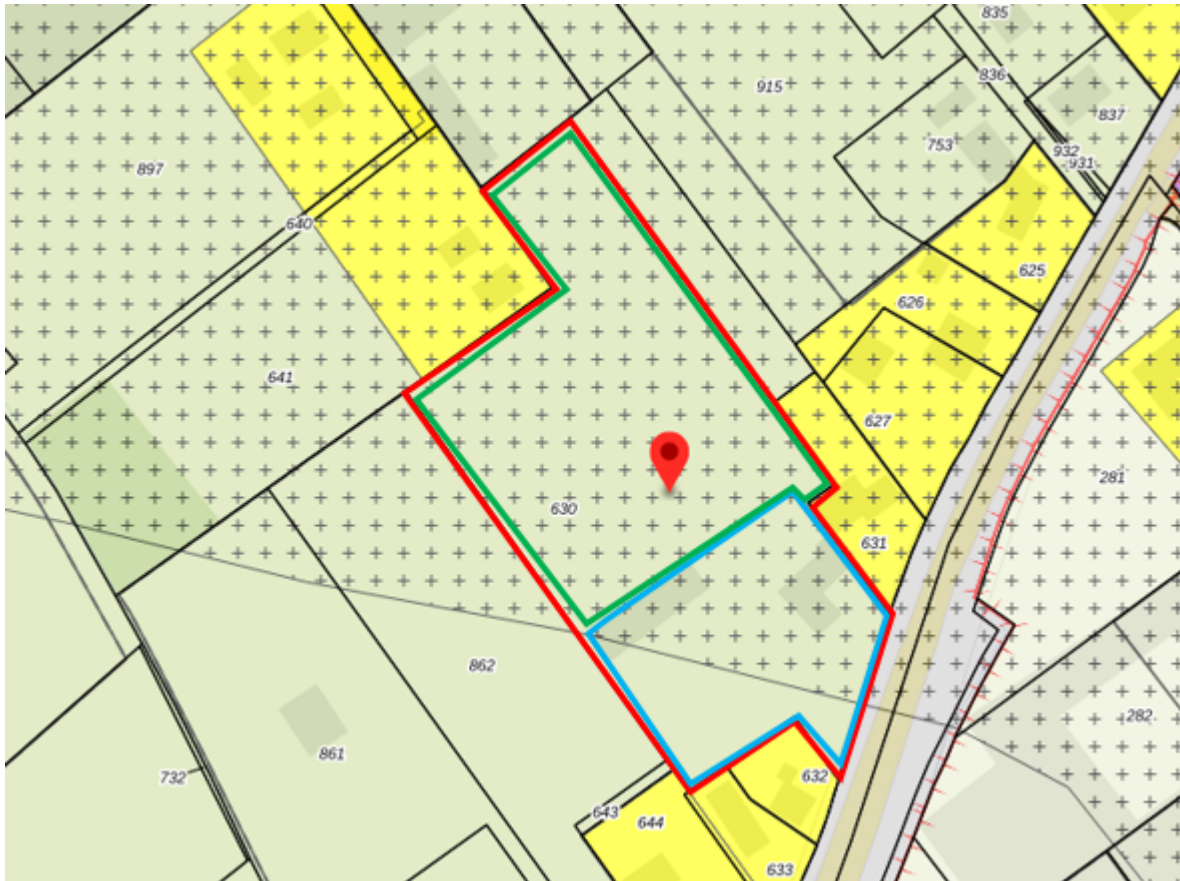
3.3.14 Karstraat 60, Huissen

Het perceel aan de Karstraat 60 in Huissen is kadastraal bekend als gemeente Huissen, sectie M, nummer 630. De geldende bestemming ter plaatse is 'Agrarisch met waarden - Overwallen' met bouwvlak, een functie aanduiding 'glastuinbouw' en een gebiedsaanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning extensiveringsgebied'. Daarnaast is ook de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' van kracht.

Het betreft een voormalig glastuinbouwbedrijf waar de bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd. Op het perceel staat een voormalige agrarische bedrijfswoning en ongeveer 450 m² aan bijgebouwen. Het betreffen twee bijgebouwen, respectievelijk een kas van ongeveer 130 m² en een schuur/kas van ongeveer 320 m². Na de bedrijfsbeëindiging zijn de kassen gesloopt en is de bedrijfswoning met bijbehorende bebouwing op het voorste deel van het perceel blijven staan.

In die zin is de woning in planologisch-juridische zin nog een bedrijfswoning. Echter er is geen sprake meer van een glastuinbouwbedrijf. Derhalve is het wenselijk dat de voormalige agrarische bedrijfswoning nu wordt omgevormd tot burgerwoning met behoud van het huidige oppervlak aan bijgebouwen overeenkomstig de huidige situatie. Er worden geen extra woningen gerealiseerd. De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' en de gebiedsaanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning extensiveringsgebied' blijven gehandhaafd.

De bestemmingswijziging naar de bestemming 'Wonen' en het wegbestemmen van de glastuinbouwbestemming leidt niet tot aantasting van in de omgeving aanwezige functies en waarden. Ook de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden worden niet geschaad. Om aan te tonen dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de woonbestemming is een verkennend bodemonderzoek (Bijlage 12) uitgevoerd. Uit dit onderzoek is gebleken dat de bodemkwaliteit geen belemmering is voor de bestemmingswijziging naar 'Wonen'.



Aanpassing

In dit kader wordt de verbeelding aangepast. Het ruimtebeslag van de woning met bijbehorende bijgebouwen wordt bestemd als 'Wonen'. Tevens wordt de maatvoeringsaanduiding 'oppervlakte' toegevoegd. In de regels wordt bepaald dat ter plaatse van deze aanduiding het aangegeven oppervlak aan bijgebouwen (450 m²) is toegestaan. Dit betreft het voorste deel van het perceel. Op het achterste deel van het perceel wordt het bouwvlak met de functieaanduiding 'glastuinbouw' verwijderd.

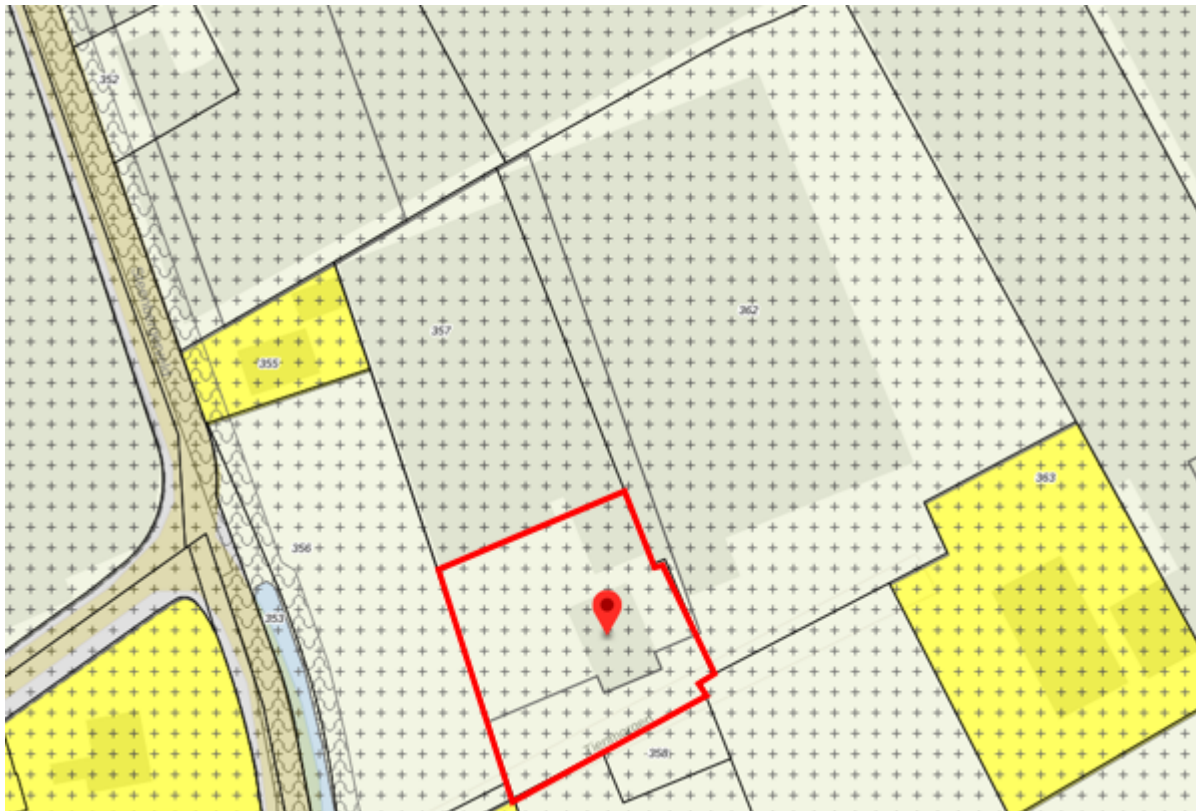
3.3.15 Tienmorgen 1, Huissen

Het perceel Tienmorgen 1 in Huissen is kadastraal bekend als gemeente Huissen, sectie M, nummer 357. Het perceel heeft de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouw' met een bouwvlak voor het grootste deel van het perceel. Tevens zijn de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' en de gebiedsaanduiding 'wro - zone - wijzigingsgebied intensiveringsgebied' van toepassing.

Het oorspronkelijk glastuinbouwbedrijf, voorheen gevestigd op de percelen 357 en 362, is beëindigd en gesplitst. In de kassen op perceel 362 vinden nog agrarische bedrijfsactiviteiten plaats. Op perceel 357 zijn deze beëindigd en wordt alleen nog maar gewoond in de (voormalige) bedrijfswoning door de voormalige eigenaar van het beëindigde glastuinbouwbedrijf. Er is bij de woning nog een bijgebouw van ongeveer 110 m² aanwezig.

De woning op perceel 357 is in planologisch-juridische zin een bedrijfswoning. Echter deze woning heeft in functionele zin geen binding meer met de agrarische bedrijfsactiviteiten op perceel 362. Derhalve is het wenselijk om de woning een adequate planologisch-juridische bestemming te geven. Omdat de woning in een glastuinbouwintensiveringsgebied is gelegen is een woonbestemming niet wenselijk gezien de eventuele belemmerde werking. De woning zal derhalve bestemd worden als plattelandswoning. Hiermee wordt de woning 'niet beschermd' ten opzichte van de milieuhinder afkomstig van het oorspronkelijk eigen bedrijf (percelen 357 en 362), maar zorgt er wel voor dat het huidige gebruik als reguliere woning wordt gewaarborgd.

Het toevoegen van de aanduiding 'plattelandswoning' levert geen belemmeringen op voor in de nabijheid gelegen functies of belangen. Omliggende bedrijven moeten al rekening houden met de woning. Het glastuinbouwbedrijf op perceel 362 kan haar agrarische bedrijfsactiviteiten onbelemmerd voortzetten.



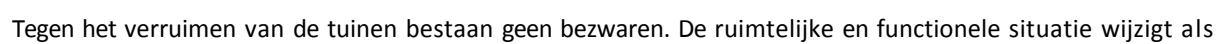
Aanpassing

In dit kader wordt de verbeelding aangepast. Ter plaatse van de woning wordt de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning' toegevoegd.

3.3.16 Sportvelden Hulhuizen, Gendt

Het sportveld, gelegen tussen de Waaldijk en de percelen 't Hof 22 t/m 34 in Gendt, is kadastraal bekend als gemeente Gendt, sectie B, nummer 1408. Het perceel heeft de bestemming 'Sport' met de functieaanduidingen 'bedrijfswoning uitgesloten' en 'specifieke vorm van sport - 9' (sportvelden en speeltuin). Tevens zijn de gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' van toepassing. Op de zuidzijde van het perceel c.q. sportveld is tevens de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk' van kracht.

De woonpercelen van de woningen aan 't Hof 22 t/m 34 zijn relatief ondiep en de wens bestaat om de tuinen bij deze woningen te vergroten. Hiervoor dient de woonbestemming aan de achterzijde van de woningen ter plaatse van het sportveld verruimd te worden. Zie onderstaande afbeelding.



gevolg hiervan niet. Wel is het wenselijk dat aan een aantal (ruimtelijke) voorwaarden wordt voldaan. Het betreffen de volgende voorwaarden:

- De woonpercelen dienen een diepte van maximaal 26 meter te krijgen (niet dieper dan tot de oprit van 't Hof 20) in verband met de stedenbouwkundige structuur.
- Alle eigenaren moeten meedoen zodat een 'rechte' achterzijde ontstaat.
- Als overgang dient er een eenduidige landschappelijke overgang te worden gerealiseerd.

De landschappelijke inpassing aan de achterzijde moet bestaan uit een strook groen c.q. groensingel met een breedte van minimaal 5 meter en bestaan uit inheemse boom- en struikvormers. Ook langs het zijpad 't Hof moet een inheemse groene afscherming van de tuin komen. Hier gaat het om een inheemse haag. Verder moet langs het zijpad 't Hof een berm van ongeveer 2 meter breed behouden blijven. Met het opgestelde landschappelijk inpassing plan (Bijlage 13) is hieraan concreet invulling gegeven.



Het resterende deel van het sportveld wordt daarbij agrarisch bestemd als 'Agrarisch met waarden - Dijkzone' in aansluiting op het gebied ten zuid-westen. Tevens wordt het perceel kadastraal bekend gemeente Gendt, sectie B, nummer 1405 voorzien van de bestemming 'Wonen' omdat dit kleine perceel onderdeel is van het woonperceel 1406.

Aanpassing

In dit kader wordt de verbeelding aangepast. De bestemming 'Wonen' van de woonpercelen 't Hof 22 t/m 34 worden verruimd tot een diepte van ongeveer 26 meter. Tevens wordt het perceel met nummer 1405 bestemd als 'Wonen'. Het resterende deel van sportveld met de bestemming 'Sport' wordt gewijzigd in de bestemming

'Agrarisch met waarden - Dijkzone'. In de regels van de bestemming 'Wonen' wordt de voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de landschappelijke inpassing.

Hoofdstuk 4 Beleid en sectorale aspecten

4.1 Inleiding

Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgestelde beleid de kaders aan, waarbinnen gemeenten kunnen opereren. In dit hoofdstuk wordt aangetoond dat de planverbeteringen en nieuwe ontwikkelingen niet strijdig zijn met het voor het plangebied relevante nationale en provinciale beleid. Ook wordt de inhoud van voorliggende 3e herziening getoetst aan de overkoepelende beleidskaders van de gemeente Lingewaard.

4.2 Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid

Het (overkoepelend) beleid van de diverse overheidsinstanties, zoals Rijk, provincie, regio en gemeente, is uitvoerig behandeld in de toelichting van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard' (zijnde het 'moederplan'). Hieruit is gebleken dat planologische mogelijkheden voor het buitengebied van Lingewaard passen binnen de beleidskaders van de verschillende overheidsinstanties.

4.2.1 Planverbeteringen

Als gevolg van de bestemmingsplanherziening met betrekking tot het herstel van omissies en (ondergeschikte) ambtshalve wijzigingen wijzigen de standpunten inzake deze beleidskaders niet. Onderhavig bestemmingsplan is overwegend opgesteld om fouten en omissies te repareren. Het betreffen hier dermate marginale aanpassingen van het bestemmingsplan dat deze ondergeschikt van aard zijn. Hiermee wordt geen afbreuk gedaan aan de oorspronkelijke mogelijkheden voor het buitengebied van Lingewaard. Het Rijks, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid zijn hiermee niet in het geding.

4.2.2 Nieuwe ontwikkelingen

Naast het hersellen van omissies en het doorvoeren van ambtshalve wijzigingen zijn enkele ontwikkelingen opgenomen waarvan in eerder doorlopen procedures, eerdere vergunningverlening of eerdere afwegingen de van toepassing zijnde beleidsaspecten zijn afgewogen. Daarnaast hebben de particuliere verzoeken een dusdanige beperkte ruimtelijke invloed, dat Rijks, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid hiermee niet in het geding zijn.

4.2.2.1 Provinciaalbeleid

Ten tijde van de vaststelling van het van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard' gold de Ruimtelijke Verordening Gelderland. Inmiddels zijn de Omgevingsvisie Gelderland en de Omgevingsverordening Gelderland in werking getreden. Per 1 januari 2018 zijn geconsolideerde versies van zowel de omgevingsvisie als de omgevingsverordening gepubliceerd. De visie gaat over Gelderse steden en dorpen, natuur, landbouw, water, energie en meer. De Omgevingsverordening Gelderland is de juridische vertaling van de omgevingsvisie Gelderland en bevat derhalve onderwerpen die in de visie naar voren gekomen. Op 24 september is de Omgevingsverordening Gelderland door Provinciale Staten vastgesteld. Nadien zijn een aantal actualisaties vastgesteld, waarvan de laatste dateert van maart 2021.

Het plangebied is gelegen in Stadsregio Arnhem Nijmegen. De kwaliteiten van de Stadsregio bepalen in belangrijke mate de ontwikkelingsmogelijkheden en daarmee tevens de concurrentiepositie van Gelderland in internationaal en nationaal verband. Vanuit de Omgevingsvisie zijn voor de Stadsregio Arnhem Nijmegen vier speerpunten van belang:

- Innovatie en economische structuurversterking.
- Bereikbaar en verbonden; een goed bereikbare regio voor verbeteringen van bestaande infrastructuur

weg, water en spoor.

- Sociaal economische vitaliteit en verstedelijking.
- Gebiedskwaliteiten benutten.

Daarnaast is het buitengebied van Lingewaard aangeduid als 'verwevingsgebied'. In de verwevingsgebieden zijn meerdere functies met elkaar verweven, waarbij het mogelijk is voor ondernemers om het agrarisch bedrijf te ontwikkelen voor zover andere functies in de omgeving daarvoor de ruimte bieden, nieuwvestiging van intensieve veehouderijen is niet mogelijk en meerdere functies (niet-agrarische bestemmingen) kunnen naast elkaar bestaan in dit gebied.

De provincie heeft de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland op 19 december 2018 vastgesteld. De Omgevingsverordening dateert uit 2014. Echter in de tussenliggende periode zijn inmiddels 7 actualisatieplannen vastgesteld. Het actualisatieplan 8 en 9 zijn momenteel nog in procedure.

Onderhavig 3e herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard' is overwegend opgesteld om omissies in het vigerende bestemmingsplan te herstellen, plan verbeteringen op basis van voortschrijdende inzichten en verleende omgevingsvergunningen te verwerken alsmede een aantal particuliere verzoeken te honoreren, zoals beschreven in voorgaande hoofdstukken. Het betreffen hier dermate marginale aanpassingen van het bestemmingsplan dat deze van ondergeschikte aard zijn. De aard en omvang van deze aanpassingen hebben geen ruimtelijke invloed op de omgeving. Er zijn hiermee geen provinciale belangen in het geding. In de provinciale verordening zijn geen rechtstreeks werkende regels opgenomen, waaraan een expliciete toets van elk initiatief dient plaats te vinden. Zodoende past onderhavige herziening van het bestemmingsplan binnen het provinciaal beleidskader en is geen nadere motivering op dit vlak noodzakelijk.

4.2.2.2 Gemeentelijk beleid

De meest recente beleidswijzigingen binnen de gemeente hebben geen ruimtelijke relevantie voor het buitengebied (besluiten met een ruimtelijke impact betreffen uitsluitend de 'Marktverordening').

In september 2017 is een gewijzigde subsidieregeling vastgesteld voor groen in het buitengebied. Deze subsidieregeling kan indirect haar impact hebben op de inrichting van het buitengebied, maar heeft voor het bestemmingsplan geen rechtstreekse gevolgen.

Voor het overige is het relevante gemeentelijk beleid opgenomen in het 'moederplan', bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard' en het daarop volgende bestemmingsplannen Buitengebied Lingewaard, 1e herziening' en 'Buitengebied Lingewaard, 2e herziening' van toepassing.

In 2019 is de beleidsregel 'Actualisatie toepassing functieverandering in het buitengebied' geactualiseerd. Dit geeft aanleiding voor het aanpassen van de wijzigingsbevoegheden binnen de bestemmingen 'Agrarisch met waarden - Dijkzone' en 'Agrarisch met waarden - Oeverwallen' hierop aan te passen zoals beschreven in paragraaf 2.2.6. Ook is er nog de ontwikkelingsvisie 't Zand uit 2019. Deze visie heeft voor het bestemmingsplan geen rechtstreekse gevolgen. In 2020 is de nota 'Verruimd woonbeleid' opgesteld. Verder zijn er geen wijziging in beleidskaders, die noodzaak geven tot een algemene wijziging in de planregels.

Ook ten aanzien het gemeentelijk beleid geldt, net als ten aanzien van het provinciale beleid, dat sprake is van dermate marginale aanpassingen van het bestemmingsplan dat deze van ondergeschikte aard zijn. De aard en omvang van deze aanpassingen hebben geen ruimtelijke invloed op de omgeving. Er zijn hiermee geen gemeentelijke belangen in het geding.

4.3 Randvoorwaarden

4.3.1 Milieuaspecten

De aanpassingen in deze bestemmingsplanherziening hebben geen milieuhygiënische consequenties. In het kader van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard' is een MER gedaan. Een vormvrij m.e.r. beoordeling is in onderhavige situaties niet aan de orde. Enerzijds betreffen het reeds bestaande situaties en anderzijds wordt ruimschoots onder de drempelwaarde gebleven. De aanpassingen hebben betrekking op omissies en ambtshalve wijzigingen ten opzichte van de bestaande situatie en leiden derhalve niet tot nieuwe situaties, dan wel hebben betrekking op ontwikkelingen waarvan in eerdere planvorming, eerder doorlopen procedures of eerdere afwegingen de milieuconsequenties reeds zijn beoordeeld.

Daarnaast hebben de particuliere verzoeken een dusdanige beperkte ruimtelijke invloed dat er geen milieuaspecten in het geding komen. Voor de diverse particuliere verzoeken zijn de benodigde onderzoeken uitgevoerd en bijgevoegd als bijlagen. Daar waar van toepassing is een motivering van de milieuhygiënische invloed tussen functies opgenomen in voorgaande hoofdstukken.

4.3.2 Waterhuishouding

De aanpassingen van door deze 3e herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard' hebben geen consequenties voor de waterhuishouding. De aanpassingen hebben enkel betrekking op omissies en ambtshalve wijzigingen ten opzichte van de bestaande situatie en leiden derhalve niet tot nieuwe situaties. Met betrekking tot de verleende omgevingsvergunningen zijn de consequenties voor de waterhuishouding reeds bij de doorlopen procedures beoordeeld. Ten aanzien van de particuliere verzoeken heeft de herziening uitsluitend betrekking op 'bebouwde functies' waar de bebouwing reeds aanwezig is. In het merendeel van de gevallen gaat het om een reeds bestaande situatie voorzien van een adequate planologisch-juridische regeling van de bestaande bebouwing. Zo worden enkele bedrijfswoningen omgezet naar reguliere woning of plattelandswoningen dan wel wordt het bestaande gebruik van de bebouwing geregeld. Hiervoor wordt geen nieuwe bebouwing opgericht dan wel verharding aangelegd. Het verhard oppervlak blijft voor deze situaties gelijk.

Daar waar van toepassing is een watertoets opgenomen als bijlage bij de toelichting. Dit is concreet aangegeven in voorgaande hoofdstukken. Voor zover van toepassing worden de belangen van het waterschap geborgd in de bestemming 'Water' en bijbehorende dubbelbestemmingen.

4.3.3 Archeologische en cultuurhistorische waarden

In het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard' en de daarop volgende 1e en 2e herziening zijn de aanwezige archeologische waarden doorvertaald in de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1' t/m 'Waarde - Archeologie 6'. Deze dubbelbestemmingen blijven van toepassing. De aanpassingen in deze bestemmingsplanherziening hebben verder geen consequenties voor de aanwezige waarden van het buitengebied Lingewaard. De aanpassingen hebben betrekking op omissies ten opzichte van de bestaande situatie en leiden derhalve niet tot nieuwe situaties, dan wel hebben betrekking op ontwikkelingen waarvan in eerdere planvorming, eerder doorlopen procedures of eerdere afwegingen de consequenties voor de eventueel aanwezige waarden reeds zijn beoordeeld. Daarnaast hebben de particuliere verzoeken een dusdanige beperkte ruimtelijke invloed, dat de eventueel aanwezige waarden niet in het geding komen.

Ook zijn er geen cultuurhistorische waarden in het geding. In een aantal gevallen is deze herziening er juist op gericht om de cultuurhistorische waarde van bebouwing te behouden door binnen de bestaande bebouwing een extra woning toe te staan.

4.3.4 Geitenhouderijen

Door het RIVM is een programma opgestart "Veehouderij en Gezondheid Omwonenden" (VGO). Binnen dit programma worden diverse deelonderzoeken uitgevoerd. Deze onderzoeken, uitgevoerd door het RIVM, Universiteit Utrecht, NIVEL en Universiteit Wageningen, geven inzicht in de effecten rondom individuele veehouderijen op mensen. Deze zogenaamde VGO I en II zijn afgerond, VGO III is in nog bezig en enkele deelstudies zijn in 2018 en 2020 gereed gekomen. Het laatste onderzoek VGO III richt zich specifiek op de regio Utrecht, Gelderland en Overijssel en de relatie tussen longontsteking en de nabijheid van geiten en pluimveehouderijen.

Uit de tot dusver uitgevoerde studies blijkt een verhoogde kans op longontsteking voor mensen die rondom een individuele geitenhouderij wonen tot een afstand van 2.000 meter. Op een grotere afstand is geen effect gevonden.

De oorzaak van de verhoogde kans op longontstekingen rondom geitenhouderijen kan door de onderzoekers niet worden aangegeven. Hier worden nog deelstudies naar gedaan. De onderzoekers doen ook geen uitspraak over de aanvaardbaarheid van het verhoogde risico op longontsteking. Mede daardoor kon c.q. is er geen verband gelegd met een maximale blootstelling vanwege een aanvaardbaar of niet aanvaardbaar woon- en leefklimaat waardoor geen normen, grenswaarden of gezondheidskundige advieswaarden afgegeven zijn.

De GGD richtlijn "Medische milieukunde, veehouderij en gezondheid" van het RIVM uit 2020 beschrijft de huidige kennis over veehouderij en gezondheid. Daarnaast geeft de richtlijn input voor gezondheidskundige adviezen voor omwonenden in verschillende situaties. Hierbij gaat het zowel om de uitbreiding of vestiging van veehouderijbedrijven als het toevoegen van gevoelige bestemmingen in het landelijk gebied. Uitgangspunt is het behalen van gezondheidswinst door dit mee te wegen bij het opstellen van omgevingsvisies en plannen.

De GGD hanteert in haar advies het voorzorgprincipe vanwege de onzekerheden die er zijn over gezondheidsrisico's bij omwonenden van veehouderijen, en het belang van het beschermen van kwetsbare groepen. Op grond van deze onzekerheden geeft de GGD de volgende adviezen:

1. een minimale afstand tussen gevoelige bestemmingen en veehouderijen van 250 meter; en
2. voor geitenhouderijen een minimale afstand aan te houden van ten minste 2.000 meter; en
3. in het algemeen terughoudend te zijn met het realiseren van gevoelige bestemmingen wanneer meer dan 15 veehouderijbedrijven binnen een straal van 1 kilometer zijn gevestigd.

Uit voorstaande blijkt dat in een omgeving met individuele geitenhouderijen op een afstand van méér dan 2.000 m geen gezondheidseffect door de aanwezigheid van een geitenhouderij kan worden vastgesteld. Gesteld kan dus dat een goed woon- en leefklimaat buiten deze afstand gegarandeerd kan worden. Is de afstand kleiner dan deze 2.000 meter dient bekeken te worden of het woon- en leefklimaat aanvaardbaar is. Of dat het geval is hangt af van meerdere factoren af zoals afstand, aantal dieren en omgeving. De Raad van State bevestigt dit in haar uitspraak van 21 november 2018 (ECLI:NL:RVS:2018:3781) waarin zij oordeelt dat enkel het onderzoek VOG II daarvoor niet bepalend is.

Deze 3e herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard' betreft met name geringe wijzigingen van bestaande situaties en het herstel van omissies. De particuliere verzoeken hebben met name betrekking op het voorzien in een adequate planologisch-juridische regeling voor de beoogde situatie. In de meeste gevallen zijn de gevoelige bestemmingen c.q. functies in de vorm van woningen reeds toegestaan op basis van eerder doorlopen ruimtelijke procedures. Het betreft nu enkel het regelen van de gewijzigde situatie op basis van voortschrijdende inzichten. In andere gevallen betreffen het geen milieugevoelige functies.

4.3.5 Externe Veiligheid

Inleiding

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving

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

Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico

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

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

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

Planbeoordeling

Het plan bevat een aantal ambtshalve wijzigingen, het herstellen van omissies, verwerken van verleende vergunningen en kleinere particuliere initiatieven. Niet iedere locatie leidt tot een verandering in het groepsrisico en dient derhalve niet verantwoord te worden. Hieronder wordt in een tabel weergegeven bij welke locaties het groepsrisico niet wijzigt.

	Locaties en wijzigingen
1	Kampsestraat 15, Angeren Twee percelen krijgen de bestemming 'Wonen' en worden als tuin en erf bij een woning gebruikt. Er wordt geen nieuw (beperkt) kwetsbaar object toegevoegd en leidt niet tot een verandering in het aantal aanwezigen.
2	Lodderhoeksestraat 59, Angeren Een reststrook grond wordt als tuin en erf bij een woning betrokken en krijgt de bestemming wonen. Er wordt geen nieuw (beperkt) kwetsbaar object toegevoegd en leidt niet tot een verandering in het aantal aanwezigen.

3	Angeren, watergang Lodderhoeksestraat Er worden watergangen verbreed en toegevoegd. De bestemming op deze gronden wordt gewijzigd naar 'Water' met bijbehorende dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterstaatkundige functie'. Er wordt geen nieuw (beperkt) kwetsbaar object toegevoegd en leidt niet tot een verandering in het aantal aanwezigen.
4	Zeegbos, Huissen Twee percelen met bestemming 'Agrarisch met waarden – Oeverwallen' krijgen de bestemming 'Natuur'. Er wordt geen nieuw (beperkt) kwetsbaar object toegevoegd en leidt niet tot een verandering in het aantal aanwezigen.
5	De Midden Trompschestraat ongenummerd, Gendt Het perceel met bestemming 'Agrarisch – Komgronden' krijgt de bestemming 'Agrarisch met waarden – Oeverwallen'. Er wordt geen nieuw (beperkt) kwetsbaar object toegevoegd en leidt niet tot een verandering in het aantal aanwezigen.
6	Huissen, Sportpark Polseweg Het perceel met bestemming 'Bedrijf' krijgt de bestemming 'Sport'. Het aantal aanwezigen zal met deze bestemmingswijziging nagenoeg gelijk blijven. De gemiddelde persoonsdichtheid bij bedrijven (industrie en handel) ligt op 40 personen per hectare en bij recreatieterrein (buitensport) op 36 personen per hectare (PGS 1:2005 deel 6: Aanwezigheidsgegevens).
8	Gendt, Langstraat 291a/b De bestaande loods met de bestemming agrarisch krijgt de functie aanduiding 'Machinale timmerwerkplaats en opslagloods met kantoor t.b.v. aannemersbedrijf'. Het wezenlijke gebruik verandert niet en daarmee blijft het aantal aanwezigen gelijk.
9	Huissen, Bredestraat 87 Door omissie is de functieaanduiding op de bestemmingsverbeelding niet opgenomen. Dit wordt nu hersteld. Er verandert verder niks.
10	Hogewoerd 1a en 1c, Gendt Per abuis was de grens tussen de percelen verkeerd ingetekend op de bestemmingsplanverbeelding. Dit wordt nu hersteld. Er verandert verder niks.
11	Rietkampseweg 1d, Angeren De woningsplitsing was mogelijk in het bestaande bestemmingsplan en behoeft daarom in deze wijziging geen toetsing meer aan externe veiligheid; dit is immers in het vorige bestemmingsplan reeds meegewogen. Verder betreft de wijziging enkel een planologische wijziging.
12	Kloosterhof 2a, Doornenburg Het gaat hier om een dierenonderkomen. Er volgt geen verandering in het aantal aanwezige personen.
14	Doornenburg, Rijndijk 29 Twee woningen die reeds bestemd zijn worden anders gesitueerd. De wijziging maakt geen nieuwe woning mogelijk en het aantal aanwezigen wijzigt niet.
15	Doornenburgsestraat 21, Gendt De bestemmingsplanverbeelding wordt zodanig aangepast dat de bijgebouwen en parkeerplaatsen binnen de woonbestemming komen te liggen. Het aantal aanwezigen wijzigt niet.
16	Flierensestraat 46, Gendt Het perceel krijgt de bestemming wonen in plaats van bedrijfswoning. Het aantal aanwezigen wijzigt niet.
17	Gendt, Groenestraat 1a Het gebouw met agrarische bestemming krijgt de aanduiding 'bijgebouw ten behoeve van statische opslag'. Het aantal aanwezigen verandert niet.

19	Waaldijk 6, Gendt De woningsplitsing was via wijzigingsbevoegdheid mogelijk in het bestaande bestemmingsplan en heeft daarom in deze wijziging geen toetsing meer aan externe veiligheid, dit is immers in het vorige bestemmingsplan reeds meegewogen.
20	Zandvoort 33, Gendt Het betreft een planologische wijziging waarbij een bedrijfswoning bestemd wordt tot een woonbestemming. Er wordt geen nieuwe woning toegestaan. De kassen en het waterbassin van het voormalige bedrijf worden gesloopt. Er wordt geen nieuw (beperkt) kwetsbaar object toegevoegd.
21	Herenland 3, Huissen Het betreft een planologische wijziging waarbij een bedrijfswoning bestemd wordt tot een woonbestemming de functieaanduiding 'plattelandswoning' krijgt. Er wordt geen nieuw (beperkt) kwetsbaar object toegevoegd.
22	Huissen, Karstraat 60 Het betreft een planologische wijziging waarbij een bedrijfswoning bestemd wordt tot een woonbestemming. Er wordt geen nieuw (beperkt) kwetsbaar object toegevoegd.
23	Karstraat 77, Huissen Het betreft een planologische wijziging waarbij een bedrijfswoning bestemd wordt tot een woonbestemming. Er wordt geen nieuw (beperkt) kwetsbaar object toegevoegd.
24	Steenbergerveld 2, Huissen De woonbestemming van het perceel wordt gewijzigd in een agrarische bestemming, een agrarisch bouwvlak wordt verwijderd en elders wordt een nieuw agrarisch bouwvlak mogelijk gemaakt. Er wordt geen nieuw (beperkt) kwetsbaar object toegevoegd.
25	Huissen, Tienmorgen 1 Het betreft een planologische wijziging waarbij een bedrijfswoning de functieaanduiding 'plattelandswoning' krijgt. Er wordt geen nieuw (beperkt) kwetsbaar object toegevoegd.
26	Huissen, Karstraat 52a, 52b, 52c en Nieuwediep 1a, 1b, 1c en 1d Het plan voorziet in een wijziging van het inrichtingsplan. Er wordt ten opzichte van het vorige bestemmingsplan geen nieuw (beperkt) kwetsbaar object mogelijk gemaakt.
27	Actualiseren wijzigingsbevoegdheid functieverandering De aanpassing van de wijzigingsbevoegdheid betreft enkel bepalingen van de maximale oppervlakte van bijgebouwen van voormalige bedrijfswoningen. De aanpassing maakt geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten mogelijk.

Hiernaast geldt voor drie locaties dat het groepsrisico wel wijzigt en derhalve een verantwoording van het groepsrisico is vereist. Hieronder volgt een beschouwing van deze drie locaties.

7. Gendt, 't Hof 24

De woning krijgt de bestemming wonen en wordt hiermee gelegaliseerd. Het plan maakt een (reeds gerealiseerde) woning mogelijk.

Het plangebied ligt op ca. 250 meter ten noorden van de Waal en ca. 3.350 meter ten zuiden van zowel de Betuweroute als de toekomstige snelweg A15 (Tracébesluit snelweg A15 is gepubliceerd op 8 maart 2017). Over deze transportroutes worden of gaan gevaarlijke stoffen vervoerd worden. Op basis van de regeling basisnet en de provinciale risicokaart is vastgesteld dat de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van deze risicobronnen niet over het plangebied ligt.

Ten aanzien van het groepsrisico is het plan gelegen in het invloedsgebied van de Waal, de Betuweroute en de toekomstige snelweg A15. Daarmee hebben wijzigingen in het invloedsgebied mogelijk invloed op de hoogte van het groepsrisico van deze risicobronnen. Echter is de afstand tussen het plan en deze risicobronnen dermate groot (groter dan 200 meter), dat de wetgever heeft 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 nog de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

13. Doornenburg, Molenstraat 4

De woning wordt gesplitst in twee woningen. Hierdoor wordt één woning toegevoegd.

Het plangebied ligt op ca. 1.040 meter ten noorden van de Waal en ca. 2.500 meter ten zuiden van zowel de Betuweroute als de toekomstige snelweg A15. Over deze transportroutes worden of gaan gevaarlijke stoffen vervoerd worden. Op basis van de regeling basisnet en de provinciale risicokaart is vastgesteld dat de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van deze risicobronnen niet over het plangebied ligt.

Ten aanzien van het groepsrisico is het plan gelegen in het invloedsgebied van de Waal, de Betuweroute en de toekomstige snelweg A15. Daarmee hebben wijzigingen in het invloedsgebied mogelijk invloed op de hoogte van het groepsrisico van deze risicobronnen. Echter is de afstand tussen het plan en deze risicobronnen dermate groot (groter dan 200 meter), dat de wetgever heeft 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 nog de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

18. Olyhorststraat 16-16a, Gendt

De functieaanduiding 'kantoor/dienstverlening vervalt' zodat bewoning wordt toegestaan. Hierdoor zal met name in de avond en nacht het aantal aanwezigen toenemen (met 2,4 personen, PGS 1:2005, deel 6).

Het plangebied ligt op ca. 960 meter ten noorden van de Waal, ca. 2.750 meter ten zuiden van de Betuweroute en ca. 2.700 meter ten zuiden van de toekomstige snelweg A15. Over deze transportroutes worden of gaan gevaarlijke stoffen vervoerd worden. Op basis van de regeling basisnet en de provinciale risicokaart is vastgesteld dat de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van deze risicobronnen niet over het plangebied ligt.

Ten aanzien van het groepsrisico is het plan gelegen in het invloedsgebied van de Waal, de Betuweroute en de toekomstige snelweg A15. Daarmee hebben wijzigingen in het invloedsgebied mogelijk invloed op de hoogte van het groepsrisico van deze risicobronnen. Echter is de afstand tussen het plan en deze risicobronnen dermate groot (groter dan 200 meter), dat de wetgever heeft 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 nog de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

Verantwoording groepsrisico

De plannen zijn gelegen in het invloedsgebied groepsrisico van een externe veiligheidsrisicobron. Conform vigerende wetgeving moet de gemeente hierdoor het groepsrisico verantwoorden. Meer specifiek gaat het om de wettelijke verplichting op grond van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) artikel 7 en 9 vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Waal, de toekomstige A15 en de Betuweroute. 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 28 oktober 2020 (kenmerk: 201028-0055) en op 10 augustus 2021 (kenmerk: 2021-004798) het volgende geadviseerd: 'Gelet op de aard en de geringe omvang en/of impact van de zaken die in het kader van de 3e herziening aan de orde gesteld zijn zie ik geen aanleiding om aanvullend te adviseren over de rampenbestrijding en zelfredzaamheid.' Onderstaand een beschouwing van deze aspecten.

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

De planlocaties liggen buiten de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van de transportroutes met een externe veiligheidsrisico. De plaatsgebonden risicocontour van deze risicobronnen vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Ten aanzien van het groepsrisico liggen de planlocaties in het invloedsgebied van de Waal, de toekomstige A15 en de Betuweroute. Door het plan wijzigt het aantal personen binnen het invloedsgebied voor een groot deel van de locaties niet. Daarmee is het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de realisatie van het plan op deze locaties. Voor de overige drie locaties geldt: op basis van de verantwoording groepsrisico (zie hierboven) kan worden geconcludeerd dat het ruimtelijke initiatief niet tot een toename van het groepsrisico leidt en geen significant effect heeft op de mogelijkheden voor rampenbestrijding en zelfredzaamheid. Daarmee is het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de realisatie van het plan. De VGGM zag eveneens geen aanleiding aanvullend te adviseren. Het advies van de VGGM is Bijlage 14 als opgenomen bij deze toelichting.

Hoofdstuk 5 Juridische opzet

5.1 Herziene onderdelen

Zoals uit voorgaande hoofdstukken blijkt, bestaan er geen overwegende bezwaren tegen de hiervoor beschreven wijzigingen en aanpassingen. Het bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard' en de daarop volgende 1e en 2e herziening worden dan ook conform de genoemde, te herziene onderdelen aangepast.

Qua regels worden de aanpassingen ten opzichte van het vigerend planologisch-juridisch regime vastgelegd (bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard' gecombineerd met de bestemmingsplannen 'Buitengebied Lingewaard, 1e herziening' en 'Buitengebied Lingewaard, 2e herziening'). De regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard' blijven integraal van toepassing verklaard, evenals de wijzigingen die zowel de 1e als 2e herziening hierop aanbrengt en daarop worden een aantal aanpassing doorgevoerd.

Met betrekking tot de verbeelding is ervoor gekozen slechts die onderdelen, die aanpassing behoeven opnieuw op kaart vast te leggen. Op schaal van het buitengebied Lingewaard betreffen deze aanpassingen slechts ondergeschikte onderdelen. Aldus wordt direct duidelijk op welke percelen/perceelgedeelten de 3e herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard' betrekking heeft. Om te zorgen dat algemene wijzigingen van de planregels wel op het gehele plangebied van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard' betrekking hebben, is het gehele gebied ook aangewezen als plangebied van de 3e herziening.

De specifieke aanpassingen zijn in de hoofdstukken 2 en 3 per situatie toegelicht.

Hoofdstuk 6 Haalbaarheid

6.1 Economische haalbaarheid

6.1.1 Planverbeteringen

De economische haalbaarheid voor herziening van het buitengebied is reeds in het vigerende bestemmingsplan aangetoond. Aangezien sprake is van het herstellen van enkele geconstateerde omissies en verwerken van ambtshalve wijzigingen zijn voor de gemeente Lingewaard, behoudens de kosten voor de ambtelijke voorbereiding en procesbegeleiding, geen kosten aan de realisering van het plan verbonden.

6.1.2 Nieuwe ontwikkelingen

De kosten verband houdend met de planherziening worden via leges verhaald op de initiatiefnemers. Daarnaast is met elke initiatiefnemer een overeenkomst ter zake van planschade gesloten. Waar nodig wordt deze overeenkomst uitgebreid tot een anterieure overeenkomst. Aangezien het kostenverhaal op voorhand is vastgelegd en de kosten daarmee anderszins verzekerd zijn, hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

6.2 Maatschappelijke haalbaarheid

6.2.1 Planverbeteringen

Tegen de planverbeteringen bestaan naar verwachting geen maatschappelijk bezwaren aangezien het hier verbeterpunten betreft die betrekking hebben op de bestaande situatie. Door het oplossen van de knelpunten wordt beter aangesloten op de daadwerkelijke situatie, zodat sprake is van een correct planologisch-juridisch regime.

6.2.2 Nieuwe ontwikkelingen

De 3e herziening van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard' maakt zestien ontwikkelingen mogelijk. Deze ontwikkelingen leiden niet tot een toename van het aantal woningen dan wel tot (extra) bouwactiviteiten, uitgezonderd van één situatie waarbij enkel sprake is van woningsplitsing binnen de bestaande bebouwing. De ruimtelijke situatie wijzigt hierdoor nauwelijks. Zodoende mag aangenomen worden dat tegen de herziening geen overwegende bezwaren bestaan. Van initiatiefnemers wordt desalniettemin verwacht dat de omgeving op de hoogte wordt gesteld van de wijziging.

Het bestemmingsplan wordt conform de gebruikelijk procedure gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder reageren op de herziening en zijn of haar zienswijzen indienen.

Hoofdstuk 7 Procedure

7.1 De te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt als voorontwerp, ontwerp en vastgesteld bestemmingsplan de volgende procedure:

- a. Voorbereiding:
 - Vooroverleg met overheidsinstanties: betrokken diensten van provincie en waterschap
 - (watertoets) en Omgevingsdienst
- b. Ontwerp:
 - Publicatie en terinzagelegging overeenkomstig afdeling 3.4 Awb en Wro
 - Een ieder kan gedurende deze terinzagelegging een zienswijze indienen bij de gemeenteraad
- c. Vaststelling:
 - Vaststelling door de Raad
 - Mogelijkheid reactieve aanwijzing
 - Publicatie en terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan gedurende de beroepstermijn
- d. Inwerkingtreding:
 - Na afloop van de beroepstermijn (tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan)
- e. Beroep:
 - Beroep bij Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

In het kader van deze procedure is het voor een ieder mogelijk om zijn/haar zienswijze (bij de gemeenteraad) kenbaar te maken. In publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen, wordt daarvan steeds melding gemaakt. Wanneer beroep wordt ingesteld, beslist uiteindelijk c.q. in hoogste instantie, de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State over het bestemmingsplan.

7.2 Wettelijk vooroverleg

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden naar de vooroverlegpartners. Het bestemmingsplan is aangeboden aan de provincie Gelderland, waterschap Rivierenland en de Omgevingsdienst Regio Arnhem (ODRA).

Provincie Gelderland

De provincie adviseert in haar reactie op het voorontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard, 3e herziening om de woningen Herenland 3 en Karstraat 77 te bestemming als plattelandswoning. De woning Herenland 3 is in onderhavige voorziening reeds als zodanig bestemd. De woning Karstraat 77 blijft bestemd als wonen. De argumenten hiervoor zijn benoemd in paragraaf 3.3.9.

Waterschap Rivierenland

Het Waterschap Rivierenland heeft in het kader van de watertoetsprocedure het voorontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard, 3e herziening' bekeken. Naar aanleiding daarvan heeft het waterschap ten aanzien van een aantal locaties opmerkingen gemaakt met het verzoek deze in het bestemmingsplan nader te verwerken. Het betreft de locaties:

- Steenbergerveld 2, Huissen;

- Lodderhoeksestraat 4 Angeren;
- Karstraat 77 Huissen;
- Lodderhoeksestraat 59, Angeren;
- Waaldijk 6, Gendt;
- Rijndijk 29, Doornenburg.

De opmerkingen van het waterschap zijn de betreffende locaties verwerkt.

ODRA

Als reactie op het voorontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard, 3e herziening' heeft de ODRA een paragraaf externe veiligheid opgesteld. Deze paragraaf is integraal toegevoegd aan de toelichting als paragraaf 4.3.5.

VGGM

Door de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden (VGGM) is advies uitgebracht in het kader van het voorontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard, 3e herziening'. De VGGM ziet gelet op de aard en de geringe omvang en/of impact van zaken die in onderhavig 3e herziening aan de orde worden gesteld geen aanleiding om aanvullend te adviseren over de rampenbestrijding en zelfredzaamheid. Het advies is als Bijlage 14 toegevoegd.

7.3 Vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 30 december 2021 tot en met 9 februari 2022, gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld zijn of haar zienswijze kenbaar te maken. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt. Tegen het bestemmingsplan zijn 2 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Wel is er aanleiding om een aantal ambtshalve wijzigingen door te voeren. Dit zijn enkel een aantal verbeterpunten ten opzichte van het ontwerp. Deze ambtshalve wijzigingen nader toegelicht c.q. beschreven in hoofdstuk 3 van de reactiesnota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, welke onderdeel is van het vaststellingsbesluit.

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de ambtshalve wijzigingen dan ook gewijzigd vastgesteld in de raadsvergadering van 24 mei 2022.

