

Bestemmingsplan – Toelichting

“Buitengebied Lingewaard, Nieuwediep 10, Huissen”



Beëindiging tuinbouwbedrijf en bouw één woongebouw met twee wooneenheden en landschappelijke inpassing op het perceel Nieuwediep 10 te Huissen

14 december 2023

Identificatienummer: NL.IMRO.1705.296-VG01

INHOUDSOPGAVE

| | Pagina |
|---|---------------|
| Hoofdstuk 1 Inleiding | |
| 1.1 Inleiding | 3 |
| 1.2 Ligging en globale begrenzing | 3 |
| 1.3 Geldend bestemmingsplan | 4 |
| 1.4 Leeswijzer | 5 |
| Hoofdstuk 2 Planbeschrijving | |
| 2.1 Huidige situatie | 6 |
| 2.2 Toekomstige situatie | 8 |
| Hoofdstuk 3 Beleidskader | |
| 3.1 Rijksbeleid | 11 |
| 3.2 Provinciaal en regionaal beleid | 12 |
| 3.3 Gemeentelijk beleid | 14 |
| Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten | |
| 4.1 Milieueffectrapportage | 19 |
| 4.2 Geluid | 19 |
| 4.3 Luchtkwaliteit | 20 |
| 4.4 Bedrijven en Milieuzonering | 21 |
| 4.5 Geurhinder | 25 |
| 4.6 Bodem | 25 |
| 4.7 Externe veiligheid | 26 |
| 4.8 Explosieven | 28 |
| 4.9 Kabels en leidingen | 29 |
| 4.10 Waterparagraaf | 29 |
| 4.11 Natuur | 30 |
| 4.12 Archeologie en cultuurhistorie | 32 |
| 4.13 Verkeer en Parkeren | 34 |
| Hoofdstuk 5 Juridisch planopzet | |
| 5.1 Algemene opzet | 35 |
| 5.2 Toelichting op de regels en verbeelding | 35 |
| Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid | |
| 6.1 Economische uitvoerbaarheid | 38 |
| 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid | 38 |
| Bijlagen bij de Toelichting | |
| Bijlage 1: Landschappelijke inpassing | |
| Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek | |
| Bijlage 3: Projectleiderssamenvatting conventionele explosieven | |
| Bijlage 4: Watertoets | |
| Bijlage 5: Quickscan Flora en Fauna | |
| Bijlage 6: Stikstofdepositieonderzoek | |
| Bijlage 6a: Berekening stikstof gebruiksfase | |
| Bijlage 6b: Berekening stikstof realisatiefase | |
| Bijlage 7: Advies Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden | |

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Inleiding

Op het perceel Nieuwediep 10, Huissen is een tuinbouwbedrijf gevestigd. De eigenaren van het perceel (verder: initiatiefnemers) zijn voornemens het tuinbouwbedrijf te staken. Zij wensen gebruik te maken van de mogelijkheden zoals beschreven in het functieveranderingsbeleid, om na bedrijfsbeëindiging om te schakelen naar wonen. Het kassencomplex wordt gesloopt en ter compensatie wordt op het perceel één woongebouw voor maximaal twee woningen toegestaan.

Het plan is niet mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan, maar voldoet wel aan de voorwaarden zoals beschreven in het functieveranderingsbeleid. Dit bestemmingsplan geeft hier invulling aan en geeft de kaders aan waarbinnen de ontwikkeling mogelijk is.

1.2 Ligging en globale begrenzing

Het plangebied is gelegen aan de Nieuwediep 10 en ligt ten zuidwesten van het dorp Huissen in de gemeente Lingewaard. Huissen telt circa 19.405 inwoners. Het dorp is gelegen tegen de dijk, ten zuiden van Arnhem, en grenst aan de uiterwaarden van de Rijn.



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

Het plangebied ligt in het buitengebied ten zuidwesten van het dorp Huissen. In de directe omgeving van plangebied bevinden zich enkele tuinbouwbedrijven en voornamelijk burgerwoningen.

De nieuw te realiseren woningen worden met een eigen inrit ontsloten op de Steltenweg. Kadastraal staat het plangebied bekend als de gemeente Huissen, sectie M, nummer 235. Het plangebied heeft een oppervlakte van 6.140 m². Op afbeelding 2 is de ligging en de globale begrenzing van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 2: Luchtfoto van het plangebied (bron: ruimtelijke plannen)

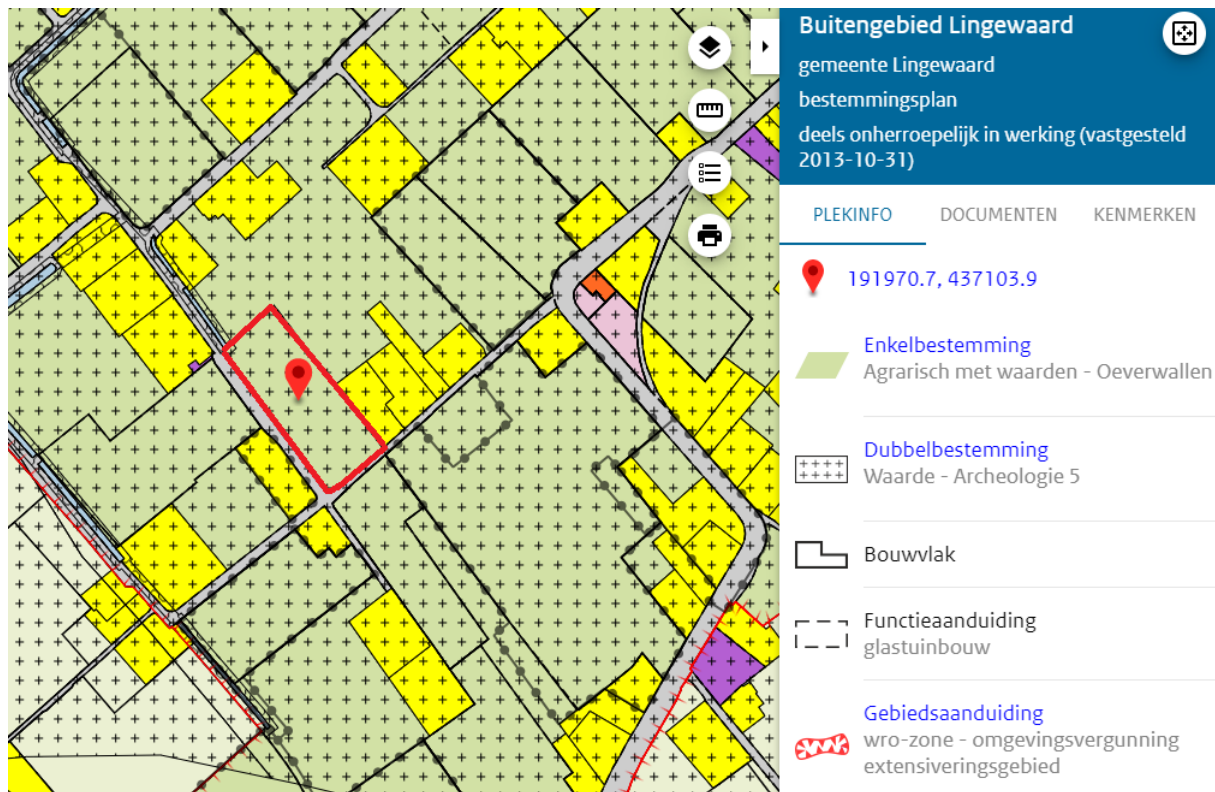
1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied is het bestemmingsplan “Buitengebied Lingewaard” (vastgesteld 31 oktober 2013) het geldende bestemmingsplan. Het gehele perceel heeft de bestemming “Agrarisch met waarden – Oeverwallen” en is volledig voorzien van een bouwvlak met de aanduiding “glastuinbouw”. Daarnaast is de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 5” van toepassing. Daarnaast geldt voor een klein gedeelte (noordwesthoek) de dubbelbestemming “Waterstaat – Waterstaatkundige functie”. Ook geldt er een gebiedsaanduiding “Wro-zone-omgevingsvergunning extensiveringsgebied”.

Naast het bestemmingsplan “Buitengebied Lingewaard” zijn ook drie herzieningen van het bestemmingsplan “Buitengebied Lingewaard” op dit perceel van toepassing. Het bestemmingsplan “Buitengebied Lingewaard eerste herziening” is vastgesteld op 18 mei 2017. Het bestemmingsplan “Buitengebied Lingewaard, 2^e herziening” is vastgesteld op 13 december 2018. Het bestemmingsplan “Buitengebied Lingewaard, 3^e herziening” is vastgesteld op 24 mei 2022.

Binnen de geldende bestemming is voor B&W een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om na bedrijfsbeëindiging om te schakelen naar wonen. Indien het kassencomplex wordt gesloopt mag een extra (vrijstaande) woning worden gerealiseerd. Omdat initiatiefnemers gebruik wensen te maken van de pilot voor deelgebied ‘t Zand, voor de realisatie van een woongebouw met maximaal twee

woningen, kan geen gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid en is een bestemmingsplanprocedure noodzakelijk.



Afbeelding 3: 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. Ten slotte is in hoofdstuk 6 de bij de totstandkoming van dit bestemmingsplan gevolgde procedure beschreven.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het perceel heeft een compacte vorm en wordt aan de zuidoostzijde (kant van de Nieuwediep) ontsloten (zowel erf als bedrijfskavel). Het perceel heeft een breedte van ongeveer 50 meter en strekt zich voor zo'n 125 meter langs de Steltenweg. Het perceel is voor ongeveer 4.500 m² bebouwd. De volgende bebouwing is aanwezig:

- Kassencomplex, circa 4.200 m²;
- Bedrijfswoning, circa 200 m²;
- Bijgebouw bij de bedrijfswoning, circa 60 m².

Het plangebied heeft een totale grootte van circa 6.140 m², waarvan het grootste deel in gebruik is ten behoeve van glastuinbouw. Naast het kassencomplex zijn op het perceel één vrijstaande agrarische bedrijfswoning en een bijgebouw aanwezig.



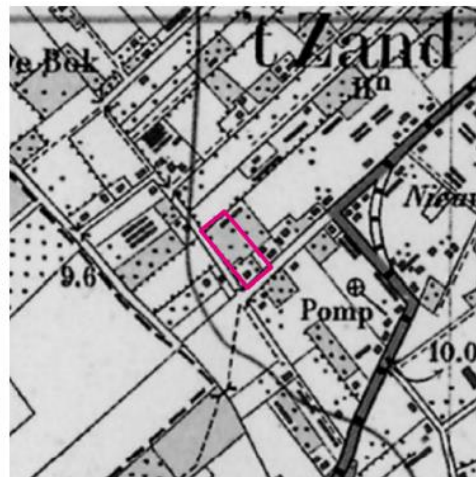


Afbeelding 4: Foto's huidige situatie

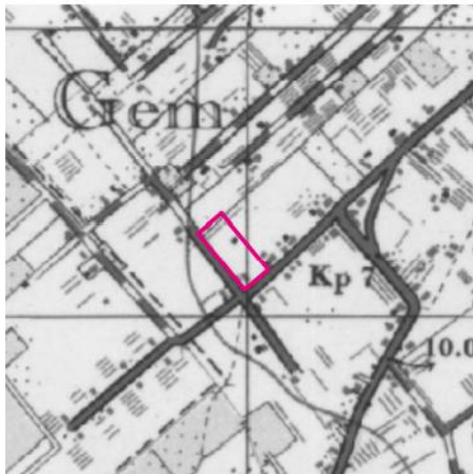
Het plangebied heeft van oorsprong een agrarische tuinbouwfunctie. In de jaren '70 is het huidige kassencomplex gerealiseerd. Daarvoor was er sprake van open teelt in de buitenlucht. Het perceel is gelegen in het gebied 't Zand en is van oudsher een glastuinbouwgebied.



1900 (bron: Topografische atlas Gelderland)



1935 (bron: Topografische atlas Gelderland)



1965 (bron: Topografische atlas Gelderland)



Huidige situatie (bron: Topografische atlas Gelderland)

Afbeelding 5: Historische kaarten (bron: Topografische atlas Gelderland)

Landschap

Het gebied 't Zand ligt in het rivierenlandschap van de Neder-Rijn. Dit landschap wordt gekenmerkt door oeverwallen, komgronden en uiterwaarden. De oeverwallen zijn langgerekte hoge gronden langs de oevers van een rivier. Ze zijn ontstaan toen er nog geen dijken waren. Bij het buiten haar oevers treden zette de rivier grof zand af en werd geleidelijk een oeverwal gevormd. Fijnere klei deeltjes werden verderop afgezet en gingen de laag gelegen komgrond vormen. De uiterwaarden ontstonden bij de latere aanleg van dijken langs de rivier. Van oudsher vond de bewoning plaats op de hoger gelegen oeverwallen. Hier ontstonden de dorpen, de boomgaarden en de akkers. De lager gelegen komgronden werden gebruikt als weide en grasland.

't Zand ligt op een oeverwal. Hier verscheen dan ook een agrarisch landschap van bebouwingslinten en een afwisselende stroken- en blokverkaveling, aanvankelijk met name voor de tabaksteelt. De eerste bebouwing ontstond in lintvorm langs De Hoeve, daarna volgde er lintbebouwing langs de Karstraat. Na de tabaksteelt was er de opkomst van de groente- en bloemeteelt. Het gebied verdichtte verder en er ontstonden tussen de linten meerdere zandpaden met keuterijen en boerderijen. Hierna volgde de opkomst van de fruitteelt. Vanaf dat moment werd niet alleen meer op de akkers geteeld, maar ook in kassen. De fruitteelt nam de overhand en er kwamen steeds meer en steeds grotere kassen in 't Zand te staan. Deze verglazing van het gebied is duidelijk te zien in het verschil tussen bijvoorbeeld de kaart uit 1935 en de huidige situatie. De onderliggende verkaveling is bij al deze verschuivingen in de agrarische bedrijvigheid vrijwel volledig hetzelfde gebleven.

De laatste jaren neemt de schaalvergroting in de glastuinbouw steeds verder toe. De relatief fijnmazige verkaveling van 't Zand leent zich hier niet bij uitstek voor. Een laatste ontwikkeling in het gebied is dan ook het verdwijnen van kassen. In tegenstelling tot eerdere ontwikkelingen in het gebied is er nu geen sprake van een opkomst van een nieuwe agrarische tak. In plaats daarvan verschijnen er woningen op de percelen van de gesloopte kassen.

Stedenbouwkundige context

De Karstraat verbindt de kern Huissen met Bemmelen en is de hoofdontsluitingsweg naar de A15. In het verlengde van de Karstraat, bevindt zich de straat Nieuwediep waaraan het plangebied is gelegen. Ten westen van het plangebied bevindt zich de Steltenweg. Door deze wegen wordt het plangebied grofweg begrensd en wordt de ontsluitingsstructuur bepaald. De oost- en noordzijde worden begrensd door de eigendomsgrenzen.

De ontsluitingsstructuur vormt als het ware een raster dat de blokverkaveling van het landschap volgt. Op een aantal plekken is deze structuur doorbroken en de hiërarchie tussen de wegen is niet altijd even helder waardoor oriëntatie binnen het gebied lastig is. De bebouwingsstructuur kenmerkt zich door de (bedrijfs)woningen aan deze hoofdontsluitingswegen en de vele grootschalige glasopstanden en bedrijfsgebouwen die achter de woningen liggen op de binnengebieden. Door de minder duidelijke ontsluitingsstructuur, de afwisselende bebouwingsstructuur en functies en de bebouwing uit diverse tijdsgeslachten is het gebied diffuus te noemen.

2.2 Toekomstige situatie

Bij het opstellen van het inrichtingsplan zijn naast het beleid voor functieverandering de spelregels en bouwstenen uit de "Visie 't Zand" (2013) en de "Ontwikkeling van 't Zand" (2019) als basis gebruikt. De volgende ruimtelijke uitgangspunten die essentieel van belang zijn voor de beoogde ontwikkeling aan de Nieuwediep te Huissen staan hieronder opgenoemd.

- Woonpercelen afwisselen met onbebouwde percelen in de vorm van boomgaarden, weiden, geriefbosjes, struweel en moestuinen zodat het landschap en het mozaïek worden versterkt;
- Woonpercelen omkaderen met passende erfbeplanting in de vorm van hagen, bomenrijen, houtwallen, heesters;

- Doorzichten vanaf de wegen creëren over open ruimten als boomgaarden en weiden. Deze doorzichten mogen beëindigd worden door woningen, erfbepanting of bospercelen;
- Ontwikkellocaties, indien van toepassing, voorzien van een doorsteek voor langzaamverkeer die bijdraagt aan een betere doordringbaarheid van het gebied in noord-zuid richting.

Het uitgangspunt van de initiatiefnemers is om de bestaande woning met bijgebouw te handhaven en ter plaatse van de te slopen kas twee woonpercelen met daarop één volume met een twee-onder-één-kap woning te realiseren.

Hoofdopzet

De bestaande woning ligt aan de voorzijde en volgt het bebouwingsritme van Karstraat - Nieuwediep. Het nieuwe volume ligt op afstand daarvan aan de Steltenweg en ligt versprongen ten opzichte van de tegenovergelegen woning. Aan beide zijden van het nieuwe volume liggen grote groene ruimtes. Deze krijgen een invulling als hoogstamboomgaard en open weides.

Randen

Ten westen van het gebied bevindt zich de Steltenweg met het lintje van bestaande woningen. De Steltenweg wordt aan deze zijde beplant met een bomenrij in een grasberm. Het aangrenzende woonperceel aan de oostzijde wordt landschappelijk ingepast met een struweelhaag op de erfrens. Ten noordwesten van het gebied ligt een B-watgang. Aan deze watgang voorziet het plan in een 5 meter brede zone, deels in te richten als struinpadij (ca. 7,5 meter uit de kadastrale grens). Deze zone maakt onderhoud aan de sloot mogelijk en anticipeert op de mogelijkheid van een toekomstig aaneengesloten struinpadij richting de kern van het Zand wanneer ook de andere kassen verdwijnen. Aangrenzend aan het struinpadij zorgt een struweelhaag en knip- en scheerheg voor een afwisselende landschappelijke inpassing aan deze zijde.

Ontsluiting en parkeren

De bestaande ontsluiting aan de zijde van de Steltenweg zal in de nieuwe situatie wordt opgeschoven richting het noorden. Via twee informele opritten gelegen aan de Steltenweg wordt het nieuwe woonvolume ontsloten. Op iedere woonkavel is ruimte voor drie parkeerplaatsen, zodat wordt voldaan aan de parkeernormen.

Bouwmasa en kavelafmetingen

Op het woonperceel wordt een twee-onder-één-kap volume gesitueerd van circa 14 meter breed en 10 meter diep. De volumes kennen een eenvoudige massaopbouw met een zadeldak en een goot- en nokhoogte van 4,5 meter en 9 meter, waarmee een inhoud van maximaal 950 m³ wordt bereikt.

Inrichtingselementen

Het plan kent diverse landschappelijke inrichtingselementen die samen bijdragen aan een hoogwaardige landschappelijke inpassing, te weten:

- Een aan te planten struweelhaag op de perceelgrenzen aan de oostzijde en overgang tuin - agrarische landschap;
- Laanbomen (lindes) in een brede groene grasberm aan de Steltenweg, op eigen terrein op minimaal 1 meter vanaf de erfrens;
- Een struinpadij van ca. 7.50 meter breed aan de noordzijde van het gebied langs de bestaande watgang, in te richten als een bloemrijke kruidenberm.
- Een landschappelijke overgang in te richten met een hoogstamboomgaard met streekeigen fruitsoorten en een grasweide als buffer naar het aangrenzende woonkavel.
- Knip- en scheerheggen met een solitaire boom zorgen voor een informele voorzijde van de nieuwe kavels.



Afbeelding 6: Landschappelijke inpassing (bron: Oostzee Ontwerp en Omgeving)

Beplanting

Voor de nieuwe landschapselementen is een beplantingsplan opgesteld. Hierin wordt per landschapselement aangegeven welke streekeigen beplantingssoorten gewent zijn, uit welke aantallen de nieuwe aanplant is opgebouwd en in welke dichtheid wordt aangeplant. Daarnaast wordt een indicatie gegeven van het gewenste formaat aan te planten beplanting.

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 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 twee woningen niet gezien wordt als een stedelijke ontwikkeling. Om deze reden 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 in werking 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 en 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.

Andere thema's binnen de Omgevingsverordening zijn plussenbeleid, glastuinbouw en intrekgebied.

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. Onderhavig plan betreft een kleinschalige ontwikkeling met de toevoeging van één woning. De ontwikkeling past daarmee binnen de kaders van de Omgevingsvisie Gelderland. Ook kan worden gesteld dat het plan voldoet aan de provinciale verordening. De beperkte toevoeging van twee woningen past binnen de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte zoals onderbouwd in de paragraaf 'woonagenda Arnhem e.o. 2021-2023'.

Plussenbeleid heeft betrekking op de intensieve veehouderij en is dus niet van toepassing op het voorliggende initiatief. De regels voor de realisatie van glastuinbouw hebben geen betrekking op het initiatief, omdat het een beëindiging van een glastuinbouw bedrijf betreft, buiten het concentratiegebied. Voor de bescherming van het grondwater is een intrekgebied opgenomen in de verordening. Het initiatief heeft geen negatieve gevolgen voor de kwaliteit van het grondwater.

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

De realisatie van een twee-onder-één kap woning op het perceel Nieuwediep 10 in Huissen, ter compensatie van de beëindiging van het tuinbouwbedrijf, sluit aan bij het regionale uitgangspunt 'dat het voor iedereen mogelijk moet zijn om op eigen wijze te wonen binnen de subregio'. Verder zullen de nieuwe woningen voldoen aan de duurzaamheidseisen, dit sluit aan bij de doelstellingen voor een energie neutrale 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 glastuinbouw en andere agrarische bedrijven naar landelijke woonvormen. De gemeente heeft een regeling om de sloop van voormalige agrarische bebouwing in het buitengebied te stimuleren: de functieveranderingsregeling. Doel is de landschappelijke kwaliteit van het buitengebied te verbeteren. De regeling is er op gericht om agrarische ondernemers te compenseren voor het beëindigen van de agrarische activiteit op hun bedrijfsperceel en het afbreken van de aanwezige bedrijfsbebouwing. Op basis van de regeling kunnen (stoppende) agrarische bedrijven compensatie krijgen in de vorm van woningbouwmogelijkheden. Hiermee probeert de gemeente leegstand en verrommeling van oude bebouwing te voorkomen.

Beoordeling en conclusie

Het realiseren van één woongebouw met twee wooneenheden aan de Nieuwediep 10 in Huissen, ter compensatie van de beëindiging van het tuinbouwbedrijf, 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 woongebouw met twee wooneenheden aan de Nieuwediep 10 in Huissen, ter compensatie van de beëindiging van het tuinbouwbedrijf en de daarmee samenhangende landschappelijke inpassing, dragen bij aan de doelstellingen die zijn beschreven in het landschapsontwikkelingsplan van de gemeente, omdat de landschappelijke kwaliteit wordt vergroot.

Bestemmingsplan Buitengebied Lingewaard / beleid functieverandering

De gemeente Lingewaard heeft het beleid functieverandering vertaald in het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Lingewaard" inclusief de daaropvolgende van dit bestemmingsplan. De mogelijkheden zijn opgenomen in wijzigingsbevoegdheden. In artikel 6.7.5 zijn de mogelijkheden beschreven om na bedrijfsbeëindiging van glastuinbouw om te schakelen naar wonen. Waarbij één of meerdere woningen zijn toegestaan. De wijzigingsbevoegdheid luidt als volgt:

5.7.5 Omschakeling van glastuinbouw naar wonen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het na bedrijfsbeëindiging van de glastuinbouw omzetten van een agrarisch bouwvlak met de aanduiding 'glastuinbouw' in de bestemming 'Wonen' waarbij de bouw van één of twee extra woningen wordt toegestaan met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de wijzigingsbevoegdheid is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'reserveconcentratiegebied'; Niet van toepassing.*
- b. er wordt een passend bestemmingsvlak 'Wonen' toegekend; voor de overige gronden geldt dat de aanduiding 'bouwvlak' wordt verwijderd; Voldoet.*

- c. ter compensatie van de sloop van minimaal 1.000 m² en maximaal 8.000 m² glasopstanden en voormalige bedrijfsgebouwen en/of bijgebouwen bij de bedrijfswoning, niet zijnde karakteristieke bebouwing, mogen worden opgericht:
1. één woning in één bestaand gebouw of
 2. één woning in een nieuw gebouw;
Op basis van de Visie voor 't Zand is ook een twee-onder-één kap woning toegestaan, voldoet.
- d. ter compensatie van de sloop van minimaal 8.000 m² glasopstanden en voormalige bedrijfsgebouwen en/of bijgebouwen en/of bijgebouwen bij de bedrijfswoning, mogen worden opgericht:
1. maximaal twee woningen in één bestaand bedrijfsgebouw of bijgebouw of
 2. één woning in één bestaand bedrijfsgebouw of bijgebouw en maximaal één vrijstaande woning of
 3. maximaal twee nieuwe vrijstaande woningen;
Niet van toepassing.
- e. in aanvulling op het bepaalde onder a en b geldt dat de gesloopte oppervlakte ook geheel of gedeeltelijk afkomstig kan zijn van gronden, gelegen binnen de bestemming 'Agrarisch - Komgronden'; *Niet van toepassing.*
- f. alle overtollige glasopstanden, agrarische bedrijfsgebouwen en bedrijfsbebouwing dienen gesloopt te worden met uitzondering van de karakteristieke bedrijfsgebouwen en bebouwing; *Voldoet.*
- g. de oppervlakte van te slopen bedrijfsgebouwen tellen uitsluitend mee voor de oppervlakte zoals bedoeld in het bepaalde onder a en b voor zover deze gebouwen gedurende minimaal drie jaar agrarisch in gebruik zijn geweest; *Voldoet.*
- h. de nieuw te realiseren vrijstaande woningen mogen een inhoud hebben van maximaal 850 m³; *Op basis van de Visie voor 't Zand is ook een twee-onder-één kap woning toegestaan, voldoet.*
- i. de nieuw te realiseren woningen in een bestaand bedrijfsgebouw of bijgebouw mogen een inhoud hebben van minimaal 400 m³ en maximaal 1.100 m³; *Niet van toepassing.*
- j. bijgebouwen bij de nieuw te realiseren woningen voldoen aan de volgende kenmerken:
1. oppervlakte maximaal 75 m² per woning; *Voldoet.*
 2. gebouwd op maximaal 25 m afstand van de nieuw te realiseren woning; *Voldoet.*
 3. indien een bijgebouw bijdraagt aan de instandhouding van het agrarisch landschap en natuurbeheer, bijvoorbeeld door het hierin hobbymatig houden van dieren mag de totale oppervlakte van een bijgebouw maximaal 150 m² bedragen; *Niet van toepassing.*
 4. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone-omgevingsvergunning extensiveringsgebied' is bij voormalige bedrijfswoning glasopstanden toegestaan voor hobbymatig gebruik met dien verstande dat de totale oppervlakte aan bijgebouwen (inclusief glasopstanden), maximaal 150 m². Hiertoe wordt binnen de bestemming 'Wonen' de aanduiding 'glastuinbouw' opgenomen; *Niet van toepassing.*
- k. oppervlakte bijgebouw voormalige bedrijfswoning bedraagt maximaal 75 m²; *Voldoet.*
- l. indien een bijgebouw bij een voormalige bedrijfswoning bijdraagt aan de instandhouding van het agrarisch landschap en natuurbeheer, bijvoorbeeld door het hierin hobbymatig houden van dieren mag de totale oppervlakte van een bijgebouwen bij een voormalige bedrijfswoning maximaal 150 m² bedragen; *Voldoet.*
- m. parkeren dient op eigen erf plaats te vinden; *Voldoet.*
- n. er sprake is van een landschappelijke inpassing en versterking van de ruimtelijke structuur, waartoe een landschapsplan dient te worden opgesteld; *Voldoet.*
- o. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van in de omgeving aanwezige functies en waarden; *Voldoet.*
- p. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden. *Voldoet.*

Beoordeling en conclusie

De initiatiefnemers zijn voornemens het tuinbouwbedrijf te beëindigen. Ter compensatie voor de sloop van de kassen, wordt een twee-onder-één kap woning mogelijk gemaakt. Het initiatief voldoet niet volledig aan de, van toepassing zijnde, voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid. Wel voldoet het initiatief aan de verruimde mogelijk die zijn geboden in de Visie ontwikkeling van 't Zand waardoor het initiatief met een bestemmingsplanherziening (i.p.v. wijzigingsplan) kan worden mogelijk gemaakt.

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 erfbepaling, 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

De stedenbouwkundige opzet en de toepassing van de genoemde inrichtingselementen en beeldkwaliteitsambities zorgen ervoor dat het plan voldoet aan de ontwikkelvisie en de daarin opgenomen kaders voor inrichting en beeldkwaliteit. Het toepassen van tweekappers sluit aan op de opgenomen pilot waarbij naast vrijstaande woningen ook andere woningtypen mogelijk worden gemaakt. 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

Naast deze landschappelijke elementen is ook de uitstraling van de woningen belangrijk voor een zorgvuldig ingepast plan. Er bestaan daarom de volgende beeldkwaliteitsambities voor het nieuwe volume:

- Eenduidige bebouwingsmassa, compacte erfopzet met samenhang tussen erf, woning en bijgebouw;
- Een eenvoudige massaopbouw met een rechthoekige footprint en enkelvoudig zadeldak;
- Toepassen van een eigentijdse en duurzame vormtaal gebaseerd op 'moderne schuurwoningen';

- Gebruik van houtelementen in de gevels om de referentie aan een agrarische schuur te versterken;
- Aandacht voor de overgang tussen gevel en dak door ofwel een strakke overgang ofwel een bewust gekozen manifeste overstek;
- Geen aanbouwen aan de voor- en kopgevels, uitsparingen zijn hier wel passend mits ze ondergeschikt zijn aan de eenvoudige hoofdvorm;
- Uitsparingen in en opbouwen aan het dakvlak toepassen mits ondergeschikt aan de eenvoudige hoofdvorm.



Afbeelding 7: Referentiebeelden moderne woningen in het buitengebied (Bron: Oostzee Stedenbouw)

Beoordeling en conclusie

De hoofdopzet van het plan is in lijn met het in de kaders genoemde ordeningsprincipe van 'verspringende geclusterde bebouwing' waarbij de woningen op meer dan 25 meter van elkaar en niet tegenover elkaar staan. Door toepassing van landschappelijke inpassing, doorzichten, hoogstamboomgaard, een weide, het anticiperen op een struinpad, passende erfbeplanting, duurzame woningen en een bijzondere en hoogwaardige beeldkwaliteit wordt meer gedaan dan bij een 'standaard' inpassing, tegemoet gekomen aan een bottom-up initiatief en aangesloten op hoge duurzaamheidsambities. Hierdoor is het plan duidelijk in de geest van de ontwikkelvisie opgesteld en voldoet het aan de daarin genoemde ambities.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Milieueffectrapportage

Met dit bestemmingsplan wordt een twee-onder-één kapwoning 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.

Nota Geluidsbeleid gemeente Lingewaard

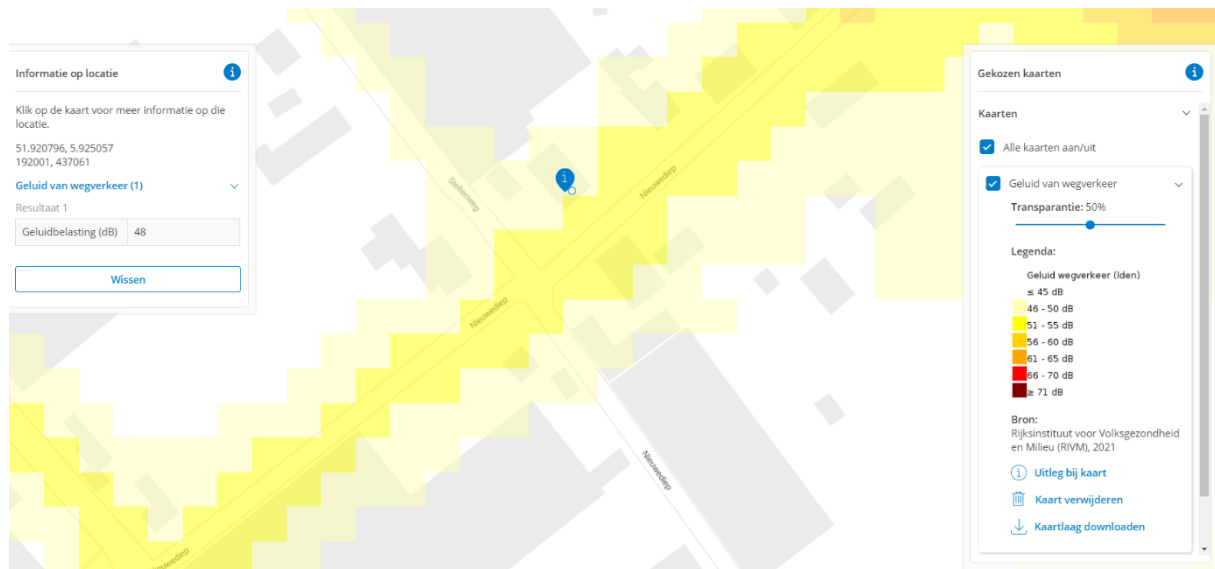
De doelstelling van het geluidsbeleid van de gemeente Lingewaard is het behouden van de goede kwaliteit van de leefomgeving en het benutten van kansen om, daar het noodzakelijk is, de kwaliteit van de leefomgeving te verbeteren. Geluidhinder is lokaal van aard. Sinds de gewijzigde Wet geluidhinder van kracht is geworden heeft de gemeente meer verantwoordelijkheden en bevoegdheden. Dit biedt de gelegenheid om naar eigen inzicht te werken en maatwerk te leveren.

Het geluidsbeleid heeft vooral betrekking op nieuwe situaties zoals de aanleg van nieuwe wegen en woonwijken. Ook voor deze ontwikkelingen gelden de vastgestelde ambities. In de ontwikkelingsfase kan daarmee rekening worden gehouden. Om deze ambities te realiseren worden ter beperking van de geluidhinder maatregelen genomen. Hierbij wordt een voorkeursvolgorde gehanteerd: eerst de maatregelen bij de bron van het geluid, dan in de overdracht en als laatste maatregelen bij de ontvanger. Bij het nemen van maatregelen wordt naast de kostenefficiëntie ook de duurzaamheid van de maatregel beoordeeld.

Volgens de kaart "Atlas leefomgeving" wordt voor deze locatie een geluidbelasting verwacht van 48 dB als gevolg van het verkeer over de Nieuwediep. Er wordt voldaan aan de voorkeurswaarde van 48 dB zoals deze geldt in het geluidbeleid van de gemeente.

In het Bouwbesluit dient de geluidwering van een gevel rekenkundig te worden getoetst vanaf een geluidwering van 20 dB. Een moderne woning heeft daarom minimaal een geluidwering van 20 dB.

Bij een binnenwaarde van 33 dB is er ook binnen sprake van een goed woon- en leefklimaat tot een geluidbelasting van 33 plus 20 =53 dB. Omdat de geluidbelasting op de gevel circa 48 dB bedraagt wordt ook voldaan aan de vereiste binnenwaarde.



Afbeelding 8: Geluidbelasting (bron: Atlas Leefomgeving)

Beoordeling en conclusie

Het initiatief voorziet in de bouw van een twee-onder-één kapwoning. De Karstraat is de dichtstbijzijnde weg waar vanuit de Wgh een geluidszone op van toepassing is. De geluidszone van deze weg bedraagt 250 m vanaf het hart van de weg. De twee geluidgevoelige woningen uit dit plan zijn voorzien op circa 400 m vanaf de Karstraat. Daarmee liggen de woningen buiten het onderzoeksgebied van deze weg en is een akoestisch onderzoek vanuit de Wgh naar wegverkeerslawaai niet aan de orde.

De Nieuwediep en de Steltenweg liggen binnen een 30 km-zone. Wegen waar een maximum snelheid geldt van 30 km-u zijn niet onderzoekspliktig vanuit de Wgh. Omdat het een rustige weg betreft die enkel wordt gebruikt door bestemmingsverkeer, is er ook vanuit een goede ruimtelijke ordening geen aanleiding voor een nader geluidsonderzoek. Binnen het plangebied is sprake van een goed woon- en leefklimaat vanuit het aspect geluid.

De Wgh vormt geen belemmering voor het plan.

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 (PM₁₀ en PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) 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 betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit, is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende 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 NO₂ en PM₁₀ (1,2g/m³).

Beoordeling en conclusie

De ontwikkeling betreft de beëindiging van een tuinbouwbedrijf en realisatie van één woongebouw met maximaal twee wooneenheden. Daarmee is op voorhand zeker, dat het initiatief niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er worden immers minder bebouwings- en gebruiksmogelijkheden geboden ten opzichte van het huidige bestemmingsplan. Het plan leidt tot een afname van het aantal verkeersbewegingen en levert 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

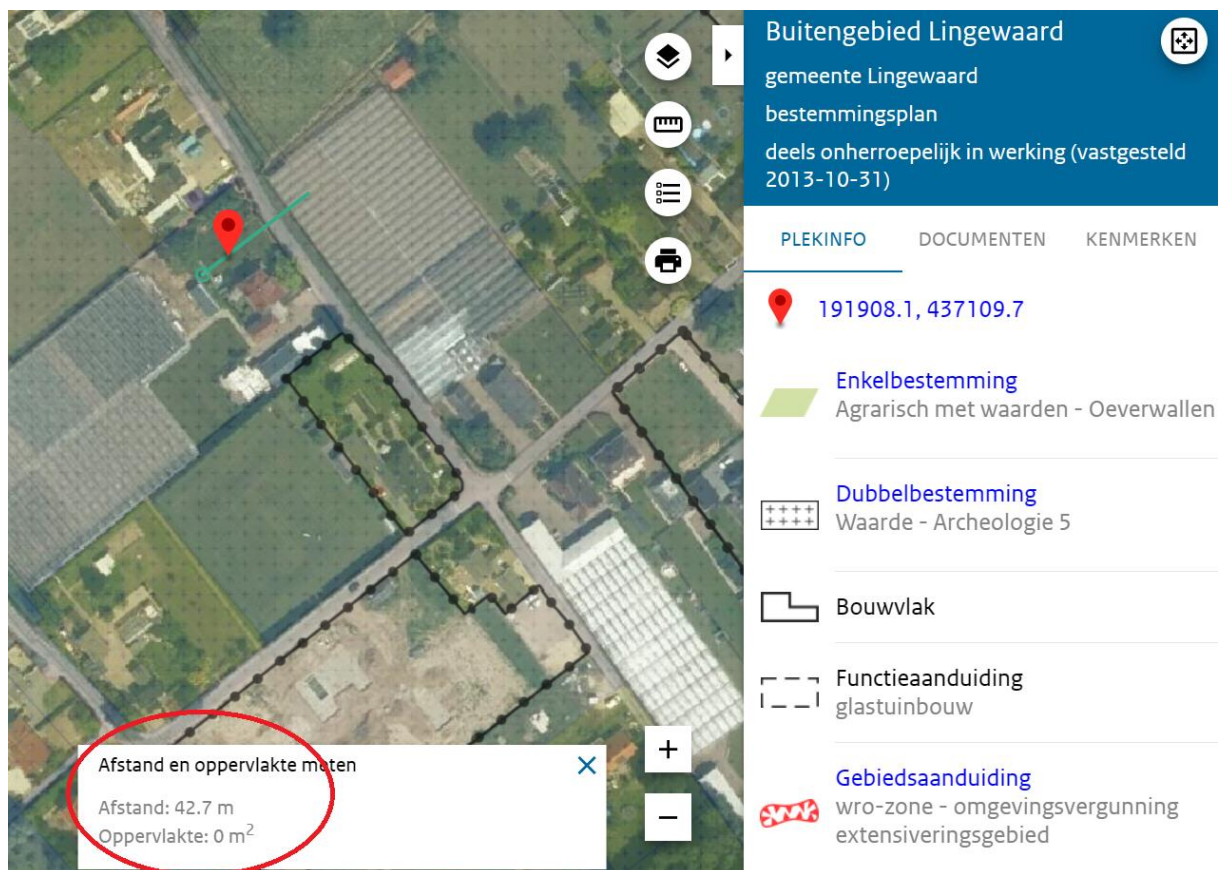
De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit, zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk, die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. 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

In de omgeving van het plangebied liggen meerdere agrarische bouwvlakken waarbinnen glastuinbouwbedrijven zijn toegestaan. Voor zowel glastuinbouwbedrijven met als zonder gasverwarming hanteert de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' een milieucategorie 2 met een maximale richtafstand van 30 m op basis van geluid. Van deze richtafstand kan gemotiveerd worden afgeweken. Deze richtafstand wordt getoetst aan de specifieke situatie in het plangebied.

Nieuwe woningen

Voor de nieuw te bouwen woningen is het dichtstbijzijnde kassencomplex gelegen op 60 meter afstand (Steltenweg 1b). Planologisch is de bouw van kassen dichterbij toegestaan, zoals blijkt uit onderstaande afbeelding. Het gedeelte van het bouwvlak dat is gelegen binnen de richtafstand van 30 meter is ingericht als tuin en bedrijfswoning. Het is onwaarschijnlijk dat de bedrijfswoning wordt gesloopt en binnen de zone van 30 meter van de nieuw te bouwen woningen kassen worden opgericht. De kapitaalvernietiging van de bedrijfswoning en de forse investeringen in de wijziging in de bedrijfsvoering wegen niet op tegen de beperkte uitbreiding. Er zijn ook geen plannen bekend voor dit gedeelte van het perceel. Op basis van vaste jurisprudentie mag in een dergelijke situatie worden uitgegaan van de feitelijke situatie i.p.v. de maximale planologische mogelijkheden, omdat het onwaarschijnlijk is dat het bedrijfsmatig gebruikt zal worden in de toekomst.

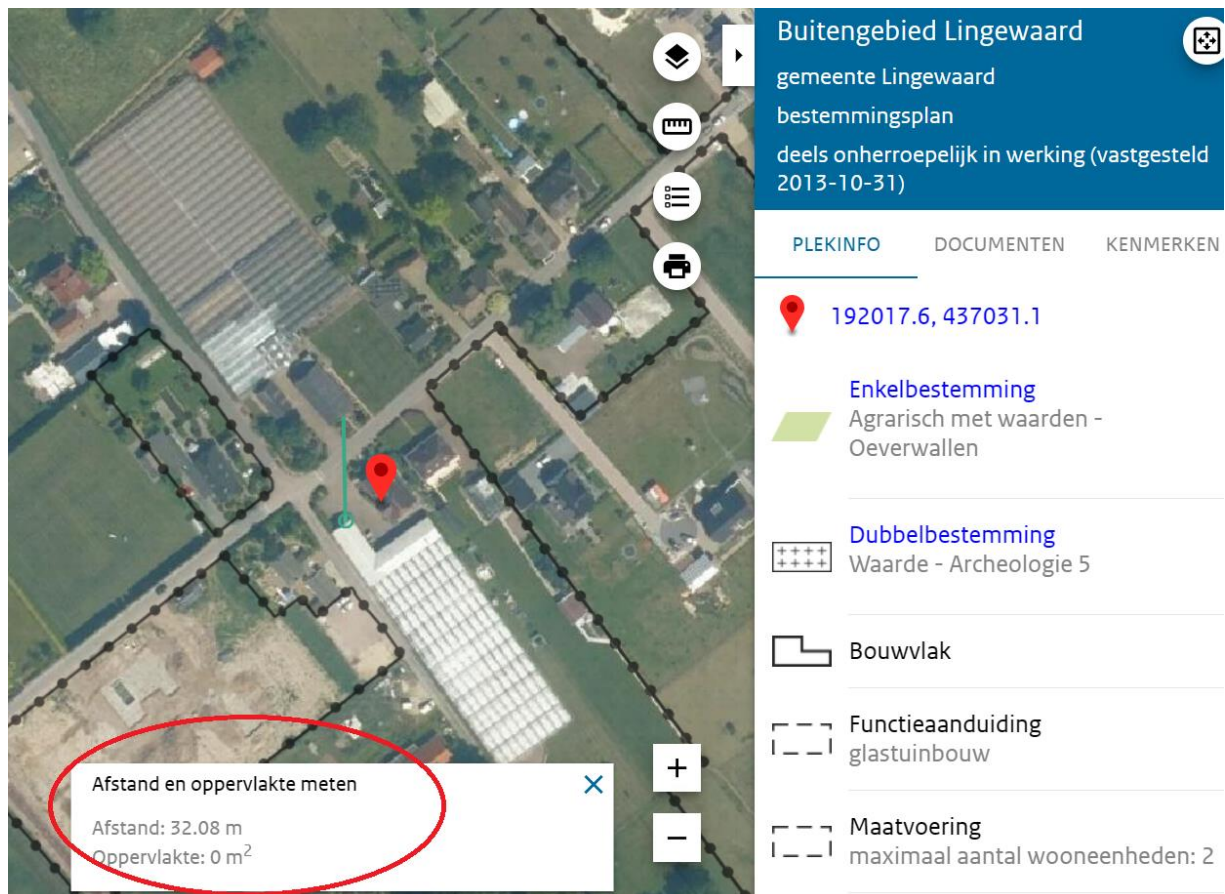


Afbeelding 9: Afstand tot naastgelegen glastuinbouwbedrijf (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Bestaande woning

Voor de bestaande woning is het dichtstbijzijnde kassencomplex op ruim 30 meter afstand gelegen (Nieuwediep 3). Planologisch zijn de bouw van kassen dichterbij toegestaan, zoals blijkt uit onderstaande afbeelding. Het gedeelte van het bouwvlak dat is gelegen binnen de richtafstand van 30 meter is ingericht als tuin, parkeerplaatsen en bedrijfswoningen (2). Het is onwaarschijnlijk dat de woningen worden gesloopt en binnen de zone van 30 meter van de bestaande woning kassen worden opgericht. De kapitaalvernietiging van de bedrijfswoningen en de forse investeringen in de wijziging in

de bedrijfsvoering wegen niet op tegen de beperkte uitbreiding. Er zijn ook geen plannen bekend voor dit gedeelte van het perceel. Op basis van vaste jurisprudentie mag in een dergelijke situatie worden uitgegaan van de feitelijke situatie i.p.v. de maximale planologische mogelijkheden, omdat het onwaarschijnlijk is dat het bedrijfsmatig gebruikt zal worden in de toekomst. Het bedrijf wordt niet beperkt door de omvorming naar een burgerwoning, omdat het bedrijf nu reeds is beperkt door de aanwezige bedrijfswoning.



Afbeelding 10: Afstand tot naastgelegen glastuinbouwbedrijf (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Op basis van bovenstaande onderbouwing kan worden geconcludeerd dat er voor zowel de nieuwe als de bestaande woning sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast kan worden geconcludeerd dat omliggende bedrijven niet onevenredig worden belemmerd in de bedrijfsvoering. Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' zorgt niet voor belemmeringen voor het initiatief.

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 volgonderzoek 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

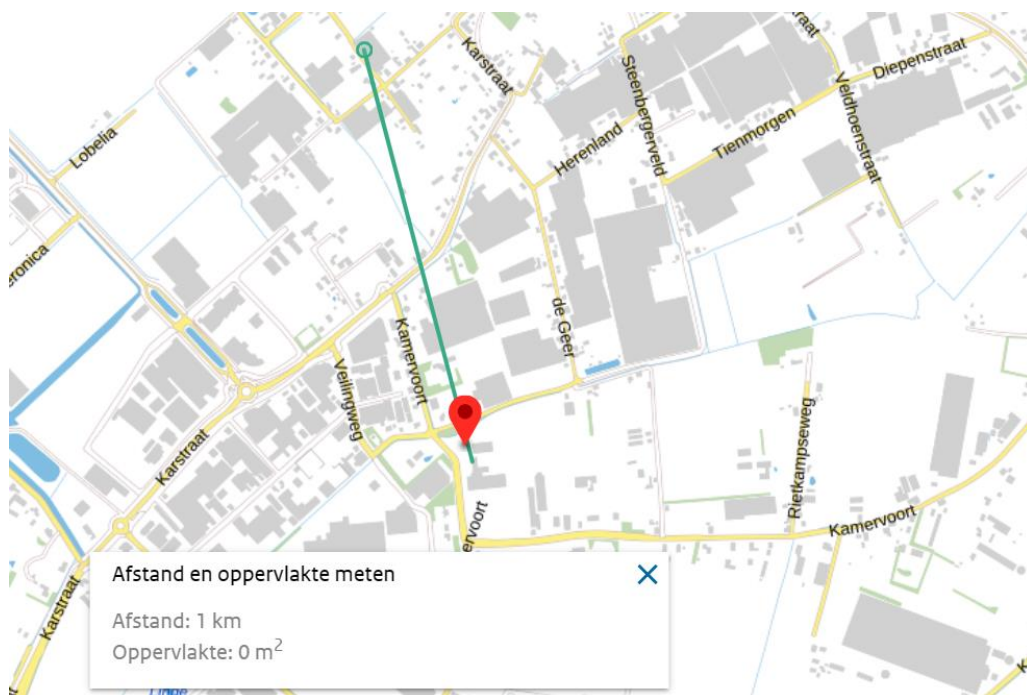
De GGD hanteert in de advisering twee belangrijke uitgangspunten:

- 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 1.000 meter vanaf de dichtstbijzijnde geitenhouderij (Kamervoort 56, Angeren), zoals blijkt uit 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 twee-onder-één kapwoning 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 11: Afstand tot dichtstbijzijnde geitenhouderij (bron: 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. In de omgeving van het plangebied zijn geen agrarische bedrijven (of andere bedrijven) met een geuruitstraling gevestigd.

Beoordeling en conclusie

In de omgeving van het plangebied zijn geen agrarische bedrijven (of andere bedrijven met een geuruitstraling) 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 en conclusie

Aanleiding voor het bodemonderzoek is de voorgenomen sloop van de bestaande kassen en het realiseren van een twee-onder-één kapwoning op de locatie.

Het doel van het bodemonderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische bodemkwaliteit, zowel grond als freatisch grondwater. Aan de hand van de onderzoeksresultaten wordt beoordeeld of de onderzoekslocatie in milieuhygiënisch opzicht gebruiksbepalingen kent voor het beoogde gebruik.

Het doel van het asbestonderzoek is om met een relatief geringe onderzoeksinspanning te bepalen of de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie mogelijk verontreinigd is met asbest.

Uit de profielbeschrijvingen blijkt dat de bodem tot circa 1,0 m-mv bestaat uit zeer fijn zand. Vanaf circa deze diepte tot de maximale boordiepte van 3,1 m-mv wordt klei aangetroffen. Tijdens de monsterneming is de grondwaterstand aangetroffen op een diepte van 1,6 m -mv. In de boorbeschrijvingen zijn bijzonderheden waargenomen.

Uit de analyseresultaten kan geconcludeerd worden dat:

- In de bovengrond zijn ter plaatse van de mengmonster MM1 licht (>achtergrondwaarde) verhoogde gehalten kwik, nikkel, lood en zink aangetoond. Ter plaatse van de bovengrond van mengmonster MM2 zijn licht (>achtergrondwaarde) verhoogde gehalten kwik, lood en PCB's aangetoond;
- In het ondergrondmengmonster zijn geen van de onderzochte componenten aangetroffen in een concentratie boven de achtergrondwaarde;
- In de toplaag van mengmonsters MM1-OCB en MM2 –OCB zijn licht verhoogde gehalten aan OCB's aangetoond;
- De bovengrond wordt indicatief getoetst als klasse wonen conform Besluit bodemkwaliteit. De toplaag wordt op basis van de verhoogde gehalten OCB's getoetst op klasse industrie tot niet

toepasbaar. Indien grond van de locatie wordt gegraven kan deze niet zonder meer elders worden toegepast;

- In het grondwater zijn geen van de parameters verhoogd gemeten ten opzichte van de streefwaarden;
- Asbest is in zowel de grove (>20 mm) of fijne (<20 mm) fractie niet aangetoond in een gehalte boven de detectielimiet.

De licht verhoogde gehalten in de grond dient de hypothese "locatie is onverdacht" formeel verworpen te worden, echter deze geven geen aanleiding tot een nader bodemonderzoek. Het terrein is ons inziens op basis van de milieuhygiënische kwaliteit geschikt voor het voorgenomen gebruik.

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor de realisatie van een woongebouw met twee wooneenheden in het plangebied en ook niet voor de omvorming van de bedrijfswoning naar een burgerwoning.

4.7 Externe veiligheid

Inleiding

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

Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico

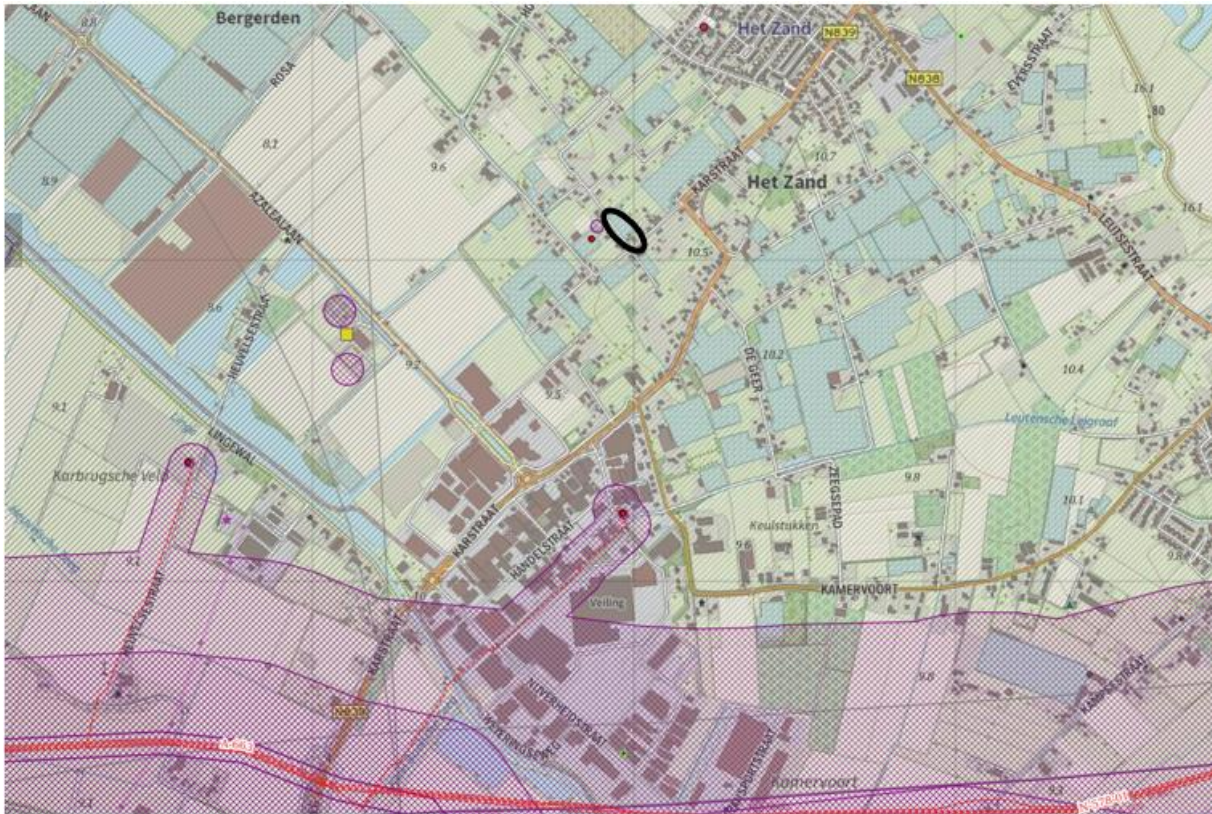
Het groepsrisico is een afwegingsinstrument dat tot doel heeft een bewuste afweging te stimuleren over het risico op een ongeval met een groot aantal slachtoffers. Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met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

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

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

Planbeoordeling

Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van twee woningen. De bestaande bedrijfswoning krijgt een woonbestemming en het bestaande kassencomplex wordt gesloopt. Op basis van de risicokaart van de provincie Gelderland is een inventarisatie gemaakt van de risicobronnen in en rondom het plangebied, die een extern veiligheidsrisico kunnen veroorzaken. In figuur 1 is een uitsnede opgenomen van de provinciale risicokaart.



Afbeelding 12: Uitsnede provinciale risicokaart (geraadpleegd op 5 september 2022) met het plangebied in de zwarte cirkel

De informatie van de provinciale risicokaart levert de volgende inzichten op:

Rondom de planlocatie zijn geen inrichtingen aanwezig met een extern veiligheidsrisico. Wel liggen op ca. 1.900 meter ten zuiden van het plan de Betuweroute en op ca. 2.000 meter de toekomstige snelweg A15. Op basis van de Regeling basisnet en de provinciale risicokaart is vastgesteld dat de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van deze risicobronnen niet over het plangebied ligt. Op Steltenweg 1 b is een propaantank gesitueerd de veiligheidsafstand uit het activiteitenbesluit is niet gelegen over het plan.

Ten aanzien van het groepsrisico ligt het plan binnen het invloedsgebied van de Betuweroute en de toekomstige snelweg A15. Ontwikkelingen hierbinnen hebben mogelijk invloed op de hoogte van het groepsrisico. Omdat de afstand tussen het plan en deze risicobronnen groter dan 200 meter is, heeft de wetgever aangegeven dat het groepsrisico alleen beperkt verantwoord hoeft te worden. Hierdoor hoeft niet de hoogte van het groepsrisico in beeld gebracht te worden, maar enkel de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

Verantwoording groepsrisico

Het plan is gelegen in het invloedsgebied groepsrisico van verschillende externe veiligheidsrisicobronnen. Conform vigerende wetgeving moet de gemeente hierdoor het groepsrisico verantwoorden. Meer specifiek gaat het om de wettelijke verplichting op grond van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) artikel 7 en 9 vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over twee spoorlijnen en een snelweg. De gemeente heeft bij het invullen van de verantwoordingsplicht een grote mate van beoordelingsvrijheid. Ten aanzien van de aspecten bestrijdbaarheid en

zelfredzaamheid heeft de Veiligheidsregio adviesrecht. Bij het invullen van de verantwoordingsplicht is gebruik gemaakt van het advies van Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden (VGGM) van 11 augustus 2022 (kenmerk: 2022-004564). Onderstaand een beschouwing van deze aspecten.

Bestrijdbaarheid

Bij een calamiteit zal de brandweer zich inzetten om de effecten ten gevolge van het incident te beperken. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden dicht bij de bron. De mate van bestrijdbaarheid wordt vooral bepaald door de veiligheidsvoorzieningen en het aantal aanwezigen dicht bij de risicobron. De VGGM is hiervoor om advies gevraagd. Uit het advies is naar voren gekomen dat de VGGM geen aanleiding ziet om aanvullend te adviseren ten aanzien van bestrijdbaarheid. De mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

Zelfredzaamheid

Met de term “zelfredzaamheid” wordt bedoeld: Het vermogen om jezelf en/of anderen in veiligheid te brengen bij (een dreiging van) een gevaarlijke situatie. Bij het bepalen van de mate van zelfredzaamheid spelen onder andere de fysieke gesteldheid en zelfstandigheid van de aanwezigen, de alarmeringsmogelijkheden en vluchtmogelijkheden een rol.

Het advies van Veiligheids en Gezondheidsregio Gelderland Midden geeft het volgende aan:

- Het plan ligt alleen binnen de effectafstand van het scenario toxische wolk en explosie. De kans daarop is klein. Het plan leidt tot een toename van het aantal aanwezigen die zichzelf in veiligheid kunnen brengen, mits geïnformeerd en tijdig gewaarschuwd;
- VGGM adviseert toekomstige bewoners te informeren over: risicocommunicatie en de aan te bevelen handelingsperspectief.

Ten aanzien van de risicocommunicatie is er NL-alert. Hiermee zijn mensen binnen een bepaald gebied gericht te informeren door het sturen van een bericht naar mobiele telefoons. Verder is plan via Nieuwediep en Steltenweg te ontvluchten. De gemeente acht het dan ook niet noodzakelijk om verdere maatregelen te treffen om de zelfredzaamheid te verbeteren. Daarnaast zijn de geadviseerde maatregelen van de VGGM niet ruimtelijk relevant.

Conclusie

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

Ten aanzien van het groepsrisico ligt het plangebied in het invloedsgebied van de Betuweroute en de toekomstige snelweg A15. Op basis van de verantwoording groepsrisico (zie hierboven) kan worden geconcludeerd dat het ruimtelijke initiatief geen significant effect heeft op de mogelijkheden voor bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. 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 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 bij de toelichting opgenomen. Wanneer de voorgenomen werkzaamheden beperkt zullen blijven tot de naoorlogse geroerde bodemlaag zijn vanuit OCE-oogpunt 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 2022-2027 (Waterschap Rivierenland)

Het waterschap laat in dit waterbeheerplan zien welke ontwikkelingen voor het waterbeheer van belang zijn 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 riviereengebied 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 m² in stedelijk gebied of minder dan 1.500 m² in landelijk gebied wordt toegevoegd.

Beoordeling en conclusie

Dit plan voorziet in de beëindiging van een tuinbouwbedrijf en de realisatie van één woongebouw met maximaal twee wooneenheden. 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 bedrijfswoning is aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel. De nieuwe woningen worden 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 woningen, moeten vuilwater gescheiden worden afgevoerd. Hemelwater dient afgekoppeld te worden en op het eigen perceel te worden verwerkt. De ingevulde watertoets is als bijlage bij de toelichting opgenomen.

4.11 Natuur

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.

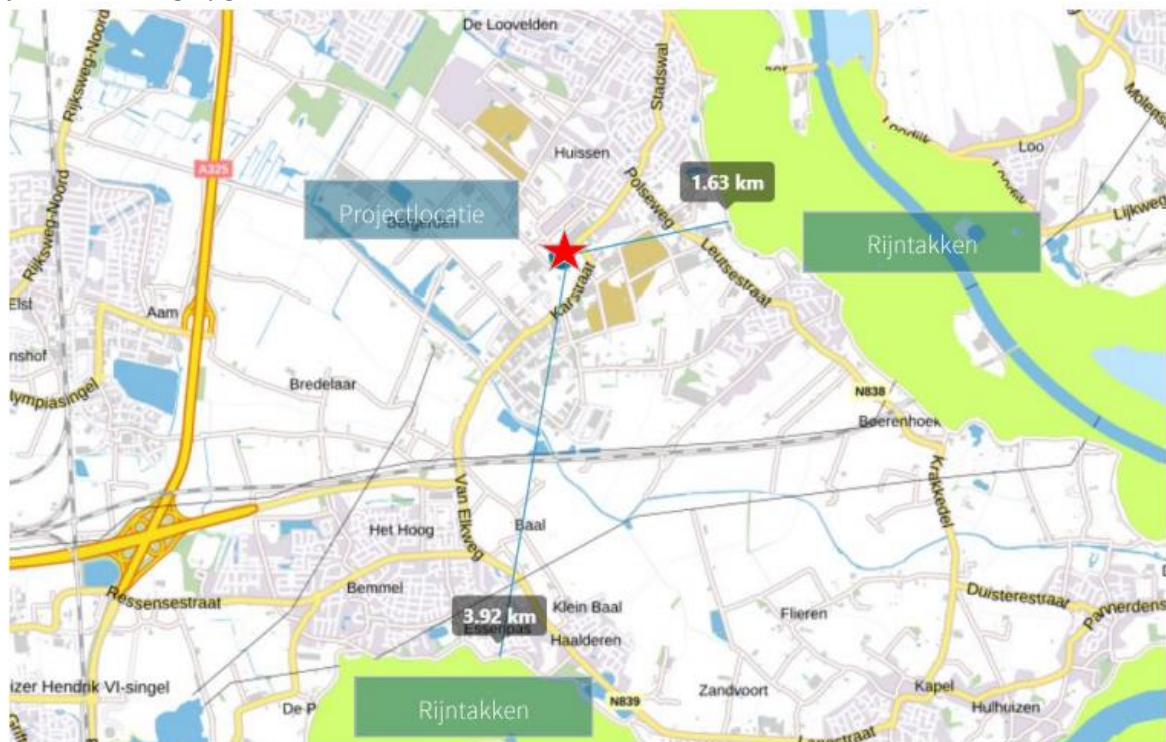
Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag.

Beoordeling

Dit plan voorziet in de beëindiging van een tuinbouwbedrijf en de realisatie van één woongebouw met maximaal twee wooneenheden. Deze woningen worden gebouwd in het kader van het functieveranderingsbeleid van de gemeente Lingewaard. Ter compensatie voor de bouw van twee extra woningen, wordt overtollige bedrijfsbebouwing op het perceel gesloopt. Als gevolg van deze voorgenomen activiteiten kan overtreding van de Wet natuurbescherming op voorhand niet uitgesloten worden. Daarom zijn de wettelijke consequenties van de voorgenomen activiteiten in het kader van de Wet natuurbescherming in beeld gebracht. De rapportage is als bijlage bij de toelichting opgenomen.

Gebiedsbescherming

Het plangebied behoort 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 een uitgevoerde stikstofberekening uitgesloten worden. Uitvoering van de voorgenomen activiteiten leidt niet tot wettelijke consequenties in het kader van gebiedsbescherming. Voor nadere informatie wordt verwezen naar de rapportage van de stikstofberekening. De rapportage is als bijlage bij de toelichting opgenomen.



Afbeelding 13: Ligging van het projectgebied ten opzichte van relevante Natura 2000-gebied Rijntakken

Effecten Natura 2000-gebieden

Gelet op de beoogde ontwikkeling en de afstand tot Natura 2000-gebieden is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd voor zowel de realisatiefase als de gebruiksfase om na te gaan of de ontwikkeling tot een toename van stikstofdepositie op gevoelige Natura 2000-gebieden leidt. Deze berekeningen zijn als bijlagen (6, 6a en 6b) opgenomen. Uit de rekenresultaten van Aeriusscalculator 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.

Conclusie

Het aspect stikstof in relatie tot Natura 2000 vormt geen belemmering voor de realisatie en de vergunningverlening 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.

Soortenbescherming

Het plangebied is op 4 juni 2021 onderzocht op de (potentiële) aanwezigheid van beschermde planten, dieren en beschermde nesten, hollen, vaste rust- en voortplantingslocaties en andere beschermde functies, zoals foerageergebied en vliegroute van vleermuizen. Ook is onderzocht of de voorgenomen activiteiten een negatief effect hebben op beschermd (natuur)gebied, zoals Natura 2000, het Gelders Natuurnetwerk en de Groene ontwikkelingszone.

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied 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 beschermde grondgebonden zoogdier er een vaste rust- en/of voortplantingsplaats en bezetten amfibieën er een vaste (winter)rustplaats. Vleermuizen bezetten geen vaste rust- en voortplantingsplaats in het plangebied, amfibieën bezetten er geen voortplantingsplaats en er nestelen geen vogels

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. Indien gekozen wordt om te werken volgens een Gedragscode, dient voldaan te worden 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 de functie van het plangebied als foerageergebied, voor de in het plangebied foeragerende grondgebonden zoogdieren, vleermuizen, amfibieën en vogels, niet aangetast.

Conclusie

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 2023 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

Het plangebied heeft in het geldende bestemmingsplan en op basis van de archeologische beleidskaart een middelhoge archeologische verwachting (Waarde – Archeologie 5). Inventariserend archeologisch onderzoek is verplicht als het bruto oppervlak van de ingreep groter is dan 1.000 m² én de diepte van de ingreep dieper rijkt dan 30 cm beneden maaiveld. De nieuw te realiseren bebouwing (inclusief de daarbij horende verharding) blijft onder de grens van 1.000 m². Archeologisch onderzoek is daarom niet nodig. De dubbelbestemming is wel overgenomen, zodat de archeologische verwachtingswaarde geborgd blijft.



Afbeelding 14: Archeologische beleidskaart (bron: gemeente Lingewaard)

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

Het plangebied ligt aan de Nieuwediep 10, in het buitengebied 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

De nieuw te realiseren woningen worden voorzien van een eigen inrit welke aansluit op de openbare weg (Steltenweg). De verkeersbewegingen nemen af door de beëindiging van het tuinbouwbedrijf. De afname van het aantal vrachtwagenbewegingen zorgt voor een verbetering van de verkeersveiligheid.

In de huidige situatie vindt het parkeren plaats op eigen terrein. Bij de voorgenomen ontwikkeling is het vereist dat het parkeren ook na realisatie van de nieuwe woningen 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

Het bestemmingsplan is opgezet volgens de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan dit plan ten grondslag liggen. De toelichting is van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing.

Daarnaast maken ook eventuele bijlagen onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

Verbeelding

De verbeelding is een digitale kaart, waarop bestemmingen en aanduidingen zijn weergegeven. Aanduidingen worden gebruikt om bepaalde zaken specifieker te regelen, bijvoorbeeld in de vorm van gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken, functieaanduidingen etc.

Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootschalige Basiskaart en/of kadastrale kaart). Daar waar een verschil is tussen de digitale en de analoge verbeelding, is de digitale versie leidend.

Regels

De planregels zijn standaard onderverdeeld in vier hoofdstukken.

- Hoofdstuk 1 : Inleidende regels, deze bevatten de begrippen en wijze van meten;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels, dit zijn de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde. De regels bevatten een bestemmingsomschrijving en regels voor het bouwen en het gebruik.
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, dit zijn regels die gelden voor alle bestemmingen. Dit zijn onder meer (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden.
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotbepalingen.

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

In de toekomstige situatie zijn er drie woningen (twee nieuwe en één bestaande) met voor de bestaande woning ontsluiting op de Nieuwediep en voor de nieuwe woningen ontsluiting op de Steltenweg. De gronden zijn bestemd als 'Wonen', waarbij het bestemmingsvlak in omvang is gebaseerd op het inrichtingsplan. Er is een bouwvlak opgenomen waarbinnen de nieuwe woningen zijn toegestaan. Voor de woningen is een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4,5 en 9

meter toegestaan. In de bouwregels zijn maatvoeringseisen 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

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.

Waterstaat - Waterstaatkundige functie

Deze dubbelbestemming is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan en ligt rondom de A-watergang. De binnen deze dubbelbestemming aangewezen gronden zijn mede bestemd ten behoeve van de waterberging en de waterhuishouding.

Waarde - Archeologie 5

Deze dubbelbestemming is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard' en voorziet in het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische resten in de bodem.

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 opengebaven 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 is ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt 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.