

# Ontwerpbestemmingsplan – Toelichting

## ***“Buitengebied Lingewaard, Kamervoort 41, Angeren en Selleland ong., Huissen”***



**Sloop van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en landschappelijke inpassing op het perceel Kamervoort 41, Angeren en de bouw van een vrijstaande woning en landschappelijke inpassing op het perceel Selleland ongenummerd te Huissen**

**Datum: 14 april 2023**

**Identificatienummer: NL.IMRO.1705.276-ON01**

# INHOUDSOPGAVE

|                                                                       | Pagina |
|-----------------------------------------------------------------------|--------|
| <b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>                                          |        |
| 1.1 Inleiding                                                         | 3      |
| 1.2 Ligging en globale begrenzing                                     | 3      |
| 1.3 Geldend bestemmingsplan                                           | 5      |
| 1.4 Leeswijzer                                                        | 6      |
| <b>Hoofdstuk 2 Planbeschrijving</b>                                   |        |
| 2.1 Huidige situatie                                                  | 7      |
| 2.2 Toekomstige situatie                                              | 9      |
| <b>Hoofdstuk 3 Beleidskader</b>                                       |        |
| 3.1 Rijksbeleid                                                       | 10     |
| 3.2 Provinciaal en regionaal beleid                                   | 11     |
| 3.3 Gemeentelijk beleid                                               | 13     |
| <b>Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten</b>                       |        |
| 4.1 Milieueffectrapportage                                            | 19     |
| 4.2 Geluid                                                            | 19     |
| 4.3 Luchtkwaliteit                                                    | 19     |
| 4.4 Bedrijven en Milieuzonering                                       | 20     |
| 4.5 Geurhinder                                                        | 22     |
| 4.6 Bodem                                                             | 22     |
| 4.7 Externe veiligheid                                                | 24     |
| 4.8 Explosieven                                                       | 26     |
| 4.9 Kabels en leidingen                                               | 26     |
| 4.10 Waterparagraaf                                                   | 26     |
| 4.11 Flora en Fauna                                                   | 28     |
| 4.12 Archeologie en cultuurhistorie                                   | 31     |
| 4.13 Verkeer en Parkeren                                              | 35     |
| <b>Hoofdstuk 5 Juridisch planopzet</b>                                |        |
| 5.1 Algemene opzet                                                    | 36     |
| 5.2 Toelichting op de regels en verbeelding                           | 36     |
| <b>Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid</b>                                    |        |
| 6.1 Economische uitvoerbaarheid                                       | 39     |
| 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid                                  | 39     |
| <b>Bijlagen bij de Toelichting</b>                                    |        |
| Bijlage 1: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, locatie Selleland  |        |
| Bijlage 2: Bodemonderzoek, locatie Kamervoort                         |        |
| Bijlage 3: Bodemonderzoek, locatie Selleland                          |        |
| Bijlage 4: Projectleiderssamenvatting                                 |        |
| Bijlage 5: Quicksan Flora en Fauna                                    |        |
| Bijlage 6: Stikstofdepositieonderzoek, locatie Kamervoort             |        |
| Bijlage 7: Stikstofdepositieonderzoek, locatie Selleland              |        |
| Bijlage 8: Archeologisch onderzoek, locatie Kamervoort                |        |
| Bijlage 9: Archeologisch onderzoek, locatie Selleland                 |        |
| Bijlage 10: Advies Veiligheids- en gezondheidsregio Gelderland-Midden |        |
| Bijlage 11: Watertoets                                                |        |

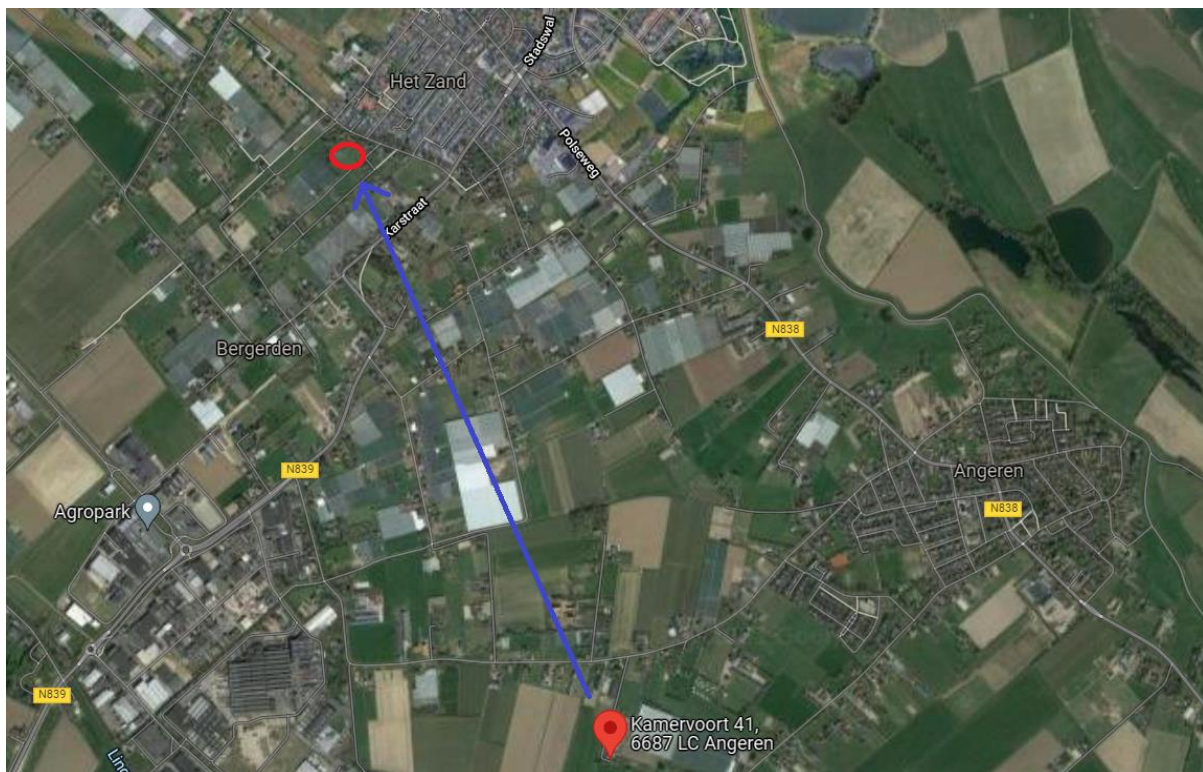
# Hoofdstuk 1      Inleiding

## 1.1      Inleiding

Het varkensbedrijf op het perceel Kamervoort 41, Angeren is niet meer actief. Het bedrijf is gestopt en is niet geschikt om bedrijfsmatig voort te kunnen zetten. Volgens het gemeentelijke functieveranderingsbeleid is het mogelijk om na sloop van voldoende agrarische opstallen een vrijstaande woning te bouwen. Op de locatie Kamervoort 41, Angeren kunnen voldoende agrarische opstallen worden gesloopt, maar de locatie is niet geschikt voor de bouw van een nieuwe vrijstaande woning. Dat is de reden dat er is gezocht naar een alternatieve bouwlocatie. De locatie Selleland ongenummerd in Huissen is wel geschikt als bouwlocatie. Om het voorliggende initiatief, de sloop van de agrarische opstallen op het perceel Kamervoort 41, Angeren en de bouw van een vrijstaande woning op het perceel Selleland ongenummerd, Huissen, mogelijk te maken is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk.

## 1.2      Ligging en globale begrenzing

Het plangebied bestaat uit twee locaties. De locatie Kamervoort 41, Angeren (slooplocatie) is gelegen ten westen van de kern Angeren. De locatie Selleland ongenummerd, Huissen (bouwlocatie) ligt ten zuidwesten van het buurtschap Het Zand (ook wel Huissen-Zand genoemd). Beide locaties zijn gelegen in de gemeente Lingewaard.



Afbeelding 1: Luchtfoto van de omgeving van het plangebied (bron: google maps)



#### Locatie Kamervoort 41, Angeren

De locatie aan de Kamervoort 41, Angeren is kadastraal bekend als gemeente Angeren, sectie E, nummer 208. Het perceel heeft een oppervlakte van 4.500 m<sup>2</sup>. Het perceel is gelegen in het buitengebied. In de omgeving zijn enkele agrarische bedrijven actief. In de directe omgeving zijn er voornamelijk burgerwoningen aanwezig.



Afbeelding 2: Luchtfoto van de omgeving van de locatie Kamervoort 41, Angeren (bron: google maps)

#### Locatie Selleland ongenummerd, Huissen

De locatie aan de Selleland ongenummerd, Huissen is kadastraal bekend als gemeente Huissen, sectie M, nummer 170 (gedeeltelijk). Het perceel heeft een oppervlakte van circa 1.500m<sup>2</sup>. Het perceel is gelegen aan de rand van de bebouwde kom en vormt de overgang naar het buitengebied. In de omgeving zijn nog een aantal glastuinbouwbedrijven actief, ook zijn er de afgelopen jaren verschillende bedrijven gestopt en hebben daarbij gebruik gemaakt van de mogelijkheid om na sloop van de bedrijfsgebouwen één of twee woningen te bouwen.

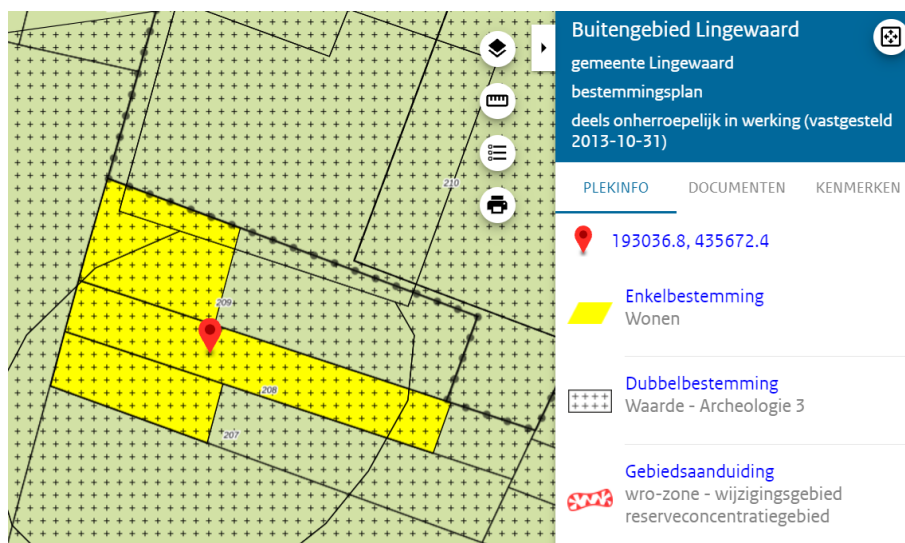


Afbeelding 3: Luchtfoto van de omgeving van de locatie Selleland ongenummerd, Huissen (bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))

### 1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor beide locaties is het bestemmingsplan “Buitengebied Lingewaard” (vastgesteld 31 oktober 2013) het geldende bestemmingsplan. Daarnaast zijn er verschillende herzieningen van het bestemmingsplan vastgesteld en inmiddels in werking getreden. De eerste herziening is vastgesteld op 18 mei 2017, de tweede herziening is vastgesteld op 13 december 2018 en de derde herziening is vastgesteld op 24 mei 2022. Alle plannen samen vormen het juridisch planologisch kader.

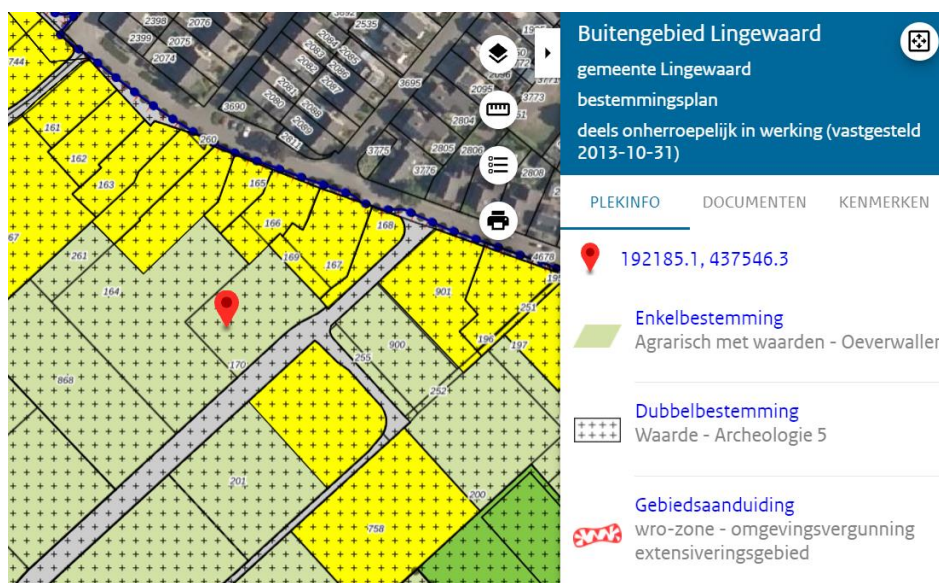
Locatie Kamervoorst 41, Angeren Voor het perceel Kamervoorst 41, Angeren geldt de bestemming “Wonen”. Daarnaast zijn de dubbelbestemmingen “Waarde – Archeologie 3” en “Waarde – Archeologie 4” van toepassing. Ook geldt er een gebiedsaanduiding “Wro-zone-wijzigingsgebied reserveconcentratiegebied”.



Afbeelding 4: Uitsnede verbeelding van het geldende bestemmingsplan ‘Buitengebied Lingewaard’

#### Locatie Selleland ongenummerd, Huissen

Voor het perceel Selleland ongenummerd Huissen geldt de bestemming “Agrarisch met waarden - Oeverwallen”. Daarnaast is de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 5” van toepassing. Ook geldt er een gebiedsaanduiding “Wro-zone- omgevingsvergunning extensiveringsgebied”.



Afbeelding 5: Uitsnede verbeelding van het geldende bestemmingsplan ‘Buitengebied Lingewaard’

#### **1.4 Leeswijzer**

Deze toelichting is als volgt opgebouwd. Na dit inleidende hoofdstuk, wordt in hoofdstuk 2 de bestaande en de toekomstige situatie in het plangebied beschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het voor dit bestemmingsplan van toepassing zijnde rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 komen de relevante milieu- en omgevingsaspecten aan de orde. Daarmee wordt inzichtelijk gemaakt of de ontwikkeling in ruimtelijk en milieu hygiënisch opzicht aanvaardbaar en haalbaar is en voldoet aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening. In hoofdstuk 5 is de juridische planopzet beschreven en ten slotte is in hoofdstuk 6 de haalbaarheid en de totstandkoming van dit bestemmingsplan en de gevolgde procedure beschreven.

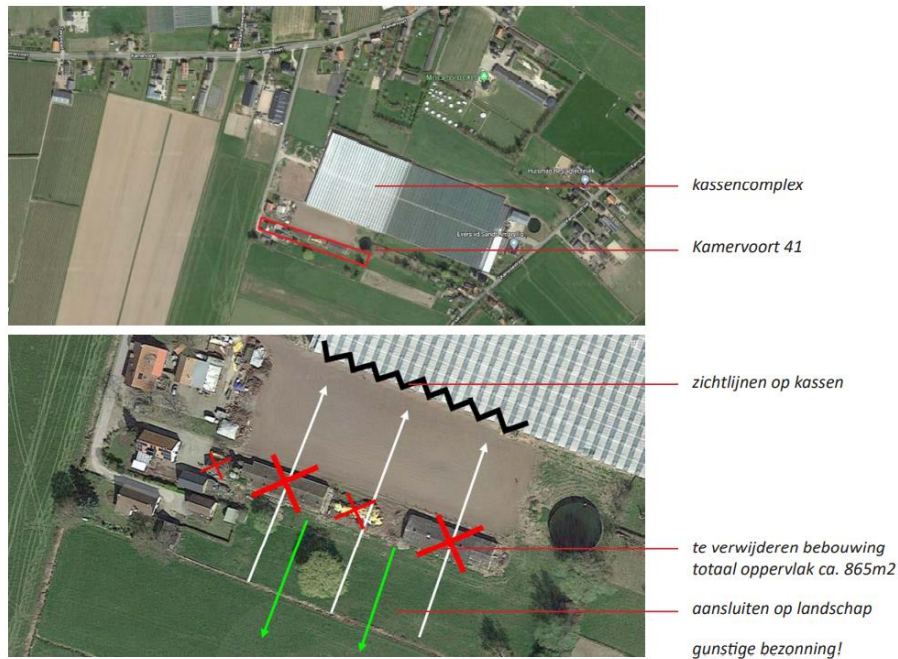


## Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

### 2.1 Huidige situatie

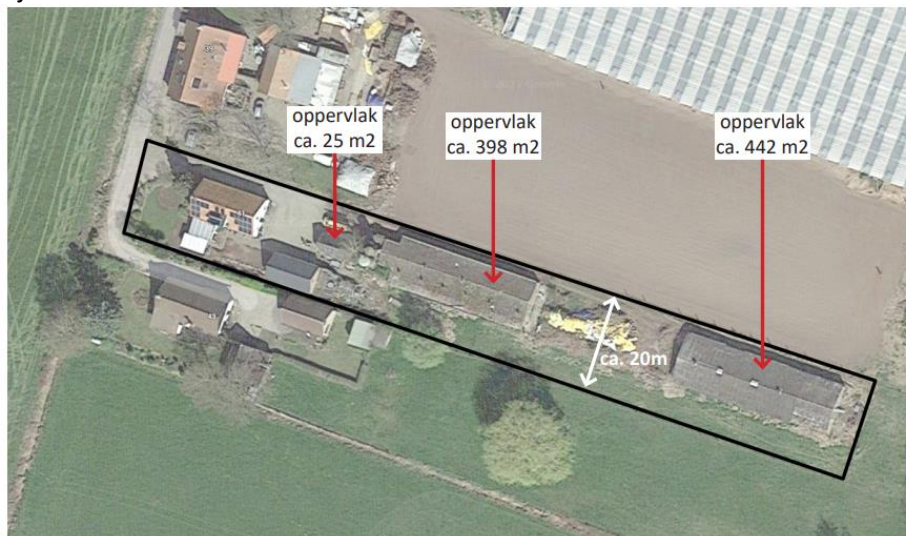
#### Locatie Kamervoorst 41, Angeren

Op het perceel Kamervoorst 41, Angeren staat een burgerwoning met voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Het voormalige varkensbedrijf is inmiddels gestopt en de bestemming is bij de actualisatie van het bestemmingsplan "Buitengebied Lingewaard" reeds omgezet naar een woonbestemming. Het perceel is gelegen ten zuiden van een kassencomplex.



Afbeelding 6: Huidige situatie Kamervoorst 41, Angeren (bron: JongenOntwerp)

In het voorliggende initiatief wordt alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing (865 m<sup>2</sup>) gesloopt. De voormalige bedrijfswoning (inmiddels bestemd als burgerwoning) en het daarbij horende bijgebouw blijven behouden.



Afbeelding 7: Huidige situatie Kamervoorst 41, Angeren (bron: JongenOntwerp)

Het perceel is smal (circa 20 meter breed) en langgerekt. Omdat het perceel door de beperkte breedte niet geschikt is voor de bouw van een woning is gezocht naar een alternatieve bouwlocatie.

### Locatie Selleland ongenummerd, Huissen

Het Selleland ligt in het buitengebied van de gemeente Lingewaard, ten zuidwesten van de kern Huissen (Huissen-Zand). Het Selleland is een rustige straat waar nog een aantal kassenbedrijven zijn gevestigd maar waar ook incidentele burgerwoningen zijn. Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is door JongenOntwerp een ruimtelijke analyse opgesteld.



Afbeelding 8: Historische ontwikkeling locatie Selleland ongenummerd Huissen (bron: JongenOntwerp)

Het Zand heeft door afzettingen van de rivier door de eeuwen heen een zandige ondergrond. Hierdoor is het gebied heel lang ongeschikt geweest om gewassen op te telen. Het gebied was heel lang gemeenschappelijke grond waar iedereen zijn vee mocht weiden. Pas in de 17e eeuw met de tabaksteelt en in de 19e eeuw met de ontwikkeling van de tuinbouw werd het gebied in cultuur gebracht. De lange van noord-oost naar zuid-west lopende ontginningslijnen en de vele kassen in het gebied zijn nog grotendeels aanwezig. Door de ontwikkeling van woningbouw vanaf de jaren '50 is het noordelijk deel van Het Zand nu grotendeels bebouwd gebied.



- Huidige situatie grasweide
- Geen beplanting op of langs de kavel aanwezig
- Erfgrens noord-oost zijde: oude kas/ achterkanten Zandsedwardsstraat
- Naar het zuid-westen zicht op kassencomplex
- In dit deel van Selleland is nauwelijks beplanting aanwezig
- Ontwikkeling belemmert niet de transformatie van andere agrarische bebouwing

Afbeelding 9: Huidige situatie locatie Selleland ongenummerd, Huissen (bron: JongenOntwerp)

Het perceel is onbebouwd en in gebruik als weide. Er is geen kavelbeplanting aanwezig. De afstand tot omliggende bedrijven is ruim voldoende voor de realisatie van het initiatief, waardoor bedrijven niet worden beperkt in de bedrijfsvoering.



## 2.2 Toekomstige situatie

### Locatie Kamervoorst 41, Angeren

Het perceel Kamervoorst 41, Angeren wordt na sloop van de bedrijfsgebouwen landschappelijk ingepast. Om te komen tot een zorgvuldige landschappelijke inpassing is een landschapsplan opgesteld. De uitvoering en de in stand houding van de landschappelijke inpassing is geborgd in het bestemmingsplan.



Afbeelding 10: Toekomstige situatie locatie Kamervoorst 41, Angeren (bron: SRO)

### Locatie Selleland ongenummerd, Huissen

Op het perceel Selleland ongenummerd Huissen wordt een vrijstaande woning en bijgebouw gerealiseerd. De nieuwe vrijstaande woning krijgt een zelfstandige ontsluiting en is georiënteerd op de Selleland. Voor de bouw mogelijkheden van de nieuw te realiseren woning is aangesloten bij de bestemming "Wonen" van het geldende bestemmingsplan. De inhoud van de woning zal maximaal 850 m<sup>3</sup> bedragen. De goothoogte maximaal 4,5 meter en de bouwhoogte maximaal 9 meter. Het bijgebouw wordt maximaal 75 m<sup>2</sup> groot, waarbij de goothoogte maximaal 3 meter mag zijn en de bouwhoogte maximaal 5 meter. Het perceel wordt zorgvuldig landschappelijk ingepast met een boomgaard, solitaire bomen en lage hagen. In het bestemmingsplan is geborgd dat de landschappelijke inpassing gerealiseerd en in stand moet worden gehouden.



Afbeelding 11: Landschappelijke inpassing

## Hoofdstuk 3      Beleidskader

### 3.1      Rijksbeleid

#### Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Om dit te bereiken, laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van Rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

#### *Beoordeling en conclusie*

Dit bestemmingsplan maakt, gezien de aard en omvang van de ontwikkeling, geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk waarbij nationale belangen gemoeid zijn. De ontwikkelingen conflicteren niet met het nationaal ruimtelijke ordeningsbeleid, zoals vastgelegd in de SVIR.

#### Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen, voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen maar ook bestemmingsplannen moeten de regels van het Barro worden gerespecteerd.

#### *Beoordeling en conclusie*

Er is uitsluitend sprake van een lokale ontwikkeling, waarbij er geen nationale belangen in het geding zijn. Het Barro heeft geen doorwerking naar dit bestemmingsplan.

#### Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen, is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een verplicht motiveringsinstrument, dat moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn (ECLI:NL:RVS:2016:1503).

In een bestemmingsplan moet worden aangegeven, dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte. Ook moet een motivering worden opgenomen dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd, wanneer een nieuwe stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt: *“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien”.*

### *Beoordeling en conclusie*

Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (zie onder meer ECLI:NL:RVS:2016:1503) blijkt, dat het toevoegen van één woning niet gezien wordt als een stedelijke ontwikkeling. Om deze redenen is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing op dit bestemmingsplan.

## **3.2 Provinciaal en regionaal beleid**

### Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Op 19 december 2018 is de Omgevingsvisie gaaf Gelderland vastgesteld en op 1 maart 2019 inwerking getreden. De provincie wil Gelderland in de toekomst 'gaaf' houden, en vindt dat we daar nu wat voor moeten doen. De provincie staat voor stevige uitdagingen. De wereld verandert ingrijpend en snel. Er zijn grote, grensoverschrijdende ontwikkelingen die ook Gelderland raken. Het energievraagstuk, klimaatverandering, uitputting van grondstoffen, kwetsbare biodiversiteit, verdere verstedelijking in combinatie met krimp, toenemende mobiliteit op de weg en in de lucht, digitalisering, internationalisering. Een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland staat daarbij centraal. Dat is het streven. Met behulp van zeven ambities geeft de provincie hier richting aan.

1. Energietransitie: van fossiel naar duurzaam
2. Klimaatadaptatie: omgaan met veranderend weer
3. Circulaire economie: sluiten van kringlopen
4. Biodiversiteit: werken met de natuur
5. Bereikbaarheid: duurzaam verbonden
6. Vestigingsklimaat: Een krachtige, duurzame topregio!
7. Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam

### Een visie met werking: vier Gelderse DOE principes

De provincie wil ontwikkelingen stimuleren, ruimte maken voor nieuwe technologieën en werkgelegenheid, kansen pakken op het terrein van duurzaamheid, economische kracht en verbondenheid. Niet zomaar en overal, maar met oog voor de veiligheid en de kwaliteiten die Gelderland uniek maken. Doe-principes in het kort:

- Doen: We kijken breed met focus en zoeken actief ruimte
- Laten: We stimuleren niets buiten onze visie
- Zelf: We nemen zelf verantwoordelijkheid en geven het goede voorbeeld
- Samen: We doen het samen en met oog voor innovatie

### Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik

De Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik is gebaseerd op de Rijksladder voor duurzame verstedelijking. De Rijksladder is al van kracht. Ook als de provincie deze Rijksladder niet in haar verordening opneemt, zijn partijen gebonden aan de Rijksladder. De ladder is beoogd als instrument om niet te denken in termen van 'waar mag iets wel of niet' maar in termen van 'denk goed na, volg de juiste stappen' om te komen tot nieuwe ontwikkelingen binnen en buiten stedelijk gebied en bij het stellen van prioriteiten bij overcapaciteit. Goede afwegingen bij keuzes voor nieuwbouw en prioritering bij overcapaciteit in landelijk en stedelijk gebied zijn belangrijk. De provincie wil en durft te variëren in het maken van de goede keuzes. Soms is een toevoeging aan het landelijk gebied een plus die gewenst is. Dit kan zijn op het gebied van kleinschalig wonen, werken, vrijetijdseconomie etc. Het uitgangspunt is wel dat grote ontwikkelingen in of dichtbij stedelijke gebieden plaatsvinden.



## Wonen in Dynamisch Gelderland

De kwantitatieve regionale opgave voor wonen wordt door Gedeputeerde Staten vastgesteld. Deze opgave werken partijen in de regio in het kader van de Regionale Woonagenda verder uit. De bestaande gebouwde voorraad staat daarbij centraal. Afspraken worden gemaakt over aanpassing van bestaande woningen, sloop met vervangende nieuwbouw, verdunning, het benutten van kansen van functieverandering en tenslotte de nieuwbouw. Duurzaamheid en kwaliteit gaan hand in hand. Kwaliteit moet meer inhouden dan kwalitatieve aspecten (betaalbaarheid, aandeel huur en aandeel ouderenwoningen). Het gaat ook om gebruikskwaliteit, bouwkundige kwaliteit, energetische kwaliteit en kwaliteit van de woonomgeving. De kwaliteitsaspecten worden geagendeerd via de Regionale Woonagenda's, waarbij alle relevante partijen in een regio betrokken worden. Daarbij kan het gaan over betaalbaarheid, het aandeel huur en het aandeel ouderenwoningen en andere kwalitatieve aspecten, afhankelijk van de situatie in de betreffende regio.

## Omgevingsverordening Gelderland

De provincie beschikt over verschillende instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De omgevingsverordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid. 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.

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, mobiliteit en bodem. Voor de planontwikkeling is het thema Wonen van belang.

In artikel 2.2.1.1 (Wonen) is bepaald dat in een bestemmingsplan nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts worden toegestaan wanneer dit past in het Kwalitatief Woonprogramma voor de betreffende regio en het Regionaal Programma Wonen. Het gaat om alle nieuwe woningen die in een bestemmingsplan worden opgenomen.

### *Beoordeling en conclusie*

Eén van de doelstellingen uit de Omgevingsvisie betreft het borgen van de kwaliteit en veiligheid van de leefomgeving. Daarbij is het van belang om te ontwikkelen met kwaliteit en recht te doen aan de kwaliteiten van het gebied. Daarnaast is het plangebied gelegen in het intrekgebied (provinciaal belang). Onderhavig plan betreft een kleinschalige ontwikkeling met de toevoeging van één woning. De ontwikkeling past daarmee binnen de kaders van de Omgevingsvisie Gelderland.

## Woonagenda Arnhem e.o. 2021-2023

In samenwerking met de provincie Gelderland en de subregionale gemeenten (Renkum, Rheden, Lingewaard, Rozendaal, Overbetuwe en Arnhem) is er een nieuwe woonagenda opgesteld. In deze woonagenda geven de samenwerkende gemeenten in de subregio Arnhem aan waar zij de komende jaren op willen inzetten. De uitgangspunten van deze woonagenda zijn:

1. Betaalbaar en beschikbaar;
2. Op en top duurzaam;
3. Verschil maken.

Met deze subregionale woonagenda 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 levensloop geschikte) woningen nu en straks, in leefbare wijken en dorpen, ongeacht leeftijd, huishoudenssamenstelling en inkomen.

De ambities in deze woonagenda zijn gebaseerd op een analyse van de belangrijkste gezamenlijke woonopgaven in de subregio Arnhem. Deze analyse vormt de basis voor de keuzes die gemaakt worden; wat legitimeert het handelen (het waarom), welke thema's en ambities staan centraal (het hoe) en wat wordt er gedaan om deze ambities te realiseren (het wát).

#### *Beoordeling en conclusie*

Het realiseren van één vrijstaande woning op het perceel Selleland ongenummerd te Huissen, ter compensatie van het slopen van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen op het perceel Kamervoorst 41 te Angeren, sluit aan bij het regionale uitgangspunt 'dat het voor iedereen mogelijk moet zijn om op eigen wijze te wonen binnen de subregio'. Verder zal de nieuwe woning voldoen aan de duurzaamheidseisen, dit sluit aan bij de doelstellingen voor een energieneutrale gebouwde omgeving. Dit wordt gedaan door het gebruik van zonnepanelen, duurzame materialen en gasloos bouwen.

### **3.3 Gemeentelijk beleid**

#### Structuurvisie Gemeente Lingewaard

De gemeente Lingewaard heeft op 31 mei 2012 de Structuurvisie Gemeente Lingewaard vastgesteld. Deze structuurvisie bevat het ruimtelijk beleid van de gemeente op hoofdlijnen met een doorkijk naar 2022. De structuurvisie is niet juridisch bindend, maar biedt het ruimtelijk kader bij het opstellen van bestemmingsplannen, waarin de beleidsuitgangspunten worden vastgelegd.

In de structuurvisie Lingewaard 2012-2022 zijn de ingrediënten opgenomen hoe Lingewaard zich op ruimtelijk vlak in de toekomst wil ontwikkelen. Uitgangspunt is het landschap met haar historische kwaliteiten waarin gewoond, gewerkt en gerecreëerd wordt. Dit is aangevuld met de ambities die de gemeente heeft. Die ambities worden niet alleen bepaald door de gemeente maar vooral door inwoners en de volksvertegenwoordiging. In een interactief proces met inwoners, bedrijven, organisaties, en andere belanghebbenden hebben de deelnemers veel ingebracht.

Naast de bouwopgaven gebonden aan de contouren, wordt er heel beperkt gebouwd in het landelijk gebied. Dit laatste komt voort uit de functieverandering van voormalige 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 bedrijfsp perceel 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 voorkomen.

#### *Beoordeling en conclusie*

Het realiseren van één vrijstaande woning op het perceel aan de Selleland ongenummerd te Huissen, ter compensatie van de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen op het perceel Kamervoorst 41, Angeren, past binnen de kaders van de structuurvisie van de gemeente.

### Landschapsontwikkelingsplan

Op 19 oktober 2005 heeft de gemeente Lingewaard het Landschapsontwikkelingsplan Lingewaard vastgesteld, waarin het beleid ten aanzien van de bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit bij nieuwe ontwikkelingen is opgenomen.

In het LOP wordt het landschapsbeleid voor het buitengebied van de gemeente voor de komende jaren vastgelegd en worden in het plan concrete en uitvoerbare projecten benoemd. Het LOP biedt ook de basis om in te spelen op het proces van maatschappelijke veranderingen, zoals de ontwikkelingen in de landbouw, veranderingen in het omgaan met het milieu en het gewijzigde beleid en de regelgeving door de provinciale- en rijksoverheid.

Het opstellen van het landschapsontwikkelingsplan heeft tot doel:

- komen tot een éénduidige formulering van het gemeentelijk natuur- en landschapsbeleid;
- krijgen van inzicht in de mogelijke keuzes voor de landschapsontwikkeling in het buitengebied van de gemeente;
- uitwerken van de gemaakte strategische keuzes uit de StructuurvisiePlus;
- bieden van een basis voor het bestemmingsplan Buitengebied;
- toetsingsinstrument voor ruimtelijke plannen en ontwikkelingen;
- bieden van een kader voor het genereren van geld en leidraad voor de uitvoering.

Onderliggende doelstellingen zijn:

- vergroting van de landschappelijke kwaliteit van het gemeentelijke buitengebied;
- behoud en ontwikkeling van identiteit, sfeer en verscheidenheid van het landschap;
- een op aanwezige functies afgestemde inrichting van het landschap.

### *Beoordeling en conclusie*

Het realiseren van één vrijstaande woning op het perceel Selleland ongenummerd, Huissen, ter compensatie van de sloop van de voormalige agrarische bebouwing op het perceel Kamervoort 41, Angeren en de daarmee samenhangende landschappelijke inpassing, dragen bij aan de doelstellingen die zijn beschreven in het landschapsontwikkelingsplan van de gemeente, omdat de landschappelijke kwaliteit per saldo wordt vergroot.

### Beleid functieverandering

De gemeente heeft beleid vastgesteld om in ruil voor de sloop van voldoende voormalige agrarische bedrijfsgebouwen één of twee woningen te bouwen in het buitengebied, het functieveranderingsbeleid. Op basis van het functieveranderingsbeleid mag er na sloop van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen één of twee woningen worden gerealiseerd. In het beleid is opgenomen dat er na sloop van minimaal 750 m<sup>2</sup> voormalige agrarische bedrijfsgebouwen er één vrijstaande woning mag worden gerealiseerd.

### *Beoordeling en conclusie*

De voormalige bedrijfsbebouwing op het perceel Kamervoort 41, Angeren heeft een omvang van circa 865m<sup>2</sup>. Na sloop van alle bedrijfsgebouwen, wordt voldaan aan de voorwaarden in het functieveranderingsbeleid en mag één vrijstaande woning worden gerealiseerd op het perceel Selleland ongenummerd te Huissen. Ook worden beide percelen landschappelijk versterkt door de uitvoering van het bijgevoegde beplantingsplan.



### Visie ontwikkeling van 't Zand

In 't Zand zijn circa 20 tuinbouwbedrijven gevestigd. De schaal en het karakter van dit gebied lenen zich niet voor schaalvergroting in de glastuinbouw. Het merendeel van de tuinbouwbedrijven wil dan ook zijn bedrijf beëindigen. Gemeente en provincie zetten in op de verbetering van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van het gebied. Eigen initiatieven van de tuinders spelen daarin een belangrijke rol. De overheid geeft eigenaren de mogelijkheid om nieuwe functies toe te laten om de kosten van de sloop van kassen te compenseren.

Uit zowel het beleid als de gebiedsanalyse blijkt dat er in 't Zand veel landschappelijke en ruimtelijke kwaliteit aanwezig is. Wanneer er op de ontwikkelingslocaties kassen verdwijnen ontstaat er openheid en komt er ruimte beschikbaar. Bij de nieuwe invulling van die ruimte moet aangesloten worden op deze kwaliteiten.

Het historisch gegroeide en in stand gebleven kleinschalige, onregelmatige verkavelingspatroon is identiteitsbepalend en vormt een belangrijke gebiedskwaliteit. De bebouwde percelen dragen, zeker wanneer voorzien van afschermdende erfbeplanting, bij aan de kwaliteit van het verkavelingspatroon. Een landschappelijk extensief woonmilieu als overgang van de kern Huissen naar het echt 'open' buitengebied is dan ook het wensbeeld voor 't Zand. Verspreide bebouwing met voldoende ruimte tussen de bebouwde percelen is daarbij essentieel.

### *Beoordeling en conclusie*

Er is rekening gehouden met de landschappelijke kwaliteiten van de omgeving, waardoor het initiatief zorgvuldig wordt ingepast. De landschappelijke en ruimtelijke kwaliteit zal met de ontwikkeling een impuls krijgen. Hiermee is de beoogde ontwikkeling in lijn met de ontwikkelvisie.

### Gids Ruimtelijke Kwaliteit, 2018

De gemeente Lingewaard besloot in 2018 de 'Gids voor Ruimtelijke Kwaliteit' vast te stellen. Deze gids is opgesteld vanuit de overtuiging dat de gemeente, ondernemers en inwoners het belang van een aantrekkelijke gebouwde omgeving gezamenlijk willen behartigen. Een goed verzorgde omgeving verhoogt immers de kwaliteit van de dagelijkse leefomgeving en de waarde van het onroerend goed.

Met de Gids voor Ruimtelijke Kwaliteit wil de gemeente bestaande bijzondere ruimtelijke kwaliteiten kunnen waarborgen en anderzijds burgers meer ruimte bieden bij het realiseren van hun bouwplannen. Dit vraagt om een welstandsbeleid op maat. Enerzijds wordt rechtszekerheid en voorspelbaarheid geboden, maar anderzijds is er ruimte voor dialoog en afwijking van de spelregels, indien blijkt dat er betere alternatieven zijn. De Gids voor Ruimtelijke Kwaliteit vormt een toetsingskader voor de kleinere plannen, maar is een stimulerend kader voor de grotere ruimtelijke opgaven. Dit vraagt ook om integratie met landschaps- en monumentenbeleid, waarmee de bestaande welstandsnota is getransformeerd naar een integrale 'Gids voor Ruimtelijke Kwaliteit'. Daarbij is het uitgangspunt dat welstandstoezicht maatwerk is. De lat hoeft niet overal even hoog te liggen. Sommige gebieden kunnen meer ruimtelijke dynamiek verdragen dan andere, meer kwetsbare en bijzondere gebieden. Met het vaststellen van deze Gids voor Ruimtelijke Kwaliteit legt de gemeenteraad vast in welk gebied in welke mate getoetst moet worden. De Gids voor Ruimtelijke Kwaliteit kent compacte afwegings- en toetsingskaders, waarbij een logisch verband is gelegd tussen waarden, kernkwaliteiten, ambities en ontwerprichtlijnen.

### *Beeldkwaliteitsparagraaf*

Bij nieuw te bouwen woningen is behoud van het bebouwingsbeeld, het versterken van de kernkwaliteiten van het gebied, de landschappelijk- en stedenbouwkundigstructuur van de omgeving

en het buitengebied een belangrijk uitgangspunt om de woning op de juiste wijze in de omgeving in te passen. Om dit te borgen is het noodzakelijk om vooraf architectonische en stedenbouwkundige randvoorwaarden te stellen aan de te bouwen woning. Er dient te worden gekeken naar de karakteristieken van de directe omgeving en met name de aangrenzende woningen. Deze dienen als leidraad voor de nieuw te bouwen woning. De nieuw te bouwen woning mag daarbij zeker onderscheidend zijn, maar tegelijkertijd passend in het beeld: 'Eenheid in Verscheidenheid'.

De onderstaande afbeelding geeft een impressie van de woningen in de nabije omgeving aan de Selleland. De overeenkomsten zitten in de massa (1-1,5 bouwlaag met kap), de positionering (vrijstaand met oriëntatie op de straat) en het materiaalgebruik (grotendeels traditionele materialen zoals baksteen en dakpannen). De nieuw te bouwen woning ligt op de overgang van een gebied met vrijstaande woningen in het buitengebied en de kern.



Afbeelding 12: Bestaande woningen in de omgeving (Bron: JongenOntwerp).

### Ontwerpprincipes

De samenhang tussen de nieuw te bouwen woning en de overige woningen aan de Selleland wordt bereikt door het toepassen van en aansluiting te zoeken bij dezelfde karakteristieken op gebied van oriëntatie, massa en schaal. De (uitsluitend vrijstaande) woningen in de directe omgeving zijn allemaal straatgericht en hebben een langgevel of een kopgevel aan de straatzijde. De woningen bestaan veelal uit 1 of 1,5 bouwlaag met een kap.

In het algemeen gelden bij het toevoegen van nieuwe bebouwing de volgende uitgangspunten:

- indien bebouwing op perceel van een waardevol te behouden pand wordt gesitueerd dient de nieuwbouw hierop af te worden gestemd en hieraan ondergeschikt te zijn;
- heldere enkelvoudige hoofdvorm;
- wisselende bouwvormen en dakvormen toegestaan;
- een enkelvoudige hoofdvorm, geschakelde woningen zijn niet toegestaan;
- nok- en goothoogte wordt bepaald aan de hand van de stedenbouwkundige situatie rekening houdend met de (voormalige) bedrijfswoning en de nok- en goothoogtes van omringende

woningen. In de meeste situaties, sluit een woning met één of 1,5 bouwlaag met kap qua uitvoering het best aan op de omgeving;

- in geval van totale nieuwbouw is experimentele architectuur toegestaan.

Om het individuele karakter van de nieuw te bouwen woning te accentueren dient deze ook straatgericht zijn. Een gesloten gevel aan de straatzijde is uitgesloten gelet op het aanzicht vanaf de straat. Zowel een langgevel als een kopgevel is mogelijk. De woning zal in massa afgestemd worden op de bebouwing in de omgeving. De eventuele dakkapellen, aan- of uitbouwen blijven ondergeschikt aan de hoofdvorm. Bijgebouwen blijven ondergeschikt aan het hoofdgebouw, en staan achter de voorgevelrooilijn van de woning. Eventueel wordt het bijgebouw geïntegreerd in de hoofdmassa, maar het blijft ondergeschikt aan de woning. Bij gebruik van zonnepanelen dient bij voorkeur op het dak van de woning en eventueel het bijgebouw te worden gesitueerd.

#### *Kleur, materialisering en detaillering*

De woningen in de omgeving zijn uitgevoerd met traditionele materialen als baksteen, hout, gebakken dakpannen etc. De nieuw te bouwen woning dient hierbij aan te sluiten, gebruik voor ingetogen materiaalgebruik. Traditioneel is niet de voorkeur, maar wel een mogelijkheid. Overigens betekent dit niet per definitie een “kopie” van bestaande bebouwing of historiserende architectuur; in de vormtotaal is het uiteraard toegestaan om ook hedendaagse vormgeving en detaillering te gebruiken. Dit zou zelfs een bijdrage leveren aan het zichtbaar maken van de organische groei van woningbouw in de straat, zolang het maar een ondergeschikte detaillering is in de verder overwegend traditionele en historische structuur.

De volgende referentiebeelden geven een beeld betreft de mogelijkheden voor een passende woning met een eigen identiteit. Deze voldoen aan de gewenste kenmerken van de omgeving, maar laten zien dat de woning past bij de moderne tijd.



Afbeelding 13: Referentiebeelden van moderne woningen in het buitengebied (Bron: JongenOntwerp)

### *Beoordeling en conclusie*

Bij de realisatie van de woning (i.c.m. de referentiebeelden) luidt de voorkeur om aandacht te besteden voor: circulair en duurzaam bouwen. De van toepassing zijnde welstandscriteria worden in acht genomen. Hiermee kan worden gesteld dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen de uitgangspunten zoals zijn opgenomen in de Gids Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Lingewaard.

### Nota Wonen 2020 -2025

In Nota Wonen 2020 – 2025 is de woonvisie van de gemeente voor de komende 5 jaar beschreven. De gemeente wil zowel de huidige als nieuwe inwoners de kans geven binnen de gemeente een wooncarrière te doorlopen. En zien het als hun taak om naar vermogen al inwoners passend en goed te huisvesten in een aantrekkelijk woonmilieu. Passend huisvesten houdt in dat het woningaanbod is afgestemd op de financiële 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, flexibel nieuwbouwprogramma, actiever regisseren, doelgroepen senioren en starters, ook kleinere woningen en meer (particuliere) woningen mogelijk maken.

### *Beoordeling en conclusie*

De nieuwe woning wordt gebouwd en in gebruik genomen door de initiatiefnemer, waardoor zijn bestaande woning vrijkomt. Er is veel vraag naar landelijk wonen, waardoor het initiatief goed aansluit op de vraag uit de markt. Ook sluit het aan op de doelstellingen in het woonbeleid waarin is opgenomen voor alle doelgroepen te bouwen.



## Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

### 4.1 Milieueffectrapportage

Met dit bestemmingsplan wordt één vrijstaande woning mogelijk gemaakt. Dit kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Of een m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, hangt af van het feit of de ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Per 7 juli 2017 is een wijziging van het Besluit m.e.r. in werking getreden. Wanneer de voorgenomen ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit m.e.r. moet getoetst worden of er sprake is van nadelige milieugevolgen en moet wanneer hier sprake van is een vormvrij m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen worden.

#### *Beoordeling en conclusie*

De voorgenomen activiteit komt niet voor als activiteit in Bijlage C en D van het Besluit m.e.r., omdat er gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling, geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Er worden geen m.e.r.(beoordelings)-plichtige activiteiten mogelijk gemaakt. Er is daarom geen m.e.r.(beoordelings)-procedure noodzakelijk en er hoeft geen vormvrij m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen te worden.

### 4.2 Geluid

Op basis van de Wet geluidhinder (artikel 77 Wgh) moet bij een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd als het plan mogelijkheden biedt voor:

- de toevoeging van een nieuwe woning of andere geluidsgevoelige functie binnen de zone van een weg;
- de aanleg van een nieuwe weg;
- de reconstructie van een bestaande weg.

Het initiatief voorziet in de bouw van één vrijstaande woning. De woning is geluidsgevoelig volgens de Wgh. Er is daarom een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai uitgevoerd naar de gevelbelasting van het wegverkeerslawaaai van de wegen in de omgeving van het plangebied.

#### *Beoordeling en conclusie*

De geluidsbelasting op de gevels van de nieuw te bouwen woning bedraagt ten hoogste 42 dB. Er vindt geen overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB plaats. De geluidbelasting voldoet aan de maximale geluidbelasting zoals verwoord in de Nota Geluidsbeleid van de gemeente Lingewaard. Er gelden vanuit akoestisch oogpunt geen belemmeringen voor de realisatie van het plan. Het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai is opgenomen als bijlage 1 bij de toelichting.

### 4.3 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijn stof (PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub>) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) de belangrijkste stoffen.

Een project is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;
- het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Om te bepalen of een project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit, is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:

- het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM;
- het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> (1,2 µg/m<sup>3</sup>).

#### *Beoordeling en conclusie*

De ontwikkeling betreft de sloop van de voormalige agrarische bebouwing op het perceel Kamervoorst 41, Angeren en de realisatie van één nieuwe vrijstaande woning op het perceel Selleland ongenummerd te Huissen. Daarmee blijft het plan onder de grens zoals genoemd in de regeling NIBM en is op voorhand zeker, dat het initiatief niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Het plan leidt per saldo niet tot een toename van het aantal verkeersbewegingen en levert ook geen relevante wijziging in de verkeersafwikkeling op. Een luchtkwaliteitsonderzoek is niet noodzakelijk. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling.

#### **4.4 Bedrijven en Milieuzonering**

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies, zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden, zodat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

##### Richtafstanden

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Als bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

##### Omgevingstype

De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit, zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk, die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies, die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

### *Beoordeling en conclusie*

Dit bestemmingsplan voorziet in de sloop van de voormalige agrarische bebouwing op het perceel Kamervoorst 41, Angeren en de realisatie van één nieuwe vrijstaande woning op het perceel Selleland ongenummerd te Huissen. Er wordt geen functie gerealiseerd met een bepaalde milieucategorie, waardoor nadelige effecten van het plan op omliggende gevoelige functies zijn uitgesloten. Met het toevoegen van een woning wordt een nieuwe milieugevoelige functie mogelijk gemaakt. Er is geen sprake van een gemengd gebied.

In de directe omgeving van het plangebied voor de nieuw te bouwen woning is één glastuinbouwbedrijf aanwezig. Dit bedrijf ligt echter op voldoende afstand van de nieuwe woning (meer dan 65 meter). Er wordt daarmee voldaan aan de richtafstand van de VNG (30 meter). Voor het perceel Kamervoorst 41, Angeren zijn de planologische wijzigingen beperkt tot het verkleinen van de woonbestemming.

### Geitenhouderij

In het kader van het programma Veehouderijen en Gezondheid Omwonenden (hierna VGO) zijn onderzoeken uitgevoerd naar de gezondheid van mensen die in de nabijheid van veehouderijen wonen.

Naar aanleiding van deze VGO-onderzoeken zijn er consistente aanwijzingen dat er een grotere kans is op longontsteking binnen zone rondom geitenhouderijen. Het verband wordt verondersteld causaal te zijn. Er wordt nog vervolgonderzoek uitgevoerd (VGO-III). De resultaten hiervan worden in 2024 verwacht.

De RIVM heeft in het rapport GGD-richtlijn medische milieukunde 2020 handvatten opgenomen voor de GGD's, zodat op een uniforme wijze kan worden geadviseerd bij uitbreiding van veehouderijen en bij gebiedsontwikkelingen nabij veehouderijen.

De GGD hanteert twee uitgangspunten bij zijn adviezen. De eerste is voorzorg: wees terughoudend met het realiseren van gevoelige bestemmingen en veehouderijen binnen 250 meter van elkaar (bij geitenhouderijen binnen 2 kilometer). Gevoelige bestemmingen zijn bijvoorbeeld woningen, scholen, en ziekenhuizen. Het tweede uitgangspunt is het streven om de uitstoot van geur, stof, endotoxinen (kleine stukjes bacteriën) en ammoniak van veehouderijen te verminderen.

Het uitgangspunt 'voorzorg' heeft invloed op ruimtelijke ontwikkelingen in de nabijheid van veehouderijen. Dit geldt gezien de geadviseerde afstandsnorm, met name als er ontwikkelingen in de nabijheid van geitenhouderijen worden voorzien. In de richtlijn is het volgende opgenomen

#### *Uitgangspunten GGD-advisering*

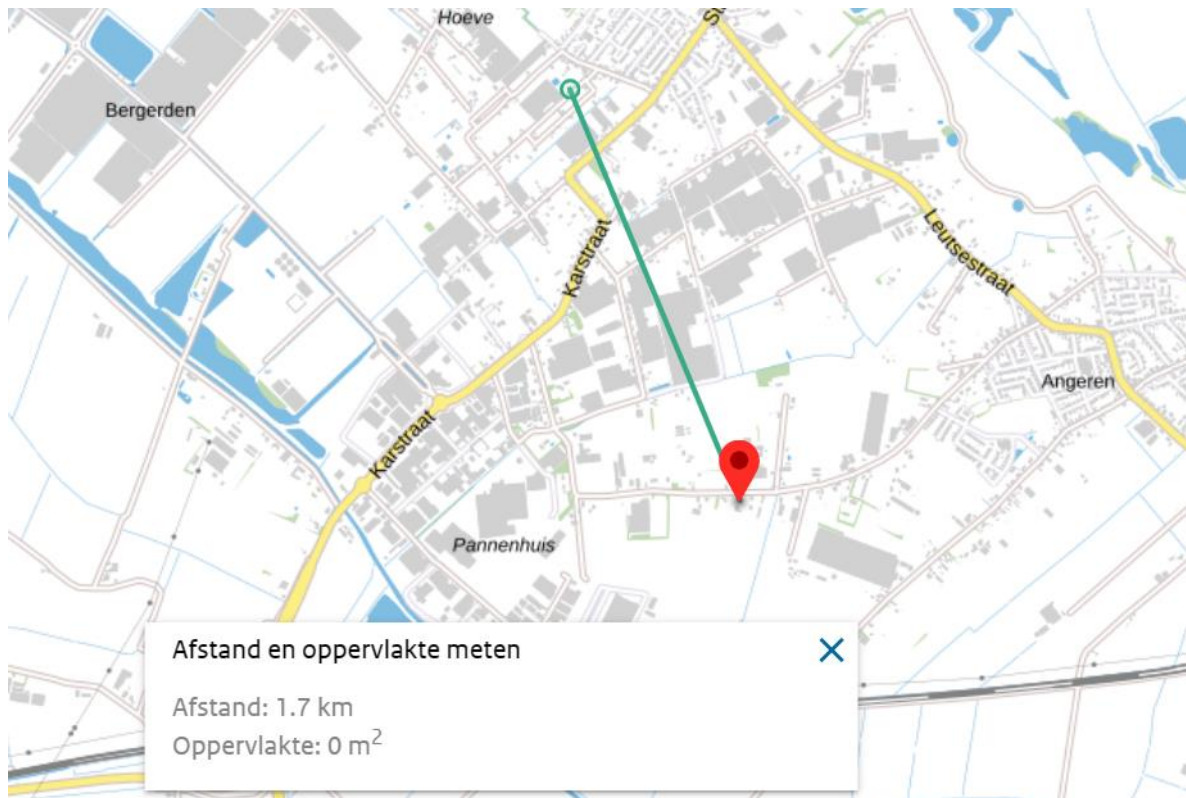
*De GGD hanteert in de advisering twee belangrijke uitgangspunten:*

- 1. Voorzorg. De gezondheid dient meegewogen te worden bij nieuwe ontwikkelingen in de veehouderij. Vanwege aanwijzingen dat omwonenden gezondheidseffecten kunnen ondervinden van veehouderijen, hanteert de GGD een afstandscriterium (zie verder bij advies op maat).*
- 2. Emissiereductie. De GGD vindt dat vanuit het oogpunt van gezondheid veehouderijen moeten streven naar vermindering van de emissie van geur, stof, endotoxinen en ammoniak. Blootstelling aan deze agentia kan leiden tot gezondheidsproblemen. De GGD adviseert gemeenten om samen met ondernemers na te gaan of alle mogelijke moeite is gedaan om emissies zo laag mogelijk te houden.*

Bron: GGD-richtlijn medische milieukunde Veehouderij en Gezondheid, RIVM-rapport 2020-0092

### *Beoordeling en conclusie*

Het plangebied voor de nieuw te bouwen woning ligt op circa 1.700 meter vanaf de dichtstbijzijnde geitenhouderij (Kamervoorst 55, Angeren), zoals aangegeven op onderstaande afbeelding. Voor geitenhouderijen geldt in principe een afstand van 2.000 meter tot een nieuw gevoelig object (woning). De nieuw te bebouwen woning valt binnen de milieuzonering voor geitenhouderijen. Het bijhorende risico is echter aanvaardbaar omdat het één woning betreft en in verband met de woningnood wordt het belang voor de te realiseren woning hoger geacht. De toekomstige bewoner (initiatiefnemer voor dit plan) is op de hoogte van de gezondheidsrisico's.



Afbeelding 14: Afstand tot dichtstbijzijnde geitenhouderij (Bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))

### **4.5 Geurhinder**

Voor veehouderijen is de regelgeving ten aanzien van het specifieke aspect geur vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet worden gekeken naar de aanvaardbaarheid van deze plannen in verband met omliggende geurbronnen, de zogenaamde omgekeerde werking.

### *Beoordeling en conclusie*

In de omgeving van het plangebied zijn geen agrarische bedrijven (of andere bedrijven met een geurutstraling) gevestigd. Het aspect 'geur' zorgt daarom ook niet voor belemmeringen in dit plan.

### **4.6 Bodem**

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald, dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening moet worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen moet worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. Voor de gevallen waarin de bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, bepaalt de Wet



bodembescherming dat de grond zodanig moet worden gesaneerd, dat zij kan worden gebruikt voor de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen moeten bij voorkeur op schone grond worden gerealiseerd.

#### *Beoordeling*

Dit bestemmingsplan voorziet in de sloop van de voormalige agrarische bebouwing op het perceel Kamervoorst 41, Angeren en de realisatie van één nieuwe vrijstaande woning op het perceel Selleland ongenummerd te Huissen. Daarmee wordt er nieuwe bebouwing mogelijk gemaakt, waarin permanent personen verblijven. Een onderzoek naar de bodemkwaliteit is noodzakelijk. Daarom is voor beide locaties een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De onderzoeksrapportage voor de locatie Kamervoorst 41, Angeren is opgenomen in bijlage 2. De onderzoeksrapportage voor de locatie Selleland ongenummerd, Huissen is opgenomen in bijlage 3. Uit de verkennende onderzoeken blijkt het volgende:

#### *Beoordeling en conclusie*

##### Kamervoorst 41, Angeren

Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat de aangetroffen asbestverontreiniging bij de twee druppelzones een belemmering vormen voor de geplande planologische procedure. Daarnaast vormt de aanwezige puinverharding die zich tussen de schuren bevindt mogelijk een belemmering voor het toekomstige gebruik van de onderzoekslocatie. Ten aanzien van de overige onderzochte parameters bestaan er geen belemmeringen voor de geplande planologische procedure.

De gestelde hypothese dat de locatie als ‘onverdacht’ beschouwd kan worden ten aanzien van chemische parameters is niet juist gebleken op basis van de aangetoonde licht verhoogde gehalten aan koper, lood, nikkel en zink in grond en licht verhoogde concentratie aan barium in het grondwater. De gevolgde onderzoeksstrategie geeft echter een representatief beeld van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie. Bovendien vormen de gemeten gehalten (grond) en concentraties (grondwater) geen belemmering voor het toekomstig gebruik van de onderzoekslocatie.

De gestelde hypothese dat de toplaag ten aanzien van bestrijdingsmiddelen als verdacht kan worden beschouwd is op basis van de analyseresultaten niet juist gebleken. In de toplaag zijn geen bestrijdingsmiddelen verhoogd aangetoond. Ten aanzien van de bestrijdingsmiddelen in de toplaag bestaat er dan ook belemmering voor het toekomstig gebruik van de onderzoekslocatie.

De gestelde hypothese dat de bodem ter plaatse van de ondergrondse HBO-tank als verdacht kan worden beschouwd ten aanzien van minerale olie en vluchtige aromaten is niet juist gebleken. In de grond en het grondwater zijn geen verhogingen van deze parameters aangetoond. De bodem op dit terreindeel vormt dan ook geen belemmering voor het toekomstige gebruik van de onderzoekslocatie.

De vooraf opgestelde hypothese dat de twee druppelzones en puinverharding als verdacht ten aanzien van asbest beschouwd worden is juist gebleken. Analytisch is aangetoond dat de druppelzones en puinverharding asbest bevatten.

##### Selleland ongenummerd, Huissen

De opzet van het uitgevoerde onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie. Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat er, ons inziens, milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen zijn voor de planologische procedure, aanvraag omgevingsvergunning en de geplande herontwikkeling van de locatie.

De gestelde hypothese dat de locatie als "onverdacht" beschouwd kan worden ten aanzien van chemische parameters is niet juist gebleken op basis van de aangetoonde licht verhoogde gehalten aan cadmium, kobalt, koper, kwik, lood, zink en PCB in grond en de licht verhoogde concentratie aan barium in het grondwater. De gevolgde onderzoeksstrategie geeft echter een representatief beeld van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie. Bovendien vormen de gemeten gehalten (grond) en concentraties (grondwater) geen belemmering voor het toekomstige gebruik van de onderzoekslocatie.

De gestelde hypothese dat de locatie als "verdacht" beschouwd kan worden ten aanzien van bestrijdingsmiddelen in de top laag is juist gebleken op basis van de aangetoonde lichte verhogingen van een aantal componenten van bestrijdingsmiddelen. De gemeten gehalten vormen echter geen belemmering voor het toekomstig gebruik van de onderzoekslocatie.

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

#### **4.7 Externe veiligheid**

##### Algemeen

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag, de productie en het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het 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. Het uitgangspunt bij het huidige externe veiligheidsbeleid is een risicobenadering op basis van risicoberekeningen, met daarbij een wettelijke norm voor het plaatsgebonden risico (een basisbeschermingsniveau voor elk individu) en een afwegingsruimte voor het bevoegd gezag om te bepalen welke risico's voor grotere groepen mensen aanvaard worden geacht (de verantwoordingsplicht van het groepsrisico). Voor beide "risiconormen" geldt dat hoe groter de afstand tussen een plangebied en een risicobron is, des te kleiner de impact van het plan zal zijn op de hoogte van het risico.

##### *Plaatsgebonden risico*

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

##### *Groepsrisico*

Het groepsrisico (GR) is een afwegingsinstrument dat tot doel heeft een bewuste afweging te stimuleren over het risico op een ongeval met een bepaald aantal slachtoffers. Het GR beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het GR wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1.000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het GR geldt geen wettelijke norm maar een oriëntatiewaarde die dient als uitgangspunt in de verantwoording van het groepsrisico.

### Beoordeling en verantwoording

De planlocatie voor de bouw van een nieuw gevoelig object (Sellaland Huissen) ligt niet binnen het invloedsgebied van buisleidingen of risicovolle inrichtingen. Het plangebied ligt op circa 2.500 meter ten noorden van de toekomstige snelweg A15. Over deze transportroute zal vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Voor het tracé is op 8 maart 2017 het Tracébesluit gepubliceerd. Het invloedsgebied van deze risicobron ligt over het plangebied. Het plangebied ligt op circa 2.400 meter ten noorden van de Betuweroute. Over dit spoor vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Het invloedsgebied van deze risicobron ligt ook over het plangebied.

#### *Plaatsgebonden risico*

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

#### *Groepsrisico*

De ontwikkeling vindt plaats in het invloedsgebied van de A15 en de Betuweroute. Daarmee hebben wijzigingen in het invloedsgebied mogelijk invloed op de hoogte van het groepsrisico van deze risicobronnen. Het aantal personen in het invloedsgebied neemt in het deelgebied Kamervoorst 41, Angeren niet toe. Het plan voorziet hier in de omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. In het deelgebied Selland ongenummerd, Huissen wordt een nieuwe woning gerealiseerd. Hiermee voorziet het plan in de toename van 2,4 personen.

De voorgenomen ontwikkeling heeft geen gevolgen voor het groepsrisico. Voor alle risicobronnen kan worden volstaan met een beperkte verantwoording groepsrisico, omdat de ontwikkeling op meer dan 220 meter van deze risicobronnen ligt.

### Verantwoording groepsrisico

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

#### A. Personendichtheid

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

#### B. Hoogte groepsrisico

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

#### C. Bestrijdbaarheid

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

#### D. Zelfredzaamheid

De bewoners van de nieuwe woning te informeren over de risico's in hun omgeving en mogelijke handelingsperspectieven bij een (dreigend) incident. Goede risicocommunicatie vergroot de zelfredzaamheid.

#### *Conclusie*

Het plan ligt buiten de plaatsgebonden risicocontour 10-6 van de transportroute met een externe veiligheidsrisico. De plaatsgebonden risicocontour van de diverse risicobronnen vormen geen belemmering voor de realisatie van het plan. Ten aanzien van het groepsrisico ligt het plangebied in het invloedsgebied van de snelweg A15 en de Betuweroute. Geconcludeerd wordt dat het ruimtelijke initiatief niet tot een toename van het groepsrisico leidt en geen significant effect heeft de mogelijkheden voor rampenbestrijding en zelfredzaamheid. Het advies van de VVGM is als bijlage 10 bij de toelichting opgenomen.

Daarmee is het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de realisatie van het plan.

#### **4.8 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. Voor het plangebied is een projectleiderssamenvatting opgesteld. Deze is als bijlage 4 bij de toelichting opgenomen. Wanneer de voorgenomen werkzaamheden beperkt zullen blijven tot de naoorlogse geroerde bodemlaag zijn vanuit OCE-oogpunt (Opsporing Conventionele Explosieven) in principe geen aanvullende maatregelen vereist.

#### **4.9 Kabels en leidingen**

Het verrichten van werkzaamheden in de nabijheid van hoogspanningsmasten en -kabels en dergelijke, kan gevaar met zich meebrengen. Om dit gevaar zoveel mogelijk te beperken moet de leidingbeheerder aangeven onder welke voorwaarden de werkzaamheden veilig plaats kunnen vinden.

#### *Beoordeling en conclusie*

In en nabij het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Dit aspect levert dan ook geen belemmeringen op voor de realisatie van het plan.

#### **4.10 Waterparagraaf**

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder b) moet inzicht worden gegeven in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. Daarbij zijn de hierna beschreven beleidsstukken van belang.

#### Nationaal waterplan

In december 2015 stelde het kabinet het Nationaal Waterplan vast. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016-2021 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water, en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiertoe worden genomen. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

## Provinciaal Waterplan

In het Waterplan Gelderland is het waterbeleid beschreven aan de hand van een aantal thema's, zoals landbouw, wateroverlast, watertekort, natte natuur, grondwaterbescherming en hoogwaterbescherming. Voor deze thema's is beschreven welke doelstellingen voor 2027 en 2015 er liggen. Daarbij is beschreven hoe de provincie voor de planperiode de uitvoering van acties ziet om die doelstellingen te bereiken. Bij sommige thema's gelden aanvullende waterdoelstellingen voor specifieke waterhuishoudkundige functies.

## Waterbeheerplan 2016-2021 (Waterschap Rivierenland)

Dit plan, vastgesteld op 27 november 2015, gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterkering en waterketen. In het Waterbeheerplan staat wat Waterschap Rivierenland de komende periode gaat doen om inwoners van het rivierengebied veiligheid en voldoende schoon en mooi water in sloten en plassen te kunnen blijven bieden.

## Keur Waterschap Rivierenland 2014

Voor waterhuishoudkundige ingrepen is de 'Keur Waterschap Rivierenland 2014' van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen, die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Zo is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het Waterschap. De wateren en waterkeringen, waarop de keur van toepassing is, zijn vastgelegd in de legger wateren.

Realisatie van nieuwe bebouwing en/of verhard oppervlak moet hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Bij het toevoegen van bebouwing of verharding geldt een compensatieplicht. Er geldt een eenmalige vrijstelling van de compensatieplicht wanneer minder verharding dan 500 m<sup>2</sup> in stedelijk gebied of minder dan 1.500 m<sup>2</sup> in landelijk gebied wordt toegevoegd.

## Verbreed gemeentelijk rioleringsplan

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. Het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2017 t/m 2021 geeft invulling aan de wettelijke gemeentelijke zorgplichten voor afvalwater, hemelwater en grondwater. 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.

## *Beoordeling en conclusie*

Dit plan voorziet in de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen op het perceel Kamervoort 41, Angeren en de bouw van een vrijstaande woning op het perceel Selleland ongenummerd te Huissen. Per saldo zorgt de ontwikkeling voor een forse afname van het verhard oppervlak. Binnen en in de directe omgeving van het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Er worden daarnaast geen ingrepen in de bodem gedaan die het grondwatersysteem kunnen veranderen. De voormalige bedrijfswoning (Kamervoort 41) is aangesloten op het gemeentelijk



rioolstelsel. De nieuwe woning (Selleland ongenummerd te Huissen) wordt hier ook op aangesloten. Afvalwater wordt via het gemeentelijk rioolstelsel getransporteerd. Negatieve effecten op oppervlaktewater of op de veiligheid van een waterkering zijn uitgesloten. Bij de uitwerking van het initiatief voor de bouw van de woning, moeten vuilwater gescheiden worden afgevoerd. Hemelwater dient afgekoppeld te worden en op het eigen perceel te worden verwerkt. De Watertoets is als bijlage 11 bij de toelichting opgenomen. Op basis van bijgevoegde Watertoets kan worden geconcludeerd dat er geen bijzonderheden zijn en er geen watervergunning nodig is voor de realisatie van het initiatief.

#### **4.11 Flora en Fauna**

De bescherming van de natuur is sinds 1 januari 2017 vastgelegd in de Wet Natuurbescherming (Wnb). Deze heeft de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet vervangen. De Wnb geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan moet worden onderzocht of de Wnb de uitvoering van het plan niet in de weg staat in verband met de bescherming van gebieden en dier- en plantsoorten. De provincies zijn het bevoegd gezag voor zowel de gebieds- als de soortenbescherming.

##### Gebiedsbescherming

In de Wnb is de bescherming opgenomen van Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moet worden onderzocht of dit plan, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, kan alleen worden vastgesteld als uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Als deze zekerheid er niet is, kan het plan worden vastgesteld als wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

- alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
- het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
- de noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen: Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones. Voor deze gebieden geldt een planologisch beschermingsregime. Het NNN is op provinciaal niveau uitgewerkt in het Gelders Natuurnetwerk (GNN) met de bijbehorende Groene Ontwikkelingszones (GO). Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

##### Soortenbescherming

In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn;
- soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn;
- de bescherming van overige soorten.

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag.

### *Beoordeling*

De quickscan Wet natuurbescherming is uitgevoerd in het kader van een bestemmingsplanwijziging. De volledige rapportage is als bijlage 5 bij de toelichting opgenomen.

Het onderzoek heeft tot doel om in te schatten of er op de onderzoekslocatie planten- en diersoorten, gebieden of houtopstanden aanwezig zijn die volgens de Wet natuurbescherming een beschermde status hebben en die mogelijk negatieve gevolgen kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep.

De voorgenomen activiteiten worden gezien als 'ruimtelijke ontwikkeling'. Voor een aantal algemeen voorkomende en talrijke faunasoorten geldt in Gelderland een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'vangen' en het 'opzettelijk beschadigen en vernielen van de rust- en voortplantingsplaats', als gevolg van werkzaamheden die in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling worden uitgevoerd. Beschermde soorten mogen niet opzettelijk gedood worden. Voor beschermde soorten waarvoor die vrijstelling niet geldt, is een ontheffing vereist om ze te mogen doden en om opzettelijk rust- en voortplantingslocaties te beschadigen en te vernielen. In het kader van de zorgplicht moet rekening worden gehouden met alle in het plangebied aanwezige planten en dieren en moet er gekozen worden voor een werkmethode en/of planning in de tijd, waardoor planten en dieren zo min mogelijk schade ondervinden als gevolg van de voorgenomen activiteiten.

### *Conclusie m.b.t. soortenbescherming*

De inrichting en het gevoerde beheer maken beide plangebieden niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde planten, maar wel tot een geschikt functioneel leefgebied van verschillende beschermde diersoorten. Beschermde diersoorten benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk bezet een beschermd grondgebonden zoogdier er een vaste rust- en/of voortplantingsplaats, bezetten amfibieën er een vaste (winter)rustplaats en nestelen er vogels. Vleermuizen bezetten geen vaste rust- of voortplantingsplaats in de plangebieden en amfibieën bezetten er geen voortplantingsplaats.

Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Werkzaamheden die kunnen leiden tot het verstoren/vernielen van bezette vogelnesten dienen buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden. De meest geschikte periode om de voorgenomen activiteiten uit te voeren is september-februari. Voorgenomen werkzaamheden mogen juridische beschouwd wel plaats vinden tijdens het broedseizoen van vogels, mits geen bezette vogelnesten beschadigd/vernielt worden.

Beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën mogen niet (opzettelijk) gedood worden. Om te voorkomen grondgebonden zoogdieren of amfibieën gedood worden, mogen ze weggevangen of verjaagd worden. Indien niet voorkomen kan worden dat beschermde dieren gedood worden, dient een ontheffing van de verbodsbepalingen (doden) aangevraagd te worden of dient gewerkt te worden volgens een Gedragscode. Er zal worden gewerkt volgens de Gedragscode, waardoor er dient te worden voldaan aan de gestelde eisen en voorwaarden. Eén van de voorwaarden is, dat gewerkt moet worden buiten de kwetsbare periode. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing van de verbodsbepalingen aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te mogen voeren in het kader van de Wnb.

Door het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten, wordt geen vleermuis verstoord of gedood en wordt geen vaste rust- of voortplantingsplaats beschadigd of vernield. De functie van het plangebied als foerageergebied, voor de in het plangebied foeragerende grondgebonden zoogdieren, amfibieën

en vogels, wordt mogelijk licht aangetast. Dit leidt echter niet tot wettelijke consequenties in het kader van soortenbescherming.

### Gebiedsbescherming

#### Natura 2000 gebieden

De bescherming van de Natura 2000-gebieden is geregeld in de Wet natuurbescherming. In zowel de Habitat- als de Vogelrichtlijn zijn de gebieden opgenomen welke als Natura 2000-gebied worden aangemerkt. Ten behoeve van de instandhouding van de natuurgebieden dienen negatieve effecten te worden uitgesloten, waardoor onder andere onderzoek plaats dient te vinden naar de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Bij een projecteffect kleiner dan of gelijk aan 0,00 mol/ha/jaar zorgt het beoogde plan niet voor een significante toename in stikstofdepositie en worden negatieve effecten uitgesloten.

#### Conclusie m.b.t. gebiedsbescherming

De plangebieden behoren niet tot het Gelders Natuurnetwerk, de Groene ontwikkelingszone of Natura 2000- gebied. Vanwege de ligging buiten het Gelders Natuurnetwerk en de Groene ontwikkelingszone, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties, omdat de bescherming van het Gelders Natuurnetwerk en de Groene ontwikkelingszone geen externe werking kent. Een negatief effect van stikstof op Natura 2000-gebied, als gevolg van de voorgenomen activiteiten, kan op basis van uitgevoerde stikstofberekeningen uitgesloten worden. Uitvoering van de voorgenomen activiteiten leiden voor beide plangebieden niet tot wettelijke consequenties in het kader van gebiedsbescherming.

De relevante emissies van stikstofoxiden (NOx) en ammoniak (NH3) tijdens de aanlegfase vinden plaats door de verkeersbewegingen ten behoeve van de af- en aanvoer van materialen en personen, en de inzet van mobiele werktuigen tijdens de sloop en constructie. De relevante emissies tijdens de gebruiksfase vinden plaats door de verkeersbewegingen van en naar het plan.

### Kamervoor 41, Angeren

#### *Gebruiksfase*

In de toekomstige situatie zijn tijdens de gebruiksfase geen emissiebronnen aanwezig binnen het plangebied waardoor geen sprake is van uitstoot die hoger is dan 0,00 mol/ha/j op omliggende Natura 2000-gebieden.

#### *Realisatiefase*

Uit de rekenresultaten blijkt dat ook in de 'beoogde situatie, realisatiefase' geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j op omliggende Natura 2000-gebieden zijn berekend. Dat betekent dat het onderhavige plan ook in de tijdelijke realisatiefase geen significant negatieve invloed uitoefent op de instandhoudingsdoelstellingen van omliggende natura 2000-gebieden. Ten aanzien van de realisatiefase zijn geen nadere stappen noodzakelijk. Het Aerius-rekenbestand is als bijlage meegeleverd.

#### *Conclusie*

Wegens het ontbreken van emissiebronnen in de gebruiksfase is geen sprake van uitstoot die hoger is dan 0,00 mol/ha/j op omliggende Natura 2000-gebieden. Daarnaast is uit de rekenresultaten van Aerius-calculator gebleken dat als gevolg van onderhavig project in de realisatiefase geen sprake is van stikstofdeposities op de omliggende Natura 2000-gebieden hoger dan 0,00 mol/ha/j. Stikstofemissie afkomstig van onderhavig project heeft geen significant negatieve gevolgen voor de

instandhoudingsdoelstellingen van de betreffende Natura 2000-gebieden. Het aspect stikstof in relatie tot Natura 2000 vormt geen belemmering voor de realisatiefase en de gebruiksfase. Daarnaast is geen (natuur)vergunning op grond van de Wet natuurbescherming noodzakelijk omdat geen sprake is van een depositie hoger dan 0,00 mol/ha/j. De volledige rapportage is als bijlage 6 bij de toelichting opgenomen.

#### Selleland ongenummerd, Huissen

##### *Gebruiksfase*

Uit de rekenresultaten blijkt dat in de 'beoogde situatie, gebruiksfase' geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j op omliggende Natura 2000-gebieden zijn berekend. Dat betekent dat het onderhavige plan in de permanente gebruiksfase geen significant negatieve invloed uitoefent op de instandhoudingsdoelstellingen van omliggende Natura 2000-gebieden. Ten aanzien van de gebruiksfase zijn geen nadere stappen noodzakelijk. Het Aerius-rekenbestand is als bijlage meegeleverd.

##### *Realisatiefase*

Uit de rekenresultaten blijkt dat ook in de 'beoogde situatie, realisatiefase' geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j op omliggende Natura 2000-gebieden zijn berekend. Dat betekent dat het onderhavige plan ook in de tijdelijke realisatiefase geen significant negatieve invloed uitoefent op de instandhoudingsdoelstellingen van omliggende natura 2000-gebieden. Ten aanzien van de realisatiefase zijn geen nadere stappen noodzakelijk. Het Aerius-rekenbestand is als bijlage meegeleverd.

##### *Conclusie*

Uit de rekenresultaten van Aerius-calculator is gebleken dat als gevolg van onderhavig project zowel in de gebruiksfase als in de realisatiefase geen sprake is van stikstofdeposities op de omliggende Natura 2000-gebieden hoger dan 0,00 mol/ha/j. Stikstofemissie afkomstig van onderhavig project heeft geen significant negatieve gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen van de betreffende Natura 2000-gebieden. Het aspect stikstof in relatie tot Natura 2000 vormt geen belemmering voor de realisatie van het bouwplan en de verlening van de 'omgevingsvergunning, activiteit bouwen'. Daarnaast is geen (natuur)vergunning op grond van de Wet natuurbescherming noodzakelijk omdat geen sprake is van een depositie hoger dan 0,00 mol/ha/j. De volledige rapportage is als bijlage 7 bij de toelichting opgenomen.

Het aspect flora en fauna levert geen belemmeringen voor het plan op. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

## **4.12 Archeologie en cultuurhistorie**

### Archeologie

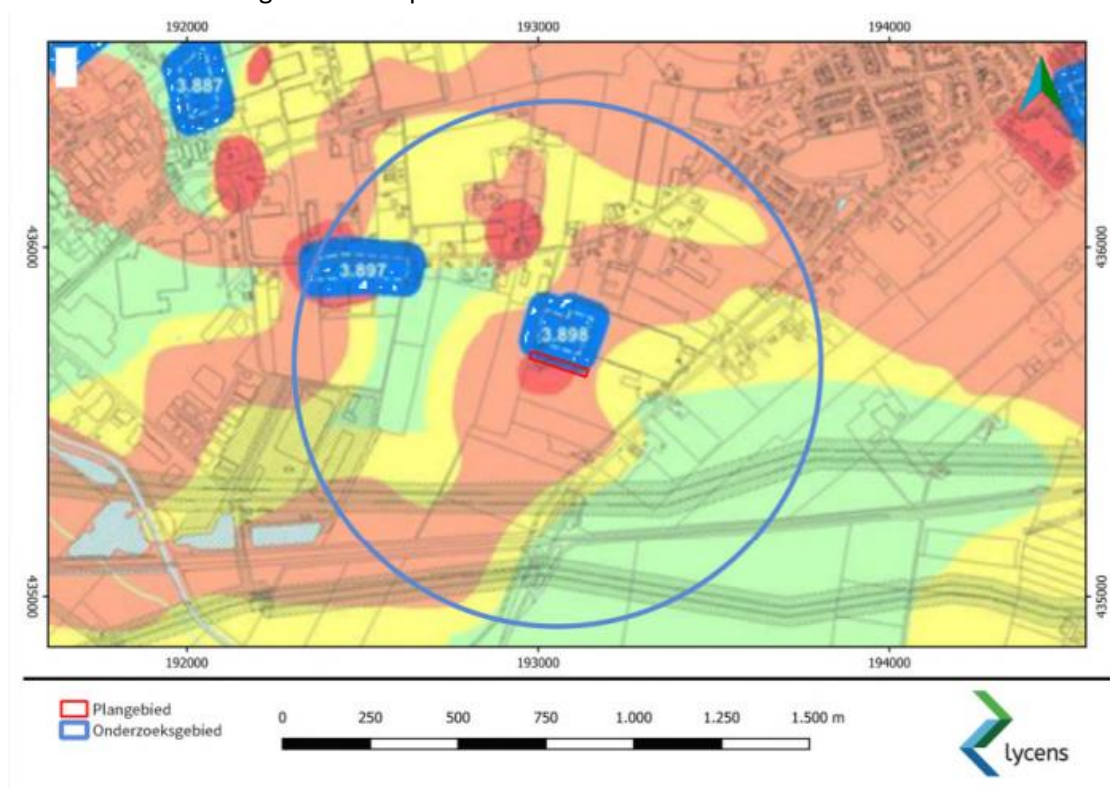
De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet, die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving, gaan naar de Omgevingswet, die in 2019 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet voor de periode 2016-2019 een overgangsregeling opgenomen.

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van “de verstoorder betaalt” uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden.

### Beoordeling

#### Kamervoor 41, Angeren

Op basis van het bureauonderzoek wordt geconcludeerd dat in het plangebied een hoge tot zeer hoge archeologische verwachting geldt voor oeverafzettingen die zijn gevormd door activiteit van de meandergordel van Walbeek (1240 n .Chr. - 660 v. Chr.). Hierin kunnen resten worden aangetroffen vanaf de Midden-Bronstijd tot en met de Vroege Middeleeuwen. Voor de Late middeleeuwen geldt een middelhoge verwachting. Op grond van de onderzoeken in de omgeving van het plangebied komt waarschijnlijk een antropogene tredlaag (betredingsniveau) of vondstlaag voor op een diepte van 30 tot 100 cm -mv. Verder heeft het bouwhistorisch onderzoek uitgewezen dat de schuren zijn gefundeerd tot een diepte van 75- 80 cm -mv. In de twee grote varkensschuren die worden gesloopt zijn mestkelders aanwezig tot een diepte van 130 en 150 cm -mv.



Afbeelding 15: Uitsnede van de beleidskaart van de gemeente Lingewaard (bron: RAAP-rapport 3878).

Tijdens het booronderzoek is geen antropogene tredlaag waargenomen. De laagopeenvolging bestaat uit een recente bouwvoor op natuurlijke oeverwalafzettingen. Wel is de top van de oeverwalafzettingen in boring 6 zwak humeus, wat mogelijk wijst op de onderzijde van een oude bouwvoor of vegetatie-horizont. In boring 2 is mogelijk een spoor aangeboord. Hier is direct onder de bouwvoor, tot een diepte van 8,7 m NAP, een zwak humeuze kleilaag met archeologische indicatoren, namelijk houtskool, aardewerk en bot, aangetroffen. Deze boring ligt het dichtst bij de eerder aangetroffen vindplaats op het perceel ten noorden van het plangebied. Gezien het ontbreken van archeologische lagen of indicatoren elders in het plangebied, ligt de grens van de vindplaats ergens tussen boring 2 en de boringen 1 en 3. Boring 4 kon niet worden doorgezet tot meer dan 30 cm -mv in

verband met een puinlaag die volgens de eigenaar van Kamervoort 43 ongeveer 50 cm dik was.

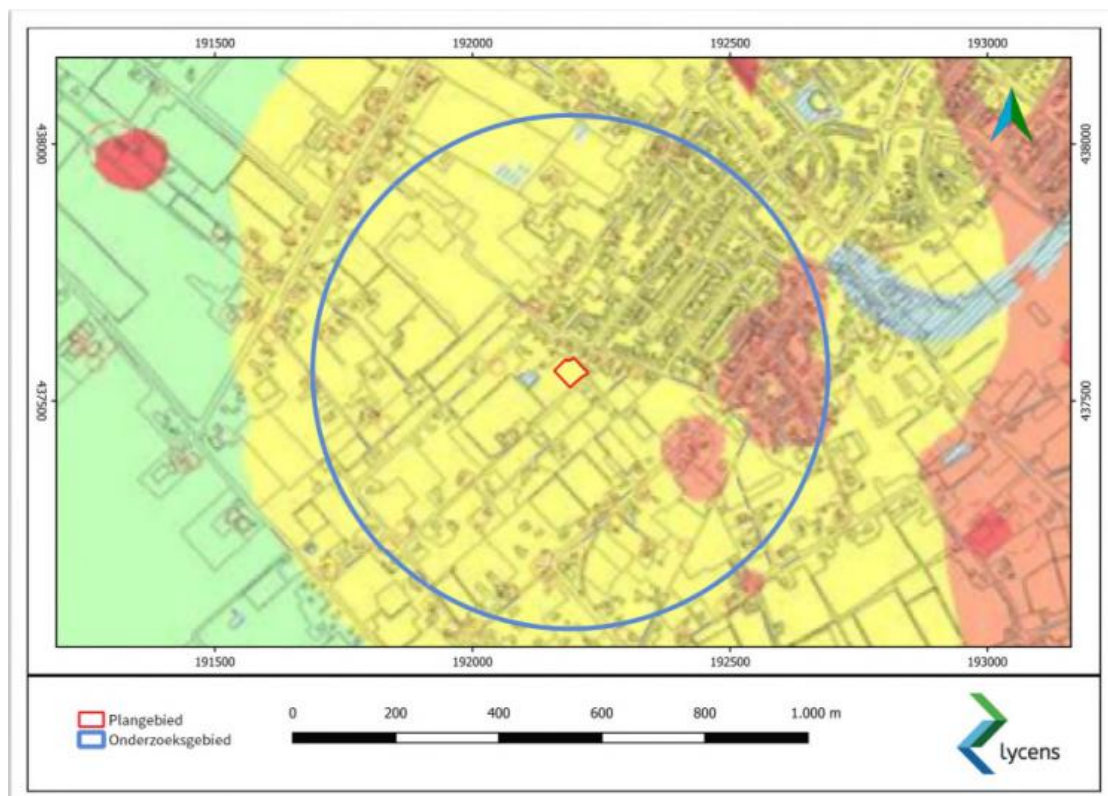
Het booronderzoek heeft verder uitgewezen dat de verstoringsdiepte in de meeste boringen niet meer dan 30 cm -mv bedraagt. Alleen boring 5 is dieper verstoord, tot 75 cm -mv. Waarschijnlijk is alleen ter plaatse van de schuren en stallen sprake van diepe bodemverstoringen.

### *Conclusie*

Tijdens het veldonderzoek is vastgesteld dat een vindplaats in het noordelijk deel van het plangebied ligt. Op de locatie vindt alleen sloop van bestaande gebouwen plaats. Volgens de archeologische waardenkaart is onderzoek nodig bij bodemverstoring van meer dan 200 m<sup>2</sup> en een diepte van meer dan 30 cm - mv. Op basis van de resultaten van het archeologisch onderzoek is archeologische begeleiding tijdens de sloopwerkzaamheden noodzakelijk. Voordat kan worden begonnen met de sloop dient er een PvE te worden opgesteld en goedgekeurd door het bevoegd gezag. Op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet 2016 dient zo spoedig mogelijk melding te worden gemaakt van de vondst bij de gemeente, provincie of de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. De volledige rapportage is als bijlage 8 bij de toelichting opgenomen.

### Selleland ongenummerd, Huissen

Op basis van het bureauonderzoek is geconcludeerd dat in het plangebied mogelijk meerdere archeologisch relevante niveaus aanwezig zijn. Op ca. 3 - 4 m beneden maaiveld wordt een pleistoceen rivierrivierterras verwacht, waarin resten uit het laat-paleolithicum tot en met het neolithicum kunnen voorkomen. Daarboven liggen jongere rivierafzettingen, waarin bewoningsniveaus kunnen voorkomen uit de periode bronstijd - nieuwe tijd.



Afbeelding 16: Uitsnede van de beleidskaart van de gemeente Lingewaard (bron: RAAP-rapport 3878)



Tijdens het veldonderzoek is vastgesteld dat de laagopeenvolging in het plangebied bestaat uit opgebracht zand tot circa 1,4 m -mv, op rivierafzettingen tot een diepte van 4 m -mv. Het pakket rivierafzettingen bestaat uit oeverwalafzettingen op komafzettingen en oudere oeverafzettingen. In de komafzettingen zijn twee tot drie vegetatieniveaus aangetroffen. De vegetatieniveaus duiden op meerdere periodes waarin de overstromingsfrequentie laag was, waardoor de lokale vegetatie zich kon ontwikkelen en bewoning in het plangebied mogelijk was. De vegetatieniveaus zijn afgedekt door schonere kleilagen die zijn gevormd toen de overstromingsfrequentie weer toenam. Het is niet bekend wat de ouderdom van de lagen is. Op basis van paleogeografische kaarten kan slechts een algemene datering worden verondersteld. De paleogeografische kaarten geven aan dat het onderzoeksgebied na 3850 v. Chr. in de riviervlakte van de Rijn lag. Vanaf 100 na Chr. lag het plangebied volgens de paleogeografische kaart van de Rijn-Maasdelta in de oeverzone van de Rijn. De grove resolutie van de kaarten maakt het niet mogelijk om voor het plangebied nauwkeurig te bepalen wanneer de kom- en oeverafzettingen zijn gevormd. Het meest waarschijnlijke is dat de vegetatieniveaus tijdens de bronstijd, ijzertijd of romeinse tijd zijn ontstaan.

In de top van de oeverwalafzettingen, onder de opgebrachte zandlaag, zijn geen antropogene lagen of vegetatieniveaus aangetroffen. De top van de afzettingen is vermoedelijk opgenomen in het opgebrachte pakket. Een aanwijzing hiervoor is het voorkomen van kleibrokken onder in de opgebrachte laag. Dit wordt verder onderschreven door het ontbreken van een oude, humeuze bouwvoor in de top van de onderliggende oeverwalafzettingen. Voor dit niveau wordt de verwachting naar laag bijgesteld. Voor de vegetatieniveaus in de daaronder liggende komafzettingen geldt een middelhoge verwachting op resten uit de bronstijd - romeinse tijd. Er zijn geen archeologische indicatoren (houtskool, bot, aardewerk) in de vegetatieniveaus aangetroffen, maar het onderzoek was dan ook verkennend van aard en niet gericht op het opsporen van vindplaatsen. Eventuele resten zijn door afdekkende kleilagen waarschijnlijk goed bewaard gebleven. De terrasafzettingen zijn tijdens het onderzoek niet aangetroffen binnen 4 m -mv. De verwachting op resten uit de vroege prehistorie blijft daarom middelhoog.

### *Conclusie*

Op basis van het uitgevoerde onderzoek gelden de volgende randvoorwaarden voor de nadere uitwerking:

1. Bodemingrepen tot 1,60 meter beneden huidig maaiveld zijn vrijgesteld van archeologisch onderzoek. Indien dieper bodemingrepen benodigd zijn is vervolgonderzoek noodzakelijk in de vorm van een proefsleuvenonderzoek;
2. Het palenplan dient te worden voorgelegd aan de Regioarcheoloog zodat kan worden beoordeeld of dit als archeologievriendelijk kan worden bestempeld. Uitgangspunt is dat er niet meer palen worden gebruikt dan strikt noodzakelijk en dat tussen de rijen heipalen minimaal 4 meter tussenruimte aanwezig moet zijn.

De volledige rapportage is als bijlage 8 bij de toelichting opgenomen.

### Cultuurhistorie

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a Bro) moet in het plan rekening worden gehouden met cultuurhistorie. Cultuurhistorie heeft onder andere betrekking op de historische stedenbouwkundige en historisch geografische waarden in het gebied. In het plan moet beschreven worden hoe met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan.

De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

#### *Beoordeling / conclusie*

Het plangebied voor de nieuw te bouwen woning ligt aan de Selleland ongenummerd, aan de rand van Huissen. Bij de ontwikkeling zijn geen cultuurhistorische waarden gemoeid. Er liggen geen gemeentelijke of rijksmonumenten in de omgeving van het plangebied. Er worden ook geen (historische) zichtlijnen doorbroken.

#### **4.13 Verkeer en Parkeren**

Bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen of voor afwijken geldt de regel dat ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's en fietsen in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw hoort. Daarbij moet worden voldaan aan de normen in de beleidsregels, zoals deze zijn neergelegd in de "Nota Parkeernormen Lingewaard 2020". Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd moet rekening worden gehouden met deze wijziging.

De nieuw te realiseren woning wordt voorzien van een eigen inrit welke aansluit op de openbare weg (Selleland). De bestaande ontsluiting voor het perceel Kamervoort 41 blijft ongewijzigd. De beperkte toename van verkeersbewegingen voor de locatie Selleland vormen geen belemmering in de verkeersafwikkeling.

In de huidige situatie vindt het parkeren plaats op eigen terrein (Kamervoort 41 te Angeren). Bij de voorgenomen ontwikkeling (Selleland ongenummerd te Huissen) is het vereist dat het parkeren ook na realisatie van de nieuwe woning geheel op eigen terrein plaatsvindt. Er is voldoende ruimte op eigen terrein voor de realisatie van parkeerplaatsen.

## Hoofdstuk 5 Juridisch planopzet

### 5.1 Algemene opzet

#### Inleiding

Dit hoofdstuk bevat de concrete vertaling van het beleidsgedeelte en de gewenste ontwikkeling (voorafgaande hoofdstukken) in het juridisch gedeelte van het bestemmingsplan (de verbeelding en regels). Het bestemmingsplan “Buitengebied Lingewaard, Kamervoorst 41, Angeren en Selleland ongenummerd, Huissen” bestaat uit de volgende onderdelen:

#### De toelichting

In de toelichting is de ontwikkeling beschreven en verantwoord, zowel op basis van het beleid als op basis van milieu-hygiënische aspecten, aangevuld met een toelichting op de juridische opzet.

#### De regels

Deze bevatten de bouw- en gebruiksregels binnen de verschillende bestemmingen en algemene regels die in het gehele plangebied gelden. Daarnaast zijn waar nodig afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden opgenomen, om het plan de benodigde flexibiliteit te geven.

#### De verbeelding

##### *Locatie Kamervoorst 41, Angeren*

Op de verbeelding is de bestemming “Wonen” en “Agrarisch met waarden - Oeverwallen” opgenomen. Voor de bestaande woning is er een bouwvlak opgenomen. Daarnaast is er voor de bescherming van de aanwezige archeologische waarden de dubbelbestemmingen “Waarde - Archeologie 3” en “Waarde - Archeologie 4” opgenomen. Tot slot is de gebiedsaanduiding overgenomen uit het geldende bestemmingsplan “Wetgeving – wijzigingsgebied reserveconcentratiegebied”.

##### *Locatie Selleland ongenummerd, Huissen*

Op de verbeelding is de bestemming “Wonen” opgenomen. Voor de nieuwe woning is er een bouwvlak opgenomen. Daarnaast is er voor de bescherming van de aanwezige archeologische waarden de dubbelbestemming “Waarde - Archeologie 5” opgenomen. Tot slot is de gebiedsaanduiding overgenomen uit het geldende bestemmingsplan “Wetgevingszone – Omgevingsvergunning extensiveringsgebied”.

#### De opzet van het plan

Het bestemmingsplan is een juridisch plan, dat bindend is voor de inwoners en voor de overheid. Qua systematiek is zoveel mogelijk aangesloten bij het huidige bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard'.

#### Bouwplan

Als een aanvraag om omgevingsvergunning wordt ingediend, zijn in eerste instantie de bestemming met bijhorende regels van belang. Als het nieuwe en het beoogde gebruik past binnen de toegekende bestemming, dan kan de omgevingsvergunning worden verleend.

### 5.2 Toelichting op de regels en verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen onderscheiden. De bestemmingen zijn afgeleid uit het gebruik (de aanwezige functies). De bestemmingen vormen het zogenaamde casco van het plan,

waarvan in beginsel niet mag worden afgeweken. Hierna worden de in het plan opgenomen bestemmingen nader toegelicht.

#### *Wonen (locatie Kamervoorst 41 en Selleland ongenummerd te Huissen)*

In de toekomstige situatie zijn er twee woningen, één nieuwe woning (locatie Selleland ongenummerd te Huissen) en één bestaande woning (Kamervoorst 41, Angeren). De gronden zijn bestemd als 'Wonen', waarbij het bestemmingsvlak in omvang is gebaseerd op het inrichtingsplan. Er is een bouwvlak opgenomen waarbinnen de nieuwe woning is toegestaan. Voor de woning is een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4,5 en 9 meter toegestaan. In de bouwregels zijn maatvoering eisen opgenomen voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor wonen, al dan niet met aan huis gebonden beroep- of bedrijfsactiviteiten. Het gebruik van de bebouwing en gronden voor woondoeleinden is toegestaan onder de voorwaarde dat er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig is.

#### *Agrarisch met waarden – Oeverwallen (locatie Kamervoorst 41, Angeren)*

Voor het gedeelte van het perceel wat niet als tuin in gebruik wordt genomen is een agrarische bestemming opgenomen. Binnen de agrarische bestemming is geen bouwvlak opgenomen waardoor er geen bebouwingsmogelijkheden zijn.

### Algemene regels

#### *Anti-dubbeltelregel*

Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens het bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

#### *Algemene bouwregels*

In dit artikel is een regeling met betrekking tot ondergronds bouwen opgenomen. Dit is in beginsel uitsluitend toegestaan, daar waar bovengronds ook gebouwen zijn toegestaan. Tevens is een regeling opgenomen ten aanzien van bestaande afwijkende maatvoeringen, zoals hoogten en oppervlakten.

#### *Algemene gebruiksregels*

Dit artikel bevat de vormen van gebruik, die in ieder geval strijdig zijn met de regels van het bestemmingsplan.

#### *Algemene afwijkingsregels*

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels waarvan door middel van een omgevingsvergunning afgeweken kan worden van het bestemmingsplan.

### Overgangs- en slotregels

#### *Overgangsrecht*

Het voor alle bestemmingsplannen verplichte overgangsrecht is opgenomen. Bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met

de bebouwingsregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen kan worden verleend. Burgemeester en wethouders kunnen in beginsel dus nog gewoon gebruik maken van hun handhavingbevoegdheid. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan mag eveneens worden voortgezet.

#### *Slotregel*

Dit artikel geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

## Hoofdstuk 6      Uitvoerbaarheid

### 6.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

In het plan wordt voldaan aan bovenstaande voorwaarden.

De ontwikkelingskosten komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe zal de gemeente voorafgaand aan de planologische procedure met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afsluiten, waarin het kostenverhaal in voldoende mate gewaarborgd is. Tevens zal een planschadeovereenkomst worden afgesloten. Deze kosten komen eveneens geheel voor rekening van de initiatiefnemer.

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

### 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd voordat een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien kan het noodzakelijk zijn om belanghebbenden de gelegenheid te bieden om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Dit is afhankelijk van de inspraakverordening van de gemeente. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

#### Inspraak / vooroverleg

De Wro zelf bevat geen bepalingen over inspraak. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. De initiatiefnemers hebben in een vroeg stadium de aangrenzende eigenaren geïnformeerd over de planontwikkeling. Voor dit bestemmingsplan heeft, gezien de aard en kleinschalige omvang van de ontwikkeling die mogelijk gemaakt wordt, geen formele inspraak plaatsgevonden.

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen. Ook moet overleg worden gepleegd met die diensten van provincie en Rijk, die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen, welke in het plan in het geding zijn. Het plan raakt geen belangen van andere overheden, vooroverleg is om die reden niet noodzakelijk.



### Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaats vinden volgens artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan wordt ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode kan een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken over het plan.

### Beroep

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk.