Wijzigingsplan

Buitengebied Lingewaard, Rijnstraat 42 Doornenburg

Gemeente Lingewaard

BURO SRO

COLOFON

Gegevens over het plan:

Plannaam:	Buitengebied Lingewaard, Rijnstraat 42 Doornenburg
Identificatienummer:	NL.IMRO.1705.275-VA01
Status:	Vastgesteld
Datum laatste wijziging:	23 september 2021
Projectnummer Buro SRO:	29.20.06

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever:	Holding Th. Pruijn BV
Contactpersoon opdrachtgever:	Dhr. M. Joosten

Gegevens Buro SRO:

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

Inhoudsopgave

Toelichting 8

Hoofdstuk 1 Inleiding 9
1.1 Aanleiding voor het wijzigingsplan 9
1.2 Ligging plangebied 9
1.3 Leeswijzer 10
Hoofdstuk 2 Het initiatief 11
2.1 Huidige situatie 11
2.2 Toekomstige situatie 12
Hoofdstuk 3 Beleidskader 14
3.1 Rijksbeleid 14
3.2 Provinciaal beleid 15
3.3 Gemeentelijk beleid 17
Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid 24
4.1 Milieu 24
4.2 Water 29
4.3 Ecologie 31
4.4 Verkeer 32
4.5 Cultuurhistorie en archeologie 32
4.6 Explosieven 33
4.7 Economische uitvoerbaarheid 34
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving 35
5.1 Algemeen 35
5.2 Wijze van bestemmen 35
Hoofdstuk 6 Procedure 37
6.1 Algemeen 37
6.2 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro 37
6.3 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro 37
6.4 Verslag zienswijzen 37

Bijlagen bij de toelichting 39

Bijlage 1 Inrichtingsplan Rijnstraat 42 41
Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek 43
Bijlage 3 Akoestisch onderzoek 45
Bijlage 4 Watertoets 47
Bijlage 5 Quickscan Flora en Fauna 49
Bijlage 6 Voortoets stikstofdepositie 51
Bijlage 7 Gezondheid en veehouderij 53

Regels 55

Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**57**
Artikel 1	Begrippen	57
Artikel 2	Wijze van meten	57
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**59**
Artikel 3	Agrarisch met waarden - Dijkzone	59
Artikel 4	Wonen	59
Artikel 5	Waarde - Archeologie 5	59
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**61**
Artikel 6	Algemene regels	61
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**63**
Artikel 7	Overgangsrecht	63
Artikel 8	Slotregel	63

Bijlagen bij de regels 65

Bijlage 1	**Inrichtingsplan Rijnstraat 42**	**66**

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

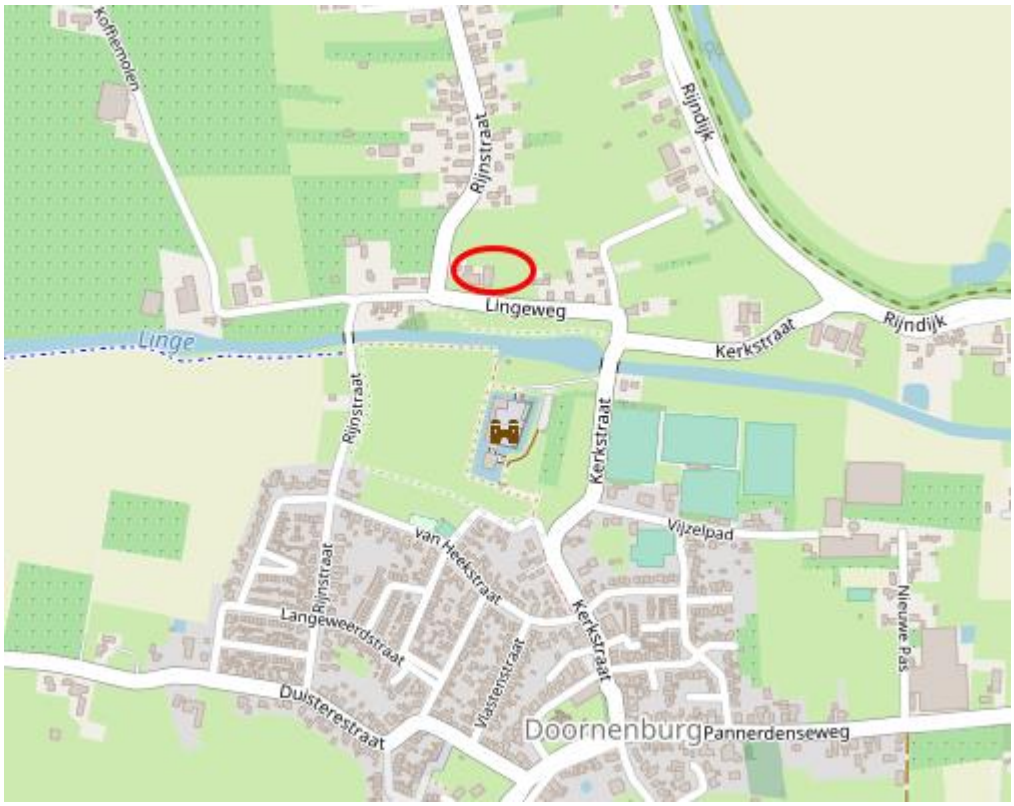
1.1 Aanleiding voor het wijzigingsplan

Aan de Rijnstraat 42 ten noorden van het dorp Doornenburg staat een burgerwoning met voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. De initiatiefnemer is voornemens één vrijstaande woning te bouwen op het perceel. Het bouwrecht voor deze nieuwe woning wordt verkregen door de bedrijfsgebouwen op het perceel te slopen.

De voorgestelde ontwikkeling is door middel van een wijzigingsregeling mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan. In dit plan wordt aangetoond dat het initiatief voldoet aan de wijzigingsvoorwaarden en waarom dat kan volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen op de hoek van de Rijnstraat en de Lingeweg ten noorden van Doornenburg in het buitengebied van de gemeente Lingewaard. Bijgevoegde afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving.



Globale ligging plangebied (bron: openstreetmap.org)

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van de bestaande situatie en van het plan. Daarna wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het relevante Rijks-, provinciale-, en gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 4 wordt de haalbaarheid van het project getoetst op grond van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. Ook wordt ingegaan op de economische haalbaarheid van het plan. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de juridische opzet van het plan. Tot slot gaat hoofdstuk 6 in op de wijze hoe burgers en andere belanghebbenden betrokken zijn bij het plan (maatschappelijke uitvoerbaarheid). Hierin zijn de uitkomsten van inspraak, vooroverleg en zienswijzen opgenomen.

De bestemmingsregeling van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard' van de gemeente Lingewaard is voor voorliggend wijzigingsplan van toepassing.

Hoofdstuk 2 Het initiatief

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

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt aan de Rijnstraat 42 ten noorden van de kern Doornenburg. Langs de Rijnstaat en naastgelegen Lingeweg bevinden zich voornamelijk woningen op langgerekte percelen. Het gebied direct achter de bebouwingslinten betreft agrarisch gebied. Ten zuiden van het plangebied stroomt de rivier de Linge en staat het kasteel Doornenburg.

Op het perceel bevindt zich een burgerwoning en voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, bestaande uit drie schuren met een oppervlakte van 840 m². De gronden tussen de bebouwing is geheel verhard. Het overige deel van het plangebied bestaat uit grasland met aan de noordzijde een struweel. Het perceel is al langere tijd bestemd voor de functie 'Wonen'. Navolgende afbeelding toont een luchtfoto van de bestaande situatie.

Luchtfoto van het plangebied (bron: Google Maps)

Zicht op het perceel vanuit het zuidwesten, links de bestaande burgerwoning en rechts de agrarische bedrijfsbebouwing (bron: Google Maps Streetview)

2.2 Toekomstige situatie

Op het perceel wordt één vrijstaande woning gerealiseerd. De bestaande woning blijft behouden. Door de situering van de nieuwe woning en het bijgebouw ontstaat er samen met de bestaande woning een compact erf. Ook de solitaire boom verwijst naar de erfopzet. Een aantal elementen van voorliggend plan zijn voorwaardelijk verplicht gesteld om te borgen dat de ruimtelijke kwaliteit van het perceel verbeterd. Welke elementen dat zijn is aangegeven in onderstaande tekst, op het inrichtingsplan en in de regels.

Door het slopen van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en het compacte erf voor de nieuwe woning wordt er aan de oostkant van het perceel een openheid gecreëerd. Om deze openheid te waarborgen is er een weide voorzien waardoor er een zichtlijn van de Rijnstraat naar het kasteel Doornenburg ontstaat. Deze weide wordt aan de oostzijde afgerond door een houtsingel. Verder wordt ten behoeve van de inpassing ook een kleine boomgaard aangelegd als ook een fraaie haag aan de voorzijde.

De maximale nok- en goothoogte van de nieuwe woning bedragen respectievelijk 9- en 4,5 m. Deze maatvoeringen zijn in lijn met de beleidsuitgangspunten van het gemeentelijke functieveranderingsbeleid, zie daartoe paragraaf 3.3.4. De nieuwe woning wordt ontsloten via de bestaande inrit aan de Lingeweg. Daarnaast is er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Navolgende afbeelding geeft de toekomstige situatie weer. Het inrichtingsplan is tevens toegevoegd als bijlage 1.

Inrichtingsplan toekomstige situatie Rijnstraat 42 (bron: Buro SRO Oost B.V.)

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)
Gebiedsgericht
De SVIR benoemt een aantal aspecten van nationaal ruimtelijk belang. Het betreft de bescherming van de waterveiligheid aan de kust en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, de uitoefening van defensietaken, het Natuurnetwerk Nederland (voorheen de ecologische hoofdstructuur), de elektriciteitsvoorziening, de toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet en de veiligheid rond rijksvaarwegen. Voorts betreft het enkele specifieke gebieden zoals de mainportontwikkeling van Rotterdam en Schiphol.
In het Barro heeft het Rijk voor deze onderwerpen regels opgesteld waarmee de SVIR juridisch verankerd is richting lagere overheden. Via het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit omgevingsrecht zijn deze regels aanvullend vastgelegd.
In de SVIR worden, naast de onderwerpen van nationaal belang, accenten geplaatst op het gebied van bestuurlijke verantwoordelijkheden. Het beleid betekent een decentralisatie van rijkstaken en bevoegdheden. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en lagere overheden, burgers en bedrijven krijgen, zolang het nationaal belang niet in het geding is, de ruimte om oplossingen te creëren.

Ladder duurzame verstedelijking
Een meer algemeen onderwerp uit de SVIR is 'duurzame verstedelijking'. Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken in stedelijk gebied. Het gebruik van deze ladder is opgenomen in het Bro (artikel 3.1.6 onder 2).
De ladder richt zich op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. In de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient de behoefte aan die ontwikkeling te worden beschreven. Als de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, moet bovendien gemotiveerd worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
Het Bro beschrijft wat een stedelijke ontwikkeling is: "een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."
Onder 'bestaand stedelijk gebied' wordt het volgende verstaan: "bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur."

Per 01 juli 2017 is de ladder voor duurzame verstedelijking herzien. Bij de herziening zijn onder meer de drie afzonderlijke 'treden' van de ladder losgelaten en is het begrip 'actuele regionale behoefte' gewijzigd in 'behoefte'. Nieuw is dat de laddertoets bij flexibele plannen kan worden doorgeschoven naar het moment van vaststelling van een wijzigings- of uitwerkingsplan.

Planspecifiek
Gebiedsgericht
Het plangebied ligt in het besluit-subvlak Romeinse Limes. De Limes was de noordelijke grens van het oude Romeinse rijk. In het gebied zijn voormalige forten, nederzettingen, militaire infrastructuur en scheepswrakken aanwezig. De ontwikkeling vindt plaats op een perceel dat in het verleden in gebruik was door een agrarisch bedrijf met bijbehorende bebouwing en momenteel in gebruik is om te wonen. Eventuele overblijfselen die hier ooit aanwezig waren zijn daarmee reeds aangetast, de ontwikkeling van de woning brengt daar geen verandering in.

Ladder duurzame verstedelijking
Voorliggend initiatief omvat de sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en de bouw van één extra woning (één woning is reeds planologisch toegestaan). Deze mogelijkheid wordt geboden via het beleid "Toepassing functieverandering in het buitengebied" waardoor er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is niet nodig.

Het rijksbeleid staat uitvoering van dit plan niet in de weg.

3.2 Provinciaal beleid

Algemeen
In de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (december 2018) staan de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijk beleid. Op 24 september 2014 is door Provinciale Staten van Gelderland de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. Deze is op 19 december 2018 geactualiseerd op basis van de nieuwe omgevingsvisie. De Omgevingsverordening is een uitwerking van de Omgevingsvisie en stelt regels waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen.

Omgevingsvisie Gaaf Gelderland
De provincie wil de focus leggen op een duurzaam, verbonden en een economisch krachtig Gelderland. Door daarin te investeren wil de provincie werken aan een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal. Om dat te bereiken wordt de focus gelegd op zeven ambities op het gebied van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, vestigingsklimaat en woon- en leefomgeving. Deze ambities worden hieronder kort samengevat:

- Een versnelde energietransitie, gericht op forse vergroting van het aandeel duurzame energie en passend bij de Gelderse kwaliteiten;
- Een op de toekomst toegerust beschermend klimaatbeleid;
- Een voortvarend en innovatief circulair beleid;
- Een stimulerend en beschermend beleid voor biodiversiteit;
- Efficiënte, duurzame en innovatieve bereikbaarheid, toegesneden op de veranderende vraag;
- Een duurzaam, dynamisch en toegankelijk economisch vestigingsklimaat, waar voor ondernemers en inwoners een sterke aantrekkingskracht vanuit gaat;
- Een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen.

Omgevingsverordening Gelderland
De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

Planspecifiek
Ter plaatse van het plangebied zijn de volgende relevante artikelen uit de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening van toepassing:

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

(zie ook paragraaf 4.5 Archeologie & cultuurhistorie).

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

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

Zoals ook is toegelicht in paragraaf 2.2 is opgenomen wordt de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt en een woning voor terug gebouwd. De sloop van de bebouwing zorgt voor een beperkte verbetering van het doorzicht naar het achtergelegen agrarisch gebied vanaf de Lingeweg. Door de sloop van de bedrijfsgebouwen neemt per saldo het oppervlakte aan bebouwing af. Het plan zorgt daardoor voor een meer logische (lagere) concentratie van bebouwing. Van aantasting van kernkwaliteiten van de Ooijpolder en Rijnstrangen is dan ook geen sprake.

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

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

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

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

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Lingewaard 2012 - 2022

Algemeen

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

Planspecifiek

Onderhavig initiatief vloeit voort uit het functieveranderingsbeleid (zie ook paragraaf 3.3.4). Aan de Rijnstraat 42 was voorheen een agrarisch bedrijf actief. Het voormalig agrarische bedrijfsgebouw is nog aanwezig, maar wordt niet meer gebruikt. Om verrommeling te voorkomen en een ruimtelijke kwaliteitswinst te behalen worden de bedrijfsgebouwen met een totale oppervlakte van circa 840 m² gesloopt. Met de sloop van de bedrijfsgebouwen wordt het bouwrecht verkregen voor één nieuwe woning, die binnen het plangebied mogelijk wordt gemaakt. De structuurvisie Lingewaard 2012-2022 staat dit voornemen niet in de weg.

Conclusie

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

3.3.2 Woonbeleid

Het gemeentelijke woonbeleid wordt, vanuit Rijk en Provincie, verder regionaal en intergemeentelijke vorm gegeven. In de "Subregionale Wonagenda 2017-2027" zijn afspraken over het thema wonen tussen provincie en samenwerkende gemeente in de subregio Arnhem vastgelegd. Uitgangspunten zijn:

1. Betaalbaar en beschikbaar (sociale huur, middeldure huur, bijzondere doelgroepen);
2. Op en top duurzaam (verduurzaming bestaande voorraad, gasloze nieuwbouw bij nieuwe plannen, naar een energieneutrale en klimaatbestendige woonomgeving, faciliteren zelfstandig thuis blijven wonen en realiseren 'tussenvormen');
3. Verschil maken (naar een kleurrijker palet aan woonmilieus en woonvormen).

Met de subregionale woonagenda 2017-2027 wordt de regionale afstemming van woningbouwplannen en een aantal bijbehorende ambities vastgelegd. Dit om samen te werken aan voldoende beschikbare, passende en kwalitatief goede (duurzame en levensloopgeschikte) woningen nu en straks, in leefbare wijken en dorpen, ongeacht leeftijd, huishoudens samenstelling en inkomen.

In de "Nota Wonen 2020 - 2025" wordt het door de gemeente Lingewaard te voeren woonbeleid in de periode 2020 - 2025 beschreven. De gemeente streeft ernaar haar huidige en nieuwe inwoners de kans te geven om binnen de gemeente een wooncarrière te doorlopen. De gemeente ziet het als haar taak om naar vermogen al haar inwoners passend en goed te huisvesten in een aantrekkelijk woonmilieu. Passend huisvesten houdt in dat het woningaanbod is afgestemd op de fnanciële mogelijkheden die mensen hebben. Goede huisvesting betekent dat ook in het betaalbare segment sprake is van een goede kwaliteit en toekomstwaarde van de woningen. Focus ligt op versneld bouwen, fexibel nieuwbouwprogramma, actiever regisseren, doelgroepen senioren en starters, ook kleinere woningen en meer (particuliere) woningen mogelijk maken.
In de afgelopen jaren is in de gemeente Lingewaard de vraag naar woningen zeer sterk toegenomen, met als gevolg een teruglopend woningaanbod en stijgende woningprijzen. Het inspelen op de sterk toegenomen woningvraag en de mismatch op de woningmarkt is daarom een van de speerpunten van het nieuwe woonbeleid.
In de Woondeal regio Arnhem-Nijmegen wordt uitgegaan van een groei van de woningvoorraad met 50.000 tot 60.000 woningen in de komende 20 jaar. Met een accent op de komende 5 jaar (versnelling: + 20.000 woningen). Gemeente Lingewaard wil een bijdrage leveren aan deze opgave en heeft als ambitie voor het nieuwbouwprogramma een verdubbeling van het tempo van de afgelopen 5 jaar (ca 250 versus 130 woningen gemiddeld per jaar). Voor het halen van deze ambitie is het nodig om harde plancapaciteit te realiseren, zachte plancapaciteit hard te maken en op zoek te gaan naar nieuwe locaties voor woningbouw. .
In het woonbeleid wil de gemeente sturen op de juiste woningen op de juiste plek, voor de juiste doelgroepen. Er is aanvullende behoefte aan een gedifferentieerd programma, met daarbinnen een aantal belangrijke accenten:

- Sociale huur: gelijkvloers, waaronder klein en betaalbaar (onder de eerste aftoppingsgrens van de huurtoeslag): 200-250 woningen in de periode tot 2030. Hiermee komt de kernvoorraad in 2030 op ca 4.110 sociale huurwoningen.
- Middeldure huur: beperkt, met name tot € 1.000. Orde van grootte: 100 woningen tot 2030.
- Goedkope koop (rond 2 ton): circa 250 - 300 woningen, bereikbaar voor starters. Daarbij staat de gemeente open voor meer variatie (kleinere woningen ca. 60-80 m2, met een evenwichtige prijs-kwaliteitsverhouding).
- Daarnaast voegt de gemeente 2-onder-1-kap- en vrijstaande woningen aan de voorraad toe.
- Al met al is de opgave om 50% van het nieuwbouwprogramma te realiseren in de sociale huur, goedkope koop, middenhuur en betaalbare koopwoningen tussen 2 en 3 ton (aansluitend bij de Woondeal en regionale monitor). De overige 50% wordt gerealiseerd in de duurdere prijsklasse boven 3 ton. Dit is volgens het woningbehoefteonderzoek van Companen, en spoort ook met de inbreng van stakeholders.

Planspecifiek
Met voorliggend plan wordt één nieuwe woning gerealiseerd. Deze woning vult een evidente vraag in gezien de behoefte aan woningen. Deze woning richt zich op de kopersmarkt in het hoogste prijssegment. Dit heeft een effect op de doorstroming en vraag naar andere woningen maar dat is, gezien de zeer beperkte omvang van dit plan (één woning) klein. Voorliggend plan past binnen het gemeentelijke beleid.

3.3.3 Landschapsontwikkelingsplan 2005 (LOP)

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

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

Dijk als as van ontwikkeling (2008)
In 2008 is het rapport Dijk als as van ontwikkeling als richtinggevend kader vastgesteld. Het opstellen van dit rapport vloeit voort uit het LOP. In dit document wordt een aantal handreikingen gedaan voor ontwerp op basis van de ligging in de dijkzone met als motto 'dynamisch Nationaal Landschap':
- Cultuurhistorie leidend
- Basis: voortborduren op resultaten van strijd tegen het water: strangen, oudhoevig land, wielen, kwelkommen etc.
- Kleinschalige landelijke bouwvormen verbijzonderen van plekken van vervaagde of verdwenen cultuurhistorie zoals redoutes, molens, veerhuizen, herbergen of dijkhofsteetjes
- Rood voor groen functieverandering grond – b.v. bij verdwijning kassenbedrijf – benutten om bebouwd gebied om te zetten in natuur/landschap
- Streven naar verplaatsing van bedrijven uit dijkzone naar meer geschikte locaties elders
- Dijk laten uitkomen als verbindende schakel tussen binnen- en buitendijks land; wateropgaven benutten voor versterking natuur kwelkommen en wielen; wildrooster symbool voor verbinding uiterwaarden - binnendijks land
- Museaal landschap ontwikkelen rond Fort Pannerden, Pannerdensch Kanaal en Sterreschans en rond het ensemble van Kwadendijk, kwelkommen, rabatcultuur, wielen en het verzwolgen Hulhuizen
- Ontsluiting voor fetser en wandelaar verbeteren; hierbij aanknopen bij de cultuurhistorie (b.v. over kerkepaden, kaden of struinroutes langs verdronken dorpen)
- Veiligheid op de dijk: dijk inrichten als verkeersluwe entree van museaal landschap in Doornenburg; snelheid remmende maatregelen, zoals hagen op dijkbermen

Planspecifiek
Het LOP biedt mogelijkheden om bestaande bebouwingslinten te verdichten door het toevoegen van een woning. Bestaande kwaliteiten van het lint dienen daarbij behouden te blijven. Dit plan voorziet daarin door de nieuwe woning binnen de bestemming wonen te realiseren en zo de openheid van het naastgelegen bijbehorende perceel te behouden. Ook de sloop van de bedrijfsgebouwen leidt op zichzelf tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. De sloop komt mede ten goede van het uitzicht en de beeldkwaliteit vanaf de dijk, die ten zuiden van het plangebied loopt. Het plan komt daarmee tegemoet aan de instandhouding van de bestaande kwaliteiten van de lintbebouwing en de dijk, zoals opgenomen in het LOP.

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

3.3.4 Functieveranderingsbeleid

Algemeen

Het gemeentelijk beleid

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

De verhouding tussen te slopen bedrijfsgebouwen en te realiseren woningen is als volgt.

0-750 m² bedrijfsgebouwen	geen mogelijkheden voor bouw woning
750-1.500 m² bedrijfsgebouwen	1 vrijstaande woning
meer dan 1.500 m² bedrijfsgebouwen	2 vrijstaande woningen

Ruimtelijke inpassing

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

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

Planspecifiek

Aan de basis van voorliggend initiatief staat de sloop van de voormalig agrarische bedrijfsgebouwen op het perceel Rijnstraat 42 te Doorneburg. De bedrijfsgebouwen hebben een oppervlak van 840 m² waarvan 770 m^2 wordt gesloopt (een kleine gebouwtje blijft staan en wordt flink verbouwt zodat het goed op de plek past qua uiterlijk en sfeer). Op basis van het functieveranderingsbeleid van de gemeente wordt daarmee het bouwrecht verkregen voor één vrijstaande woning. De agrarische bestemming van de locatie aan de Rijnstraat 42 is in het verleden reeds omgezet van agrarisch naar wonen. Bedrijfsvoering is er niet meer mogelijk. Het bouwrecht voor één extra woning wordt ingezet voor een nieuwe woning binnen het plangebied, ten oosten van de bestaande woning op het perceel. De bouwmogelijkheden van de nieuwe woning sluiten aan op de gestelde kaders van het functieveranderingsbeleid (maximale nok- en goothoogte van respectievelijk 9,0 m en 4,5 m). Deze maximale bouwhoogten zijn geborgd in de regels van dit plan.

In de regels van dit plan is voor de sloop van de voormalige bedrijfsgebouwen aan de Rijnstraat 42 een voorwaardelijke verplichting opgenomen. De maatvoering die het functieveranderingsbeleid geeft voor de woning is opgenomen in de regels van dit bestemmingsplan.

Conclusie

Het initiatief past binnen het gemeentelijk beleid "Toepassing functieverandering in het buitengebied".

3.3.5 Geldend bestemmingsplan

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

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

Binnen het plangebied geldt de bestemming 'Wonen' en 'Agrarisch met waarden - Dijkzone'. Ook geldt er de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5'. Binnen de bestemming 'Wonen' is op basis van artikel 23.6.2. na sloop van de bedrijfsbebouwing de bouw van maximaal één woning toegestaan. Deze wijzigingsbevoegdheid vormt de basis voor dit plan. Hieronder is de wijzigingsregeling in zijn volledigheid opgenomen, waarna is aangegeven op welke wijze dit plan passend is binnen de gestelde voorwaarden.

Haalbaarheid van het wijzigingsplan

Voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij voormalige bedrijven (al dan niet agrarisch) de bestemming van de gronden wijzigen, waarbij de bouw van één of meerdere extra woningen wordt toegestaan, in verband met sloop van voormalige agrarische bebouwing, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. de wijzigingsbevoegdheid is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied reserveconcentratiegebied', danwel ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied intensiveringsgebied';
b. ter compensatie van de sloop van minimaal 750 m2 tot 1.500 m2 voormalige bedrijfsbebouwing, niet zijnde kassen, en/of bijgebouwen bij de woning, niet zijnde karakteristieke bebouwing, mogen worden opgericht:
    1. één woning in één bestaand gebouw of
    2. één woning in een nieuw gebouw;
c. ter compensatie van de sloop van minimaal 1.500 m2 voormalige bedrijfsbebouwing, niet zijnde kassen, en/of bijgebouwen bij de woning, mogen worden opgericht:

    1. maximaal twee woningen in één bestaand bedrijfsgebouw of bijgebouw of
    2. één woning in één bestaand bedrijfsgebouw of bijgebouw en maximaal één woningen in één nieuw woongebouw of
    3. maximaal twee woningen in één nieuw woongebouw of
    4. maximaal twee nieuwe vrijstaande woningen
d. in aanvulling op het bepaalde onder b en c geldt dat de gesloopte oppervlakte ook geheel of gedeeltelijk afkomstig kan zijn van gronden, gelegen binnen de bij het bouwperceel behorende gronden in de naastgelegen agrarische bestemming;
e. alle overtollige agrarische bedrijfsgebouwen dienen gesloopt te worden met uitzondering van de karakteristieke bedrijfsgebouwen;
f. de oppervlakte van te slopen bedrijfsgebouwen tellen uitsluitend mee voor de oppervlakte zoals bedoeld in het bepaalde onder b en c voor zover deze gebouwen gedurende minimaal drie jaren agrarisch in gebruik zijn geweest;
g. de oppervlakte van de nieuw te bouwen woongebouwen en/of woningen bedraagt maximaal 50% van de gesloopte oppervlakte;
h. de nieuw te realiseren woningen mogen een inhoud hebben van minimaal 400 m3 en maximaal 1100 m3;
i. bijgebouwen bij de nieuw te realiseren woningen voldoen aan de volgende kenmerken:
    1. oppervlakte maximaal 75 m2 per woning;
    2. gebouwd op maximaal 25 m afstand van de nieuw te realiseren woning;
    3. indien er meerdere nieuwe woningen worden gerealiseerd, dienen de bijgebouwen bij voorkeur in één gebouw te worden ondergebracht;
j. oppervlakte bijgebouw bij woning bedraagt maximaal 75 m2, dan wel de bestaande grotere oppervlakte;
k. parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;
l. er sprake is van een landschappelijke inpassing en versterking van de ruimtelijke structuur, waartoe een landschapsplan dient te worden opgesteld; een deel van de gronden kan ten behoeve van de landschappelijke inpassing worden aangeduid voor 'groen', waarbinnen bebouwing niet is toegestaan;
m. de regels van de bestemming Artikel 23 Wonen zijn van overeenkomstige toepassing.

Toetsing aan de wijzigingsbevoegdheid
In het kader van het wijzigen van de bestemming van het perceel is getoetst aan de voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid.
a. Deze aanduidingen zijn niet van toepassing op het plangebied;
b. Op het perceel wordt 840 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt waarvoor één woning in een nieuw gebouw wordt opgericht;
c. Niet van toepassing;
d. Niet van toepassing;
e. Alle voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Dit zijn allen géén karakteristieke bedrijfsgebouwen;
f. De gehele te slopen bedrijfsbebouwing is in gebruik geweest voor agrarische doeleinden gedurende minimaal 3 jaar;
g. De oppervlakte van de nieuw te bouwen woning bedraagt minder dan het te slopen oppervlakte;
h. De nieuw te realiseren woning heeft een maximale inhoud van 850 m³;
i. Het bijgebouw heeft een maximaal oppervlakte van 75 m² en wordt gebouwd op maximaal 25 m afstand van de nieuw te realiseren woning;
j. Het bijgebouw heeft een maximaal oppervlakte van 75 m²;
k. Parkeren vindt geheel plaats op eigen erf;
l. Er zal sprake zijn van een landschappelijke inpassing en versterking van de ruimtelijke structuur, door de realisatie van het inrichtingsplan (voorwaardelijk verplicht gesteld);
m. de regels van de bestemming Artikel 23 Wonen van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard' zijn

van overeenkomstige toepassing.

Conclusie
Het initiatief voldoet daarmee aan de gestelde voorwaarden behorende bij de wijzigingsregeling uit artikel 23.6.2. om een extra woning te mogen realiseren op het perceel, zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. Het college kan door middel van dit wijzigingsplan de bestemming wijzigen.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

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

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem

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

Planspecifiek

Voorliggend initiatief omvat de sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en de bouw van één nieuwe woning (één woning is reeds planologisch toegestaan). Voor deze ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit rapport is toegevoegd als bijlage 2. Uit de onderzoeksrapportage blijkt dat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen bezwaar is om de nieuwe woning te realiseren op het perceel.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect bodem.

4.1.2 Lucht

De mate van blootstelling aan luchtverontreiniging speelt een rol in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Met betrekking tot 'luchtkwaliteit' zijn twee aspecten van belang. Ten eerste of de luchtkwaliteit ter plaatse de nieuwe functie toelaat (de gevoeligheid van de bestemming) en ten tweede wat de bijdrage is van het plan aan die luchtkwaliteit.

Luchtkwaliteit ter plaatse

In de Wet milieubeheer zijn normen opgenomen voor de concentraties van een aantal stoffen in de buitenlucht ter bescherming van de mens. De twee belangrijkste stoffen zijn PM_{10} en $PM_{2,5}$(fijnstof) en NO_2 (stikstofdioxide). Voor grenswaarde van PM_{10} en NO_x bedraagt 40 µg/m3, van $PM_{2,5}$ is dat 25 µg/m^3.

Bijdrage aan luchtkwaliteit

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

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

Planspecifiek

Luchtkwaliteit ter plaatse van het initiatief

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is de huidige luchtkwaliteit ter plaatse getoetst met behulp van de NSL Monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl). Door de metingen ter plaatse te toetsen aan de grenswaarden is gekeken of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Uit metingen van het meest nabij gelegen rekenpunt 15556733 (aan de Krakkedel (N838) ter hoogte van plangebied) zijn de volgende concentraties naar voren gekomen:

	NO_2 (stikstofdioxide)	PM_{10} (fijnstof)	$PM_{2,5}$ (fijnere fractie van fijnstof)
Gemeten totale concentratie jaargemiddelde 2020 (µg/m^3)	16,0 µg/m^3	17,5 µg/m^3	10, 8 µg/m^3
Grenswaarde concentratie (µg/m3)	40 µg/m^3	40 µg/m^3	25 µg/m^3

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

Bijdrage initiatief

Ten aanzien van de bijdrage aan luchtkwaliteit is het initiatief (slopen van agrarische bedrijfsbebouwing en realiseren van één woning) van geringe omvang ten opzichte van de benoemde grenswaarde (3%). Op basis van de te verwachten toename aan verkeersbewegingen ten gevolge van het project is te concluderen dat dit project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een nadere toetsing ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit.

4.1.3 Geluid

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

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

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

Planspecifiek

De nieuwe woning komt te liggen binnen de geluidzone van de Lingeweg (met een snelheidsregime van 80 km/per uur). Om te onderzoeken of de geluidbelasting van wegverkeer op de nieuwe woning voldoet aan de eisen van de Wgh is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De rapportage hiervan is opgenomen in bijlage 3. De conclusie van dit onderzoek is dat de geluidbelasting ter plaatse van de maatgevende gevels van de nieuwe woning vanwege het verkeer op de Lingeweg inclusief de correctie ex art. 110g van de Wet geluidhinder, ten hoogste 44 dB is. Bij deze locatie wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde 48 dB.

4.1.4 Geur

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

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

Planspecifiek

In de omgeving van het plangebied zijn enkele intensieve veehouderijen gevestigd. Het dichtstbijzijnde bedrijf ligt op circa 470 m ten oosten van het plangebied, aan de Rijndijk 29. Dit betreft een groothandel in levend vee. Voor woningen geldt dat een afstand van 50 m moet worden aangehouden tot een dergelijk bedrijf. Aangezien de afstand tussen het bedrijf en het plangebied meer dan 50 meter bedraagt, wordt aan de geëiste afstand voldaan. Omgekeerd leidt de bouw van de woning niet tot een beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden van de veehouderij, er wordt voldaan aan de minimale afstand van 50 m.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geur.

4.1.5 Milieuzonering

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

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

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

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

Planspecifiek
In de omgeving van het plangebied zijn enkele agrarische bedrijven gesitueerd. Het aspect geur is reeds in paragraaf 4.1.4 behandeld. Voor de aspecten stof en geluid geldt op grond van de Staat van bedrijfsactiviteiten uit de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' een maximale richtafstand van 50 meter. Aan deze richtafstand wordt voldaan. Verder liggen er in de directe omgeving geen bedrijven op een kortere afstand die van invloed zijn op het plan. Met voorliggend plan is sprake van een goed woon- en leefklimaat voor de nieuw te bouwen woningen. Daarnaast worden met de ontwikkeling geen bedrijven belemmerd in hun bedrijfsvoering.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering.

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

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

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

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

Planspecifiek
Voor de locatie is bekeken of er in de directe omgeving inrichtingen, buisleidingen en / of belangrijke transportroutes aanwezig zijn die in het kader van de externe veiligheid van belang zijn.

Waal en Nederrijn
Het plangebied ligt op cira 1,5 km van de Waal en op circa 900 van de Nederrijn en daarmee niet binnen de PR 10^{-6} contouren van deze rivieren. Ten aanzien van het groepsrisico ligt het plangebied eveneens niet binnen het invloedsgebied van deze rivieren.

Betuweroute
De locatie ligt op ca. 2 km ten zuiden van de Betuweroute. Het invloedsgebied is 4.000 meter en ligt over het plangebied. Het plangebied ligt niet binnen de PR 10^{-6} contour.

A15 (verlengde A15)
De locatie is gelegen binnen de (toekomstige verlengde) A15. Het invloedsgebied van deze transportroute bedraagt 4.000 m en ligt daarmee over het plangebied.

Groepsrisico
Het plangebied ligt in het invloedsgebied van de Betuweroute en de (verlengde) A15. Daarmee hebben wijzigingen in het plangebied mogelijk invloed op de hoogte van het groepsrisico van deze risicobronnen. Doordat de afstand tussen het plangebied en de risicobronnen groter dan 200 meter is, heeft de wetgever aangegeven dat het groepsrisico alleen beperkt verantwoord hoeft te worden. Op grond van artikel 7 van het Bevt moet voor de (spoor-)wegen, gezien de ligging, worden ingegaan op de mogelijkheden voor:

- de bestrijdbaarheid van een zwaar ongeval op deze transportroute en
- de zelfredzaamheid met betrekking tot nog niet aanwezige (beperkt) kwetsbare objecten binnen het plangebied.

Volgens artikel 9 van het Bevt moet de veiligheidsregio in de gelegenheid worden gesteld om hierover een advies uit te brengen. In dit geval is sprake van een standaardsituatie, waarvoor onderstaande verantwoordingstekst kan worden gehanteerd. Relevant hierbij is ook dat het ruimtelijke besluit geen betrekking heeft op het mogelijk maken van een (nog niet aanwezig) "bijzonder kwetsbare object", bestemd voor verminderd zelfredzame personen.

Bestrijdbaarheid
Bij een calamiteit, waarbij toxische vloeistoffen of gassen (kunnen) vrijkomen, zal de brandweer inzetten op het beperken of voorkomen van effecten. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid
Bij een calamiteit, waarbij toxische vloeistoffen of gassen vrijkomen, is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij dat incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NL-alert. Bij het genoemde incidentscenario is het advies om te schuilen in een gebouw en de ramen, deuren en ventilatieopeningen te sluiten. Er zijn voldoende mogelijkheden om dit advies tijdig op te volgen.

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

4.1.7 Gezondheid en veehouderij
Het houden van dieren in een veehouderij kan effect hebben op de gezondheid van omwonenden. Daarom is door het RijksInstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) een programma opgestart “Veehouderij en Gezondheid Omwonenden” (VGO). Met de kennis en inzichten vanuit dit programma volgt dat mogelijke risico's voor de gezondheid voor omwonenden van veehouderijen in het kader van een goede ruimtelijke ordening moeten worden meegewogen bij ruimtelijke besluiten. Dit geldt niet alleen voor de uitbreiding van veehouderijen maar ook voor het vestigen van nieuw gevoelige objecten, zoals woningen, in de nabijheid van veehouderijen.

Planspecifiek
In de omgeving van het plangebied komen veehouderijen voor. Daarom is onderzocht of het realiseren van de beoogde woning leidt tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat. Zie daartoe bijlage 7. Geconstateerd wordt dat enig gezondheidsrisico niet uitgesloten kan worden maar dat dit een aanvaardbaar woon- en leefklimaat niet in de weg staat. Gelet op de positieve aspecten bij dit plan zoals de ruimtelijke kwaliteitswinst en het invullen van de woningbouwopgave kan dit plan doorgang vinden gelet op de Wet ruimtelijke ordening.

4.2 Water

Water is een belangrijk thema in de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.
Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

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

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

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

Nationaal Waterplan
Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Dit Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2016-2021 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Beleid waterschap Rivierenland
Met ingang van 22 december 2009 is het Waterbeheerprogramma 2016-2021 *Koers houden, kansen benutten* bepalend voor het waterbeleid. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen. Daarnaast beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de *Keur voor waterkeringen en wateren*. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren

van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels. Plannen waarbij de toename van de verharding minder is dan 500 m² in het stedelijk gebied en 1.500 m² in het buitengebied zijn vrijgesteld van compenserende berging van hemelwater.

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

Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan Lingewaard 2017 t/m 2021
Het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (vGRP) geeft invulling aan de wettelijke gemeentelijke zorgplichten voor afvalwater, hemelwater en grondwater. Het vGRP beschrijft welke activiteiten en hoeveel geld en personeel nodig zijn om deze zorgplichten uit te voeren.

Doelstelling is het continueren van de rioleringszorg, uitgebreid met de zorgplicht voor hemel- en grondwater. Door goed beheer en onderhoud en tijdig vervangen van rioleringsonderdelen blijft het stelsel goed functioneren en worden risico's voor de volksgezondheid beperkt. Efficiënt beheer en onderhoud voorkomt kapitaalvernietiging.

Watertoets
De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets, maar een proces waarbij de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek gaan voorafgaand aan de vaststelling van het plan. De watertoets bestaat uit twee onderdelen:

- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om de waterbeheerder vroegtijdig in de planvorming te betrekken, en
- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om in hun plan verantwoording af te leggen over de manier waarop omgegaan is met de inbreng van de waterbeheerder. Dit laatste gebeurt doorgaans in de waterparagraaf bij het betreffende plan.

Planspecifiek
Watertoets
*W*aterschap Rivierenland is middels het invullen van de digitale watertoets op de hoogte gebracht van voorliggend initiatief. De uitkomsten van de watertoets zijn opgenomen als bijlage 4. Er is sprake van een plan met een geringe invloed op de taken en belangen van het waterschap. Een nadere beoordeling door het waterschap is daarmee niet aan de orde.

Verhard oppervlak
Voorliggend plan betreft het saneren van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing met omliggende verharding en de bouw van één woning in de plaats daarvan. De hoeveelheid verhard oppervlak neemt hiermee af. Oppervlaktewater is er niet aanwezig. Er zijn derhalve geen waterhuishoudkundige belangen in het geding.

Hemelwater
Overtollig hemelwater zal op eigen terrein worden verwerkt. Hiervoor is binnen het eigen perceel voldoende ruimte.

Afvalwater
De nieuwe woning zal worden aangesloten op het reeds aanwezige riool.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect water.

4.3 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. De Wet natuurbescherming beschermt natuurgebieden, inheemse soorten en het bosopstanden in Nederland.

Gebiedsbescherming
In de Wet natuurbescherming worden de zogenoemde Natura 2000-gebieden beschermd. Natura 2000 is de overkoepelende naam voor gebieden die worden beschermd vanuit de Vogel- en Habitatrichtlijn. Volgens deze Europese richtlijnen moeten lidstaten specifieke diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving (habitat) beschermen om de biodiversiteit te behouden. Natura 2000-gebieden kennen een zogenaamde 'externe werking'. Dit betekent dat ontwikkelingen die buiten de begrenzing van de Natura 2000-gebieden gelegen zijn, ook getoetst moeten worden of er significant negatieve effecten optreden op het betreffende gebied.

Soortenbescherming
Een hoofdstuk in de Wet natuurbescherming regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden. De wet geeft de mogelijkheid aan provincies om voor een bepaald aantal soorten via een verordening een algemene vrijstelling op bepaalde verbodsbepalingen te geven. Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menige soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Planspecifiek
Gebiedsbescherming
Er zijn geen Beschermde Natuurmonumenten in de zin van de wet in de directe omgeving van de projectlocatie aanwezig. Het meest nabij gelegen Natura 2000 gebied betreft Rijntakken op circa 4250 meter ten oosten van het plangebied. De meest nabij gelegen Gelders Natuurnetwerk-gebied ligt direct ten zuiden van de Lingeweg en op circa 65 m afstand bevindt zich de Groene ontwikkelingszone. Op basis van de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling worden geen effecten verwacht op N2000 gebieden en GNN gebied.
Gezien de afstand van 425 meter tussen het plangebied en het nabijgelegen Natura 2000-gebied Rijntakken en de zeer beperkte omvang van het project is er geen significante depositie te verwachten op de Natura 2000-gebieden. Gezien de woning gasloos wordt uitgevoerd, zijn enkel de verwachte verkeersbewegingen van belang. Gezien er één woning wordt toegevoegd en de ruime afstand tot de beschermde gebieden is een depositie kleiner dan 0,00 mol/ha/jaar aannemelijk. Dat betekend dat er voor de beschermde gebieden met deze aannames geen sprake is van vergunningsplicht op grond van de Wet natuurbescherming. Dit blijkt ook uit een voortoets stikstofdepositie welke is uitgevoerd. Zie bijlage 6. In de rapportage wordt geconcludeerd dat het toekomstig gebruik inderdaad geen bijdrage aan stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/j veroorzaakt op de Natura 2000-gebieden.

Soortenbescherming
Ten aanzien van het initiatief is een ecologisch onderzoek uitgevoerd, zie bijlage 5. Op basis van dit onderzoek kan worden geconcludeerd dat er geen ontheffingsaanvraag in het kader van de Wet natuurbescherming noodzakelijk is. Wel moeten de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaats vinden, gezien de coniferenhaag kan dienen als nest- of schuilgelegenheid voor diverse vogels en kleine zoogdieren. Het is verboden deze nest en rustplaatsen te verstoren. Art. 3.1 Wnb.

Er hoeft in het kader van de Wet natuurbescherming geen ontheffing/vergunning te worden aangevraagd. Dit vormt dan ook geen belemmering voor het plan. Wel moeten de werkzaamheden, en dan vooral met betrekking tot de coniferenhaag, buiten het broedseizoen plaatsvinden. Dit om eventuele rust- en broedplaatsen niet te verstoren, op grond van art. 3.1 Wnb.

4.4 Verkeer

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur. Met de komst van één woning binnen het plangebied neemt het aantal verkeersbewegingen van en naar het plangebied summier toe. De woning wordt via een oprit ontsloten op de Lingeweg. Deze weg kan de beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen goed aan. In de Nota Parkeernormen Lingewaard 2020 wordt voor vrijstaande woning in het buitengebied een parkeernorm van 2,3 gegeven. Op eigen terrein is meer dan voldoende ruimte aanwezig om aan deze norm te kunnen voldoen. Om te borgen dat er voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd, is in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

4.5 Cultuurhistorie en archeologie

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

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

Archeologie
De bescherming van archeologische waarden bij ruimtelijke ontwikkelingen is geregeld in de Erfgoedwet. De essentie van de wettelijke bescherming is dat archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem bewaard blijven. Bij ruimtelijke plannen geldt de verplichting om rekening te houden met bekende en te verwachten archeologische waarden. Indien ingrepen gepaard gaan met een verstoring van de bodem, kan het nodig zijn om nader onderzoek te doen, zodat - waar nodig - de archeologische waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het plan aangepast kan worden. De verantwoordelijkheid voor archeologische waarden ligt bij de gemeente.
Op basis van artikel 5.10 van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken.

Planspecifiek

Cultuurhistorie

Dwars door Nederland loopt de Limes - een lijn van forten en wachttorens die verbonden zijn door wegen en de noordelijke grens van het Romeinse rijk vormde. Nog aanwezige kernkwaliteiten van de Limes mogen niet worden aangetast. De kernkwaliteiten van de Romeinse Limes zijn forten (castella), burgerlijke nederzettingen, kampdorpen, (vici) grafvelden, de militaire infrastructuur, bestaande uit wegen, waterwerken en wachttorens en scheepswrakken. Onderhavig plangebied maakt onderdeel uit van deze 'Romeinse Limes'. Binnen het plangebied zijn geen van deze kernkwaliteiten van de Romeinse Limes bekend. Eventueel nog aanwezige onderdelen zouden zich onder de grond moeten bevinden in de vorm van archeologische resten. Zie hiervoor de navolgende paragraaf archeologie.

Cultuurhistorische waardenkaart

Het perceel ligt aan de Lingeweg die aangelegd is tussen 1832 en 1900. Aan de overzijde van de Rijnstraat staat een gemeentelijk monument (huisnummer 41). Ten zuiden van het plangebied bevindt zich kasteel Doornenburg wat een rijksmonument betreft. Binnen het plangebied zijn geen waardevolle cultuurhistorische objecten aanwezig. Het initiatief betreft de sloop van voormalige agrarische bebouwing en de bouw van een woning op het perceel. Enige nadelige effecten door dit plan vanuit het aspect cultuurhistorie kunnen daarmee op voorhand worden uitgesloten.

Archeologie

Op basis van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard' geldt voor het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5'. De bijbehorende regels stellen dat een archeologisch onderzoek nodig is bij bouwwerkzaamheden groter dan 500 m² en dieper dan 30 cm. Gezamenlijk leiden de nieuwe woning en de sloop van de voormalige agrarische bebouwing tot een overschrijding van deze onderzoeksgrens. In het vervolg van de ontwikkeling, bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen, zal daarom een archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. Voorliggend plan neemt de regels van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' over. Zo blijven mogelijke archeologische resten in de bodem ook bij toekomstige bouwwerkzaamheden beschermd.

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

4.6 Explosieven

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

Planspecifiek

Een oppervlaktedetectie onderzoek zal moeten uitwijzen of er daadwerkelijk explosief materiaal aanwezig is. Dit onderzoek wordt uitgevoerd bij het bouwrijp maken van de gronden. Tegelijkertijd kan, indien er materiaal wordt gedetecteerd, dit op een veilige manier worden opgeruimd. In het kader van voorliggend plan is het voldoende aannemelijk dat dit aspect de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg staat. Bij indiening van de omgevingsvergunning, dus voorafgaand aan het verrichte van bodemingrepen, zal een detectie-onderzoek worden overlegd. Het plan is daarmee uitvoerbaar op het gebied van explosieven.

4.7 Economische uitvoerbaarheid

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

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

Planspecifiek

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

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

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

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

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

5.2 Wijze van bestemmen

Bij dit wijzigingsplan is geen geheel eigen set regels opgenomen, maar wordt verwezen naar de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard' met identificatienummer NL.IMRO.1705.60-VG01. Voorliggend wijzigingsplan bevat de volgende bestemmingen en bijzonderheden:
- De bestemming 'Wonen' geldt voor de nieuwe en de bestaande woning. Deze regeling komt overeen met die uit het bestemmingsplan "Buitengebied Lingewaard", met dien verstande dat er twee woningen zijn toegestaan. De nieuwe woning heeft een maximale nok- en goothoogte van respectievelijk 9,0 m en 4,5 m en een maximale inhoudsmaat van 850 m³. In een voorwaardelijke verplichting is opgenomen dat de nieuwe woning pas mag worden gebruikt nadat de agrarische bedrijfsgebouwen aan de Rijnstraat 42 zijn gesloopt en de elementen "weide", "hoge haag", "houtsingel met bosplantsoen en boomvormers", "hoogstamfruitbomen" en "scheerhaag" als opgenomen in het het inrichtingsplan binnen 2 jaar na onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan gerealiseerd zijn en in stand worden gehouden. Ook is middels een voorwaardelijke verplichting geregeld dat binnen eigen terrein voldoende parkeerplaatsen zijn opgenomen in lijn met de normering van de Nota Parkeernormen Lingewaard 2020.
- De bestemming 'Agrarisch met waarden - Dijkzone' geldt ter plaatse van de weide ten oosten van de woonbestemming.

- De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' geldt ter plaatse van het plangebied ter bescherming van de archeologische waarden in de bodem.

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

Hoofdstuk 6 Procedure

6.1 Algemeen

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

6.2 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling is het voeren van vooroverleg voor voorliggend plan niet nodig.

6.3 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro

Voor het plan wordt geen formele inspraakprocedure georganiseerd. Het plan wordt direct als ontwerp ter inzage gelegd. De omwonenden zijn tijdens informele gesprekken geïnformeerd over het plan.

6.4 Verslag zienswijzen

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

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Inrichtingsplan Rijnstraat 42

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3 Akoestisch onderzoek

Bijlage 4 Watertoets

Bijlage 5 Quickscan Flora en Fauna

Bijlage 6 Voortoets stikstofdepositie

Bijlage 7 Gezondheid en veehouderij

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het wijzigingsplan Buitengebied Lingewaard, Rijnstraat 42 Doornenburg met identificatienummer NL.IMRO.1705.275-VA01 van de gemeente Lingewaard.

1.2 wijzigingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij horende bijlagen.

1.3 bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard'

het bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard', met identificatienummer NL.IMRO.1705.60-VG01, vastgesteld op 31 oktober 2013 door de raad van de gemeente Lingewaard. Dit bestemmingsplan is te raadplegen via: https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.1705.60-VG01/r_NL.IMRO.1705.60-VG01_index.html

1.4 overige begrippen

op dit wijzigingsplan zijn de overeenkomstige begrippen van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard' van toepassing.

Artikel 2 Wijze van meten

Voor de wijze van meten zijn de overeenkomstige bepalingen van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard' van toepassing, welke is te raadplegen via:
https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.1705.60-VG01/r_NL.IMRO.1705.60-VG01_index.html

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden - Dijkzone

Voor de bestemming 'Agrarisch met waarden - Dijkzone' zijn de overeenkomstige bepalingen van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard' van toepassing, welke is te raadplegen via: https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.1705.60-VG01/r_NL.IMRO.1705.60-VG01_index.html

Artikel 4 Wonen

Voor de bestemming 'Wonen' zijn de overeenkomstige bepalingen van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard', welke is te raadplegen via: https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.1705.60-VG01/r_NL.IMRO.1705.60-VG01_index.html, van toepassing,

met dien verstande dat aan lid 23.2.3 wordt toegevoegd:

- d. gebouwd binnen het bouwvlak.
- e. in afwijking van het voorgaande geldt ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' de goot- en bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de met deze aanduiding aangeven goot- en bouwhoogte.

en aan lid 23.2.4 wordt toegevoegd:

- h. bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de aanduiding bijgebouwen;

en aan artikel 23.4 een tweede lid wordt toegevoegd:

- *23.4.2 Voorwaardelijke verplichting*
  1. Nieuwe woning:
     - Het gebruik van een in de aanduiding ‘bouwvlak’ nieuw te realiseren woning en bijbehorende gebouwen is uitsluitend toegestaan onder de voorwaarde dat de bestaande agrarische bedrijfsbebouwing, zoals op bijlage 1 bij de regels aangeduid, geheel is gesloopt;
     - het in gebruik nemen van de nieuwe woning is uitsluitend toegestaan onder de voorwaarde dat de landschappelijke inpassing overeenkomstig het in bijlage 1 bij de regels opgenomen inrichtingsplan binnen 2 jaar na het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de nieuwe woning is aangelegd.. De landschappelijke inpassing dient na realisatie in stand te worden gehouden.
  2. Parkeren:
     alvorens de gronden en/of gebouwen in gebruik worden genomen voor woondoeleinden, zoals beschreven in artikel 23 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard', moet worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein, waarbij moet worden voldaan aan de Nota Parkeernormen Lingewaard 2020. De parkeerplaatsen moeten na realisatie in stand worden gehouden. Indien na vaststelling van dit plan een nieuwe parkeernota wordt vastgesteld, gelden de nieuwe parkeernormen.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 5

Voor de bestemming 'Waarde - Archeologie 5' zijn de overeenkomstige bepalingen van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard' van toepassing, welke is te raadplegen via: https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.1705.60-VG01/r_NL.IMRO.1705.60-VG01_index.html

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Algemene regels

Voor de algemene regels zijn de overeenkomstige bepalingen van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard' van toepassing, welke is te raadplegen via:
https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.1705.60-VG01/r_NL.IMRO.1705.60-VG01_index.html

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 7 Overgangsrecht

7.1 Overgangsrecht bouwwerken

7.1.1 Algemeen

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

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

7.1.2 Afwijken bij omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in 7.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 7.1.1 met maximaal 10 %.

7.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in 7.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

7.2 Overgangsrecht gebruik

7.2.1 Algemeen

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

7.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 7.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

7.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 7.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

7.2.4 Uitzondering

Het bepaalde in 7.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 8 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het wijzigingsplan 'Buitengebied Lingewaard, Rijnstraat 42 Doornenburg'.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Inrichtingsplan Rijnstraat 42