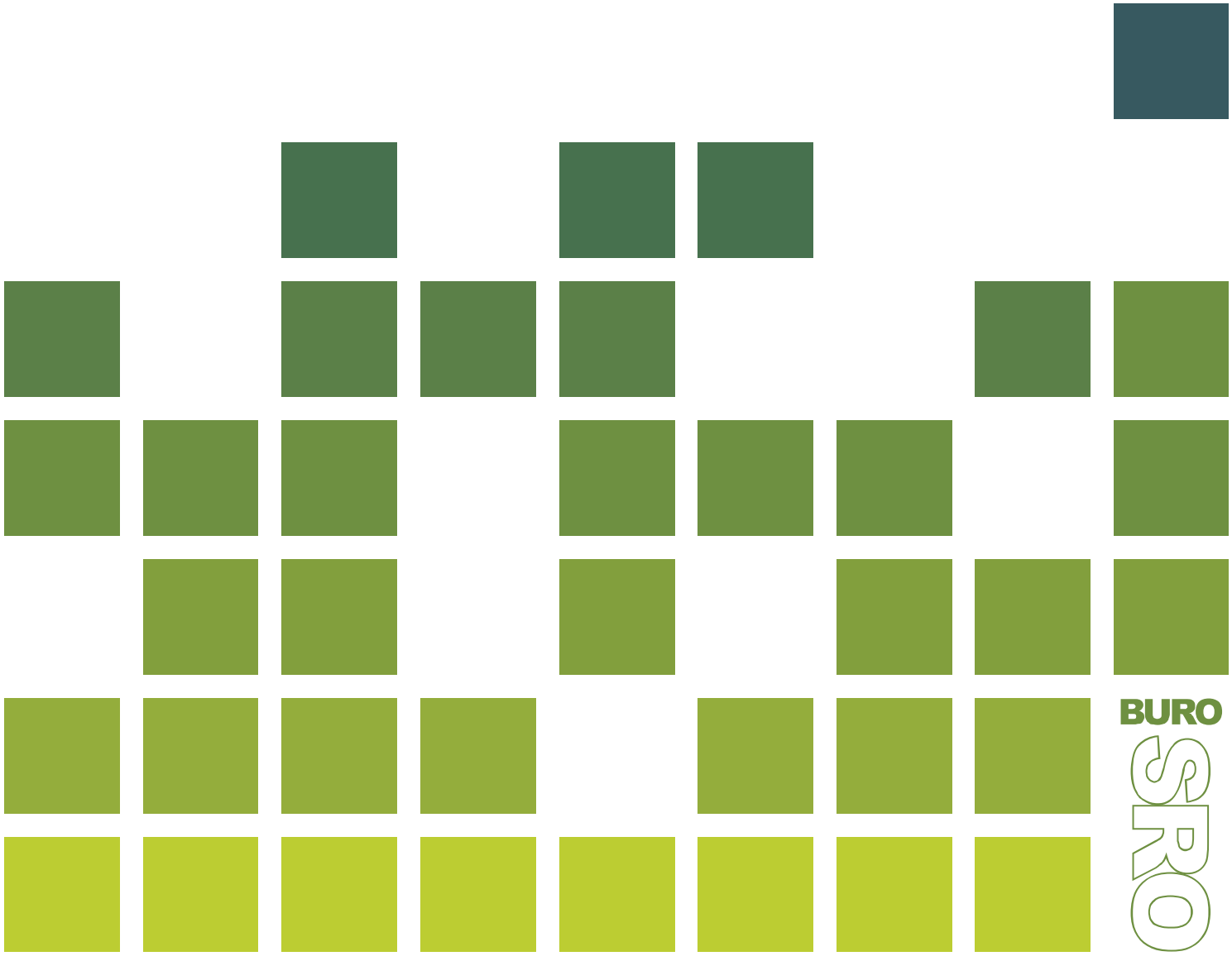
Bestemmingsplan

Buitengebied Lingewaard, Nieuwediep 9a Huissen

Gemeente Lingewaard



COLOFON

Gegevens over het plan:

Plannaam:	Buitengebied Lingewaard, Nieuwediep 9a Huissen
Identificatienummer:	NL.IMRO.1705.256-VG01
Status:	Vastgesteld
Datum:	30 september 2021
Projectnummer Buro SRO:	29.30.20

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever:	Constabiel Adviseurs in bouwtechniek

Gegevens Buro SRO:

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

Inhoudsopgave

Toelichting 5

Hoofdstuk 1 Inleiding 7
1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan 7
1.2 Ligging plangebied 7
1.3 Opbouw bestemmingsplan 8
1.4 Leeswijzer 8
Hoofdstuk 2 Het initiatief 9
2.1 Huidige situatie 9
2.2 Toekomstige situatie 11
Hoofdstuk 3 Beleidskader 13
3.1 Rijksbeleid 13
3.2 Provinciaal beleid 14
3.3 Gemeentelijk beleid 15
Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid 22
4.1 Milieu 22
4.2 Water 26
4.3 Verkeer 28
4.4 Ecologie 29
4.5 Cultuurhistorie en archeologie 30
4.6 Explosieven 32
4.7 Economische uitvoerbaarheid 32
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving 34
5.1 Algemeen 34
5.2 Wijze van bestemmen 34
Hoofdstuk 6 Procedure 36
6.1 Algemeen 36
6.2 Verslag inspraak 36
6.3 Verslag artikel 3.1.1 Bro overleg 36
6.4 Verslag zienswijzen 36

Bijlagen bij de toelichting 37

Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek 39
Bijlage 2 Beperkte verantwoording groepsrisico 41
Bijlage 3 Advies VGGM 43
Bijlage 4 Quickscan Flora en Fauna 45
Bijlage 5 Voortoets stikstofdepositie 47
Bijlage 6 Watertoets 49
Bijlage 7 PLS-CE 51

Regels 53

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 55
Artikel 1 Begrippen 55
Artikel 2 Wijze van meten 60
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 61
Artikel 3 Agrarisch met waarden - Oeverwallen 61
Artikel 4 Verkeer 64
Artikel 5 Water 65
Artikel 6 Wonen 66
Artikel 7 Waarde - Archeologie 5 70
Artikel 8 Waterstaat - Waterstaatkundige functie 73
Hoofdstuk 3 Algemene regels 74
Artikel 9 Anti-dubbeltelregel 74
Artikel 10 Algemene bouwregels 74
Artikel 11 Algemene gebruiksregels 74
Artikel 12 Algemene aanduidingsregels 74
Artikel 13 Algemene afwijkingsregels 74
Artikel 14 Algemene wijzigingsregels 75
Artikel 15 Overige regels 76
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 77
Artikel 16 Overgangsrecht 77
Artikel 17 Slotregel 77

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten 81
Bijlage 2 Sloopkaart Nieuwediep 9a, Huissen 83
Bijlage 3 Landschappelijk inrichtingsplan Nieuwediep 9a 85
Bijlage 4 Landschapsversterkingsplan 87

Verbeelding 89

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

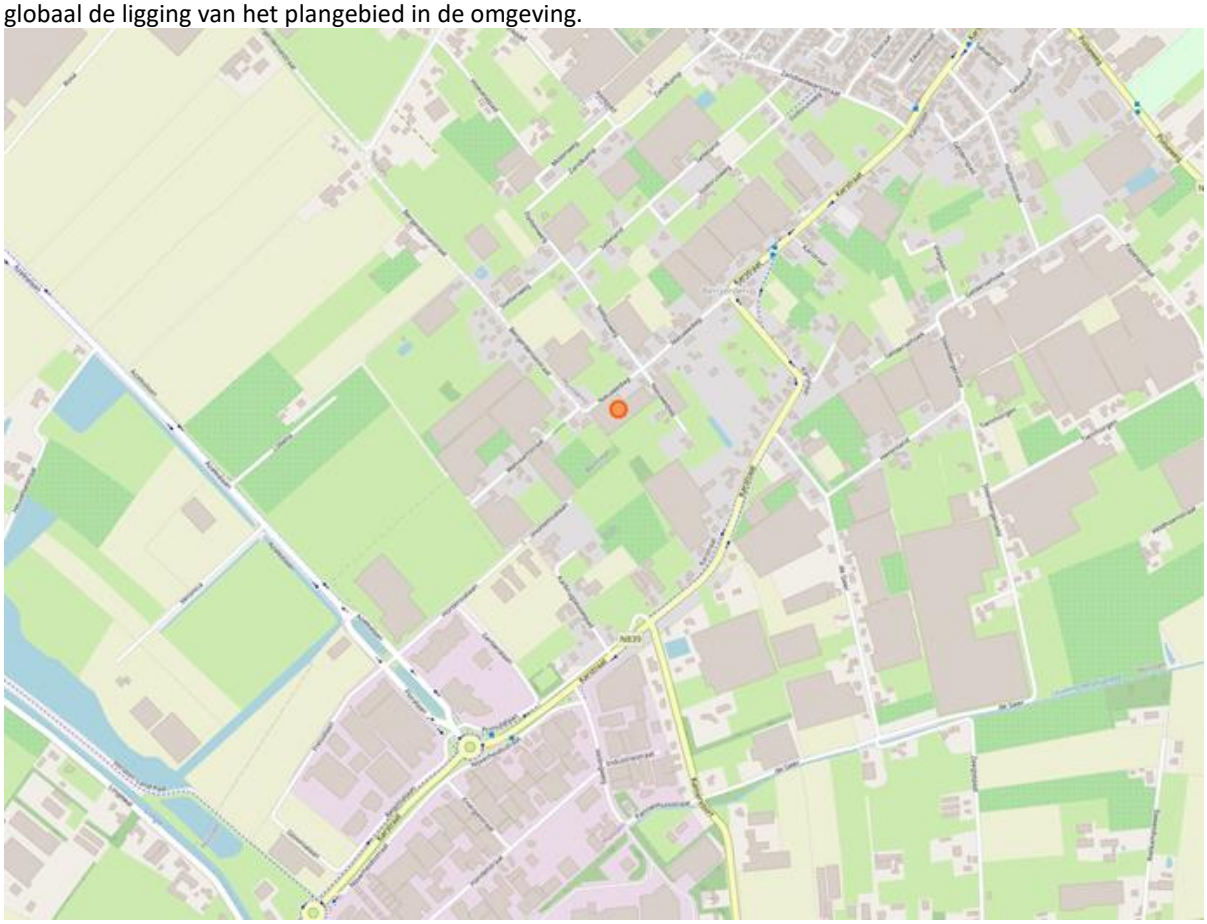
1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan

Aan de Nieuwediep 9a in het buitengebied van Huissen staat een glastuinbouwcomplex. De initiatiefnemer heeft het voornemen om de kassen te slopen en in plaats daarvan twee nieuwe woningen op de locatie te realiseren. Om dit mogelijk te maken wordt er een beroep gedaan op het functieveranderingsbeleid van de gemeente Lingewaard.
Voorts wordt een fietsverbinding tussen de Nieuwediep en de Hortensialaan gemaakt. Voorliggend plan wordt mede aangegrepen om ter plaatse van de gronden ten westen van de kassen een fietspad mogelijk te maken.

De realisatie van de woningen en het fietspad passen niet in het geldende bestemmingsplan. Omdat het initiatief wel passend is op de locatie, wordt medewerking verleend aan een herziening van het bestemmingsplan. In dit document wordt dit toegelicht en gemotiveerd waarom dat kan volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de Nieuwediep 9a, ten zuiden van de kern Huissen. Navolgende afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving.



De ligging van het plangebied en de omgeving (bron: openstreetmap.nl)

1.3 Opbouw bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is een bindend plan voor zowel overheid als burgers. In een bestemmingsplan wordt de bestemming, ofwel de functie van de grond aangewezen. Ook geeft het bestemmingsplan regels over het gebruik van de grond en wat daarop gebouwd mag worden. Omgevingsvergunningen moeten worden getoetst aan het bestemmingsplan, alvorens ze worden verleend. Dit bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, een verbeelding en planregels.

1.4 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 2 Het initiatief

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

2.1 Huidige situatie

Het plangebied aan de Nieuwediep 9a maakt onderdeel uit van het glastuinbouwgebied 't Zand in het buitengebied van Huissen. De Nieuwediep is een zijweg van de Karstraat, de belangrijkste ontsluitingsweg van 't Zand. Het gebied 't Zand vormt de overgang tussen de bebouwde kom van Huissen en het buitengebied. Het kenmerkt zich door een afwisselend en fijnmazig landschap van open weiden, boomgaarden, houtwallen, woonpercelen en kassen. De levensvatbaarheid van de glastuinbouw in dit gebied staat sterk onder druk. Veel kassen zijn in verval geraakt. De gemeente Lingewaard zet daarom voor ’t Zand in op extensivering van de glastuinbouw.

Het plangebied bestaat nagenoeg volledig uit kassen. De kassen hebben een gezamenlijk oppervlak van ca 5350 m². Langs de Nieuwediep is er een buitenruimte waar plaats is voor het parkeren van voertuigen voor bezoekers en er staan enkele uitstallingen voor de verkoop van planten. Een deel van de A-watergang ten westen van de kassen ligt binnen het plangebied. Navolgende afbeeldingen geven een impressie van de bestaande situatie.



Luchtfoto van het plangebied (bron foto: Omgevingsverordening Gelderland)



Aanzicht op het plangebied vanaf de Nieuwediep met op de voorgrond de buitenruimte en daarachter het kassencomplex (bron: Google Streetview)

2.2 Toekomstige situatie

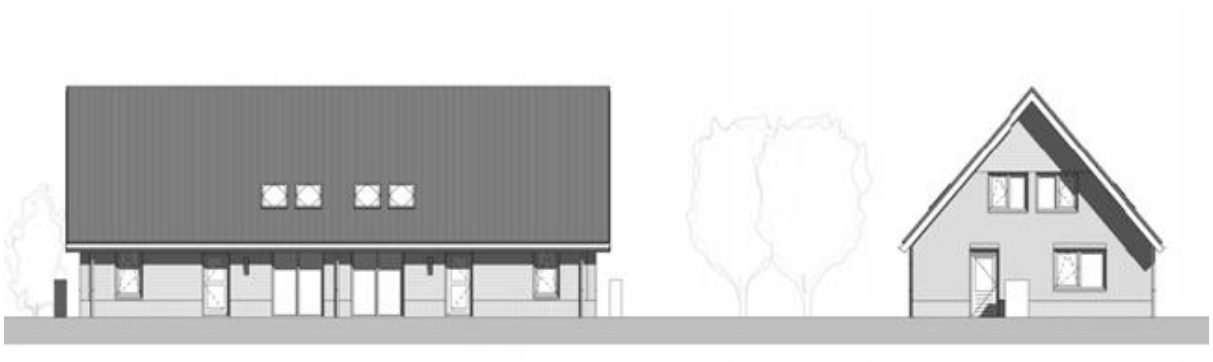
Het plan bestaat uit de sloop van alle kassen binnen het plangebied met een totaal oppervlak van 5325 m². Daarvoor in de plaats zal de bestaande agrarische functie worden gewijzigd naar een woonfunctie en komen er twee nieuwe woningen in een twee-onder-een-kap uitvoering binnen het plangebied. Direct ten westen van het nieuwe woonperceel is een nieuw fietspad voorzien, waardoor er een fietsverbinding ontstaat tussen de Nieuwediep en de Hortensialaan.
Bij de uitwerking van voorliggende ontwikkeling zijn de ontwerp- en inrichtingsprincipes van de 'ontwikkelingsvisie 't Zand' in acht genomen. Dit heeft geresulteerd in een door de Stichting Landschapsbeheer Gelderland opgestelde landschappelijke inrichtingstekening en een landschapsversterkingsplan, zie bijlagen 3 en 4 van de regels. Navolgende afbeelding toont een uitsnede van de inrichtingstekening. De aanleg en instandhouding van het plangebied conform de ontwerpprincipes van deze landschappelijke inpassing is als een voorwaardelijke verplichting opgenomen in voorliggend plan.



Landschappelijke inpassing van de nieuwe twee-onder-een-kap woning (bron: Stichting Landschapsbeheer Gelderland)

Twee nieuwe woningen

De twee nieuwe woningen zijn dicht op de Nieuwediep voorzien en zullen als één twee-onder-een-kap uitvoering worden gerealiseerd. De woningen staan elk op een eigen woonperceel. In lijn met de woningen uit de omgeving en de stedenbouwkundige randvoorwaarden van het gemeentelijk functieveranderingsbeleid krijgen de woningen 1,5 bouwlaag met kap, met een bijbehorende maximale bouw- en goothoogte van respectievelijk 9- en 4,5 m. Binnen eigen terrein is er ruimte voor het parkeren van drie auto's per woning.



Impressie op de voorgevel en de rechterzijgevel van de nieuwe twee-onder-een-kap woningen (bron: Bouwbedrijf Schot B.V.)

De gronden rondom de woningen zullen landschappelijk worden ingepast, onder andere met een fruitboomgaard en een brede houtsingel parallel aan de zuidelijke perceelsgrens. Een nieuwe struweelhaag ten westen van de nieuwe woningen zorgt voor een groene afscheiding met het aan te leggen fietspad. Naast de landschapselementen op eigen terrein voorziet het plan ook in een publiek toegankelijk struinpad tussen de nieuwe houtsingel en het aangrenzende weiland ten zuidoosten van het plangebied.

Nieuwe fietsverbinding

In navolging op de nieuwe woonlocatie krijgt de westelijke strook binnen het plangebied een verkeersfunctie. Na inwerkingtreding van voorliggend plan ligt er op alle gronden van de nieuwe fietsverbinding een verkeersbestemming en kan het fietspad tussen de Nieuwediep en de Hortensialaan worden gerealiseerd. De nieuwe fietsverbinding leidt niet tot demping van de naastgelegen A-watergang, zie verder 4.2.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

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

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

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

Planspecifiek
Gebiedsgericht
Het plangebied ligt binnen één van de 'Stedelijke regio's met topsectoren'. Het beleid uit de SVIR voor deze gebieden heeft echter geen consequenties voor het plan. In de SVIR en het Barro zijn geen andere aspecten van nationaal ruimtelijk belang opgenomen ter plaatse van het plangebied.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Jurisprudentie wijst uit dat er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als een woningbouwontwikkeling voorziet in elf nieuwe woningen of meer. Voorliggend plan voorziet in twee woningen en is daarmee niet aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Verdere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking kan achterwege blijven.

Conclusie
Het rijksbeleid staat voorliggend initiatief niet in de weg.

3.2 Provinciaal beleid

Algemeen
Inleiding
In de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (december 2018) staan de hoofdlijnen van het provinciale beleid over onderwerpen als ruimte, water, mobiliteit, economie, natuur en landbouw. Op 24 september 2014 is door Provinciale Staten van Gelderland de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. Deze is op 19 december 2018 geactualiseerd op basis van de nieuwe omgevingsvisie. De verordening vertaalt de omgevingsvisie in regels waarmee de lagere overheden in de provincie rekening moeten houden in hun ruimtelijke plannen. 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 provincie wil de focus leggen op een duurzaam, verbonden en een economisch krachtig Gelderland. Door daarin te investeren wil de provincie werken aan een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal. Om dat te bereiken wordt de focus gelegd op zeven ambities op het gebied van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, vestigingsklimaat en woon- en leefomgeving. Deze ambities worden hieronder kort samengevat:

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

Het beleid uit de omgevingsvisie 2014 met betrekking tot ruimte, natuur, water, milieu en verkeer wordt gecontinueerd.

Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik
Voor een goede afweging van keuzes voor locaties van nieuwe gebouwen, staat de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik centraal. De juridische basis hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking die het Rijk heeft vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dit houdt in dat in bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling moet worden aangegeven hoe met de ladder is omgegaan (behoefte, bestaand stedelijk gebied, bereikbaarheid).
Samen met haar partners gaat de provincie met de toepassing van de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik aan de slag. De provincie wil partijen bij elkaar brengen om kennis en kunde te delen en om elkaar te inspireren met goede praktijkvoorbeelden. Ook in relatie tot de bevindingen uit de Plan-MER die hiervoor pleiten. De provincie heeft de ambitie om de ladder als instrument ook uit te werken voor landelijke functies. Daarom kiest de provincie ervoor om nu al consequent te spreken over de toepassing van de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik.

De provincie stelt bij initiatieven voor functieverandering dat deze de aanwezige en te ontwikkelen economie en gebiedskwaliteiten moeten versterken. Dit kunnen initiatieven zijn voor wonen en werken.

Planspecifiek

Art. 2.22 Extensiveringsgebied glastuinbouw

Het plangebied ligt binnen het Gelderse Glastuinbouwontwikkelingsgebied 'Huissen-Angeren'. Door de kleinschaligheid en de verwevenheid met andere functies is een extensiveringsbeleid van toepassing op dit gebied. Artikel 2.22 uit de omgevingsverordening maakt geen nieuw- en hervestiging meer mogelijk van glastuinbouwbedrijven. Het glastuinbouwbedrijf binnen het plangebied stopt met de bedrijfsvoering en alle aanwezige kassen zullen worden gesloopt. Het plan past daarmee binnen het gestelde van artikel 2.22 uit de verordening. In het gemeentelijk beleid in paragraaf 3.3 wordt nader ingegaan op welke wijze dit plan past binnen de ontwikkelingsstrategie van het glastuinbouwgebied als gevolg van het extensiveringsbeleid.

Art. 2.38 Instructieregel bestemmingsplan Intrekgebied

Het plangebied ligt binnen een intrekgebied. Ter bescherming van het grondwater en de drinkwaterwinning stelt de omgevingsverordening in artikel 2.38 dat nieuwe ontwikkelingen die de winning van fossiele energie mogelijk wensen te maken, niet zijn toegestaan. Voorliggend plan voorziet niet in de winning van fossiele energie en past daarmee binnen het gestelde van artikel 2.38.

Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik

De afweging in het kader van de Ladder voor duurzaam ruimtegebruik is opgenomen in paragraaf 3.1.

Conclusie

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

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Lingewaard 2012 - 2022

Algemeen

In de structuurvisie Lingewaard 2012-2022 zijn de ingrediënten opgenomen hoe Lingewaard zich op ruimtelijk vlak in de toekomst wil ontwikkelen. Die toekomst wordt mede bepaald door hoe met ruimte wordt omgegaan; welke bestaande kwaliteiten worden versterkt en welke nieuwe functies willen we op vrijkomende terreinen? Uitgangspunt is het landschap met haar historische kwaliteiten waarin gewoond, gewerkt en gerecreëerd wordt. Dit aangevuld met de ambities die de gemeente heeft.

In 2004 zijn er binnen de Stadsregio afspraken gemaakt over woningbouwcontouren waarbinnen gebouwd mag worden. Dezelfde contouren zijn in de nieuwe verstedelijkingsvisie van de regio (geldend tot 2020) ongewijzigd overgenomen. Uitbreidingen buiten deze contouren zijn onder voorwaarden op enkele plaatsen toegestaan. Na vaststelling van de structuurvisie Lingewaard 2012-2022 zijn de woningbouwcontouren van de Stadsregio losgelaten. Plannen dienen aan de ladder van duurzame verstedelijking worden getoetst.

Naast de bouwopgaven gebonden aan de contouren, wordt er heel beperkt gebouwd in het landelijk gebied. Dit laatste komt voort uit de functieverandering van glastuinbouw en andere agrarische bedrijven naar landelijke woonvormen. De gemeente heeft een regeling om de sloop van voormalige agrarische bebouwing in het buitengebied te stimuleren: de functieveranderingsregeling. Doel is de landschappelijke kwaliteit van het buitengebied te verbeteren. De regeling is er op gericht om agrarische ondernemers te compenseren voor het beëindigen van de agrarische activiteit op hun bedrijfsperceel en het afbreken van de aanwezige bedrijfsbebouwing. Op basis van de regeling kunnen (stoppende) agrarische bedrijven compensatie krijgen in de vorm van woningbouwmogelijkheden. Hiermee probeert de gemeente leegstand en verrommeling van oude bebouwing te vermijden.

Planspecifiek
Onderhavig initiatief vloeit voort uit het functieveranderingsbeleid, zie ook paragraaf 3.3.4. De agrarische bedrijfsvoering wordt gestaakt, de kassen worden gesloopt. Daarvoor in de plaats komen twee woningen terug en vindt er landschapsversterking plaats. Het initiatief past daarmee binnen het beleid uit de 'Structuurvisie Lingewaard 2012-2022'.

3.3.2 Woningbouwbeleid

Nota Wonen 2016-2020
Deze nota beschrijft het door de gemeente Lingewaard te voeren woonbeleid in de periode 2016-2020. De nota vormt het kader om samen met onze partners er voor zorg te dragen dat we onze inwoners, de juiste woning op de juiste plek en op het juiste moment beschikbaar hebben. Het geeft onder meer handvatten voor het woningbouwprogramma bij nieuwe projecten. Ook geeft de nota aan welke thema's prioriteit krijgen en welke acties ondernomen worden om de doelen bij die thema's te bereiken. Voor inwoners, woningcorporaties, overige verhuurders en ontwikkelaars wordt het duidelijk wat ze van de gemeente mogen verwachten. Dit heeft geleid tot de volgende beleidsopgaven:

De bestaande woningvoorraad. Gestreefd wordt dat de woningen en wijken in Lingewaard hun toekomstwaarde houden en ook op lange termijn kunnen voorzien in de woonbehoefte. Er wordt daarom specifiek aandacht gegeven aan de kwaliteit van de bestaande voorraad zowel uit oogpunt van duurzaamheid als levensloopbestendigheid.

Beschikbaarheid en betaalbaarheid sociale huurvoorraad. Samen met Woonstichting Gendt en Waardwonen wil de gemeente zorgen voor een huurwoningvoorraad die wat betreft aantal, beschikbaarheid en betaalbaarheid past bij de woningvraag van de huidige en toekomstige inwoners.

Ouderen en huishoudens met zorgvraag. De groeiende groep ouderen en de mensen met een zorgvraag wil de gemeente ondersteunen om zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen blijven wonen in Lingewaard. Dit betekent zorgen voor voldoende woningaanpassingen dan wel geschikte nieuwbouw in de nabijheid van voorzieningen.

Leefbaarheid in wijken en kernen. Waar mogelijk zal de leefbaarheid in de kernen en wijken bevorderd worden door woningbouw, door verbetering van bestaande woningen en met aandacht voor de fysieke en sociale woonomgeving samen met de bewoners, de corporaties en de welzijnsinstellingen.

Nieuwbouw. De gemeente wil tot 2020 in ieder geval 700 woningen bouwen om aan de groei van de woningbehoefte in onze gemeente te kunnen voldoen. Hiervoor zijn regionale afspraken gemaakt. Voor de jaren 2021-2025 verwacht de gemeente nog eens circa 250 woningen nodig te hebben. De gemeente voegt alleen woningen toe waarvan er weinig zijn.

Huisvesting Statushouders. De gemeente Lingewaard wil samen met Woonstichting Gendt en Waardwonen de komende jaren een substantiële bijdrage blijven leveren aan het huisvesten van de grote instroom van statushouders. De gemeente doet dit zowel in de bestaande voorraad als ook via (tijdelijke) nieuwbouw. Uitgangspunt is dat de regulier huurwoningzoekende ook een reële kans op een woning houdt.

Subregionale woonagenda Arnhem en omgeving 2017-2027
In deze woonagenda geven de samenwerkende gemeenten in de subregio Arnhem aan waar zij de komende jaren op willen inzetten. Met deze subregionale woonagenda wordt de regionale afstemming van woningbouwplannen en een aantal bijbehorende ambities vastgelegd. Uitgangspunten zijn:

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

Bij nieuwbouw ligt de focus meer op kwaliteit dan op kwantiteit. De kwantitatieve behoefte blijft onderdeel van de overweging en argumentatie, maar meer als een richtsnoer. In de woonagenda zijn kwalitatieve toetsingscriteria opgenomen en spelregels voor de woningbouwprogrammering.

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

Planspecifiek
Met het toevoegen van 2 nieuwe woningen wordt bijgedragen aan het invulling geven van de woningbehoefte in de gemeente. Het woningbouwprogramma is met name gericht op structurele groei van het aantal woningen voor het opvangen van toename van het aantal huishoudens in de gemeente. Incidentele opgaven ten gevolge van functieverandering (zoals bij voorliggend initiatief) zijn als algemene post opgenomen samen met incidentele woningbouw op kleine inbreidingslocaties. De markt (vraag en aanbod) is hierin leidend. De nieuwe woningen betreffen halfvrijstaande middeldure koopwoningen in het landelijk gebied. Er wordt niet specifiek op een bijzondere doelgroep ingespeeld, maar het bouwen van een levensloopbestendige woning is mogelijk. De woningen zullen gasloos worden gebouwd. Aangezien ter compensatie van de bouw van de woningen kassen worden gesloopt, betreft het een duurzame ontwikkeling.

Conclusie
Het initiatief past binnen het gemeentelijk woningbouwbeleid.

3.3.3 Landschapsontwikkelingsplan 2005 (LOP)

Algemeen
In het LOP is het landschapsbeleid voor het buitengebied van de gemeente vastgelegd. Het plangebied ligt op de oeverwallen. In het riviergebied wordt van oudsher gewoond op de hoger gelegen oeverwallen. Oeverwallen kenmerken zich als afwisselend, kleinschalig en blokvormig. Boomgaarden, weilanden, boerenerven en burgerwoningen wisselen elkaar af.
Behoud van deze kleinschalige structuur en afwisseling van de bebouwingslinten is een van de uitgangspunten uit het LOP. Sterke ruimtelijke verdichting van de oude bebouwingslinten is niet wenselijk. Plaatselijke verdichting door bijvoorbeeld de bouw van een nieuw huis in het bestaande lint is mogelijk, voor zover dit past binnen het bestaande ruimtelijke beleid van de gemeente en de landschappelijke kwaliteit van het lint behouden blijft. Vanuit het LOP gelden verder de volgende uitgangspunten voor de oeverwallen:

- Geen aaneengesloten verdichting met nieuwe bebouwing.
- Behoud afwisseling groene/open en dichte delen.
- Geen verbreding van de linten.

Planspecifiek
Het plangebied ligt binnen een oeverwallenlandschap. Dit landschap is ontstaan door kleiafzettingen als gevolg van overstromingen van nabijgelegen rivieren. De landschappelijke inrichtingstekening en het landschapsversterkingsplan die voor dit initiatief zijn opgesteld (zie bijlagen 3 en 4 van de regels) voorzien in landschapselementen die passend zijn voor het oeverwallenlandschap. Zo is onder andere een fruitstamboomgaard voorzien achter de woningen en zijn er verschillende soorten hagen opgenomen op en rondom perceelsgrenzen. De landschappelijke inpassing van het plangebied is als een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van dit plan, waarmee planologisch is gewaarborgd dat voorliggend plan voorziet in een landschapsversterking.

Voorliggend initiatief past binnen het 'Landschapsontwikkelingsplan 2005 (LOP)'.

3.3.4 Toepassing functieverandering in het buitengebied

Algemeen
Het gemeentelijk beleid
De gemeente Lingewaard heeft in de notitie “Toepassing functieverandering in het buitengebied” (2015) haar functieveranderingsbeleid voor het buitengebied vastgelegd. In januari 2019 is dit beleid geactualiseerd.

Het beleid ten aanzien van functieverandering van agrarisch naar wonen is als volgt:
Functieverandering naar wonen kan plaatsvinden bij volledige beëindiging van de bedrijfsmatige activiteiten op één agrarisch bouwperceel. In alle deelgebieden is functieverandering zonder toevoeging van woningen toegestaan. Functieverandering met toevoeging van woningen is in een groot deel van het buitengebied toegestaan. Op de bij de notitie behorende kaart is aangeven waar dit mogelijk is. De verhouding tussen te slopen kassen (alle glasopstanden en bedrijfsbebouwing) en te realiseren woningen is als volgt.

0-1000 m² glasopstand	geen mogelijkheden voor bouw woning
1000-8.000 m² glasopstand	1 vrijstaande woning
meer dan 8.000 m² glasopstand	2 vrijstaande woningen

Ruimtelijke inpassing
Basis voor medewerking aan functieverandering is een goed inrichtingsplan. Het inrichtingsplan wordt op drie schaalniveaus getoetst:
1. landschap: aansluiting bij het gebiedstype (oeverwallen of dijkzone);
2. kavel: positionering van de bebouwing en de beplanting;
3. bebouwing: vormen, materiaalgebruik en kleurstelling.

Planspecifiek
De bestaande kassen met een totaal oppervlak van 5325 m² worden gesloopt. Op basis van het functieveranderingsbeleid wordt daarmee het bouwrecht verkregen voor één vrijstaande woning. In het 'Ontwikkelingsplan 't Zand' wordt initiatiefnemers echter via een lopende pilot de mogelijkheid geboden om andere woonvormen te realiseren, waaronder tweekappers. Meer hierover volgt in navolgende subparagraaf 3.3.5.

Het ontwerp van de woningen sluit aan op de stedenbouwkundige randvoorwaarden uit het

functieveranderingsbeleid. De woningen krijgen 1,5 bouwlaag met kap. Als gevolg van de functiewijziging naar wonen is van agrarische bedrijfsvoering binnen het plangebied in de toekomst geen sprake meer. Bij de planuitwerking (inrichtingsplan en landschapsversterkingsplan) is verder rekening gehouden met de volgende drie schaalniveaus waarop het plan wordt getoetst:

Landschap:
Het plangebied ligt in een oeverwallenlandschap. Kenmerkend voor dit landschap zijn de fruitboomgaarden. Een boomgaard ontbreekt nu nog binnen het plangebied maar maakt onderdeel uit van de toekomstige inrichting. Het plan voorziet daarmee in een gebiedseigen landschapsinpassing, zie verder ook 2.2.

Kavel:
De nieuwe woningen, met een inhoud van 500 m³ per woning, zijn voorzien op een woonkavel die aanzienlijk kleiner is dan het bestaande bouwvlak. Bijgebouwen zijn alleen achter de woningen toegestaan. Door de sloop van de kassen neemt de hoeveelheid bebouwing aanzienlijk af en daar komt veel groen voor terug, waaronder streekeigen opgaande hagen langs de randen van de kavels.

Bebouwing:
Zogezegd krijgen de woningen 1,5 bouwlaag met kap met een heldere enkelvoudige hoofdvorm. Bijgebouwen zijn alleen direct achter en naast de woningen toegestaan, om een eenduidige kavelinrichting te waarborgen.

Het plan past binnen de 'Toepassing functieverandering in het buitengebied 2019'.

3.3.5 Visie ontwikkeling van 't Zand

Op 19 maart 2019 heeft de gemeente Lingewaard het 'Ontwikkelingsplan 't Zand' vastgesteld. 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 afschermende erfbeplanting, bij aan de kwaliteit van het verkavelingspatroon. Een landschappelijk extensief woonmilieu als overgang van de kern Huissen naar het echt ‘open’ buitengebied is dan ook het wensbeeld voor ‘t Zand. Verspreide bebouwing met voldoende ruimte tussen de bebouwde percelen is daarbij essentieel.

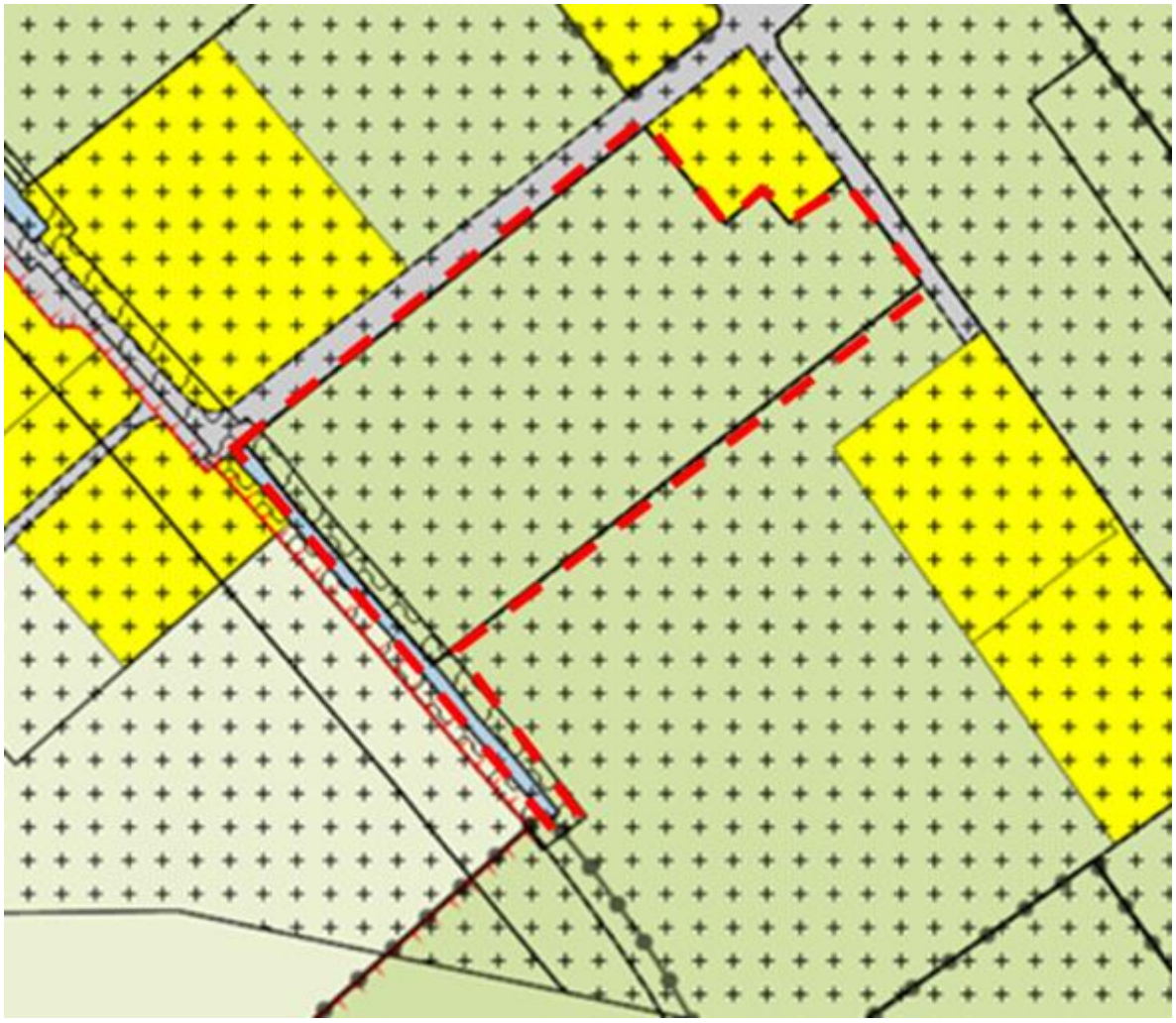
Pilot ten behoeve van maatwerk
Om het functieveranderingsbeleid beter te laten aansluiten op de wensen van de tuinders en bewoners wordt als een pilot voor ’t Zand een mogelijkheid tot maatwerk geboden. De essentie van dit maatwerk is om in het verlengde van de mogelijkheden die in het vigerende functieveranderingsbeleid worden geboden ook de mogelijkheid te bieden om andere woonvormen zoals tweekappers, rijenwoningen en schuurwoningen te realiseren. Ruimtelijk zijn hiervoor beeldkwaliteitseisen gesteld in het Ontwikkelingsplan.

Planspecifiek
Onderhavig plan is gebaseerd op de uitgangspunten van de visie 'ontwikkeling van 't Zand'. De kassen worden gesloopt en daarvoor in de plaats komen twee woningen in de vorm van een tweekapper terug. Voorziene beplanting binnen het plangebied in de vorm van boomgaarden en verschillende soorten hagen dragen bij aan de kwaliteit van het bestaande verkavelingspatroon. Direct grenzend aan de westkant van het nieuwe woonperceel komt een fietspad, waardoor er een fietsverbinding tussen de Nieuwediep en de Hortensialaan ontstaat. Verder komt er achter de woningen, langs het naastgelegen weiland, een struinpad aangelegd. Daarmee draagt voorligging plan bij aan de ontwikkeling van een extensief woonmilieu als overgang van de kern Huissen naar het 'open' buitengebied.

Het plan past binnen de 'Visie ontwikkeling van 't Zand'.

3.3.6 Geldend bestemmingsplan
Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard', vastgesteld door de gemeente Lingewaard op 31 oktober 2013. Dat bestemmingsplan is tweemaal herzien, in mei 2017 en december 2018. De herziening uit 2017 heeft geleid tot een beperkte wijziging van de beschermingszone van de watergang ter plaatse van het plangebied.

Het plangebied heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden - Oeverwallen'. Ter plaatse van het bestaande glastuinbouwbedrijf is een bouwvlak opgenomen met de functieaanduidingen 'glastuinbouw', 'bedrijfswoning uitgesloten' en 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - 8'. Naast glastuinbouwbedrijven zijn ook de nevenfuncties 'dagbesteding' en 'verkoop kerstbomen' toegestaan. Aan de westkant van het plangebied is ter plaatse van de bestaande watergang de bestemming 'Water' opgenomen en is de watergang en de direct aangrenzende gronden beschermd middels de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie'. Verder gelden over het hele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' en de gebiedsaanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning extensiveringsgebied'.



Uitsnede van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard' (bron: ruimtelijkeplannen.nl).

Het realiseren van twee nieuwe woningen is niet toegestaan binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Oeverwallen'. Tevens is de aanleg van een fietspad niet toegestaan. Het plan is daarmee in strijd met het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard'.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

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

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem

Algemeen

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

Planspecifiek

Vanwege de functieverandering naar de bodemgevoelige woonfunctie is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 1. De belangrijkste uitkomst van het onderzoek is dat ter plaatse van de kassen en het fietspad enkele verhoogde waarden zijn aangetroffen, maar dat deze verhoogde waarden geen aanleiding geven voor een aanvullend en/of nader onderzoek. De bodemkwaliteit ter plaatse is in voldoende mate vastgesteld. Er zijn geen belemmeringen voor het toekomstig gebruik van het terrein.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect bodem.

4.1.2 Lucht

Algemeen

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening zal afgewogen moeten worden of het wenselijk is om een project op een bepaalde locatie te realiseren. Daarbij speelt de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging een rol. In het kader van het opstellen van een bestemmingsplan moeten twee aspecten in beeld gebracht worden met betrekking tot 'lucht'. Ten eerste of de luchtkwaliteit ter plaatse de nieuwe functie toelaat (de gevoeligheid van de bestemming) en ten tweede wat de bijdrage is van het plan aan die luchtkwaliteit.

Luchtkwaliteit ter plaatse

Sinds juni 2008 is de luchtkwaliteitsrichtlijn 2008/50/EG van de Europese Unie (EU) van kracht. Deze richtlijn bevat normen voor de concentraties van een aantal stoffen in de buitenlucht ter bescherming van de mens en de natuur. De normen bedragen 40 $\mu g/m^3$ (grenswaarde) voor zowel PM_{10} als NO_2.

Bijdrage aan de luchtkwaliteit

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

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

Planspecifiek

Luchtkwaliteit ter plaatse

Om de huidige luchtkwaliteit ter plaatse te bekijken is gebruik gemaakt van de NSL Monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl). De gegevens uit deze tool van de metingen ter plaatse zijn getoetst aan de grenswaarden. Voor de locatie van de nieuwe woningen aan de Nieuwediep komen uit de metingen van het meest nabijgelegen rekenpunt '65938' aan de Karstraat (welke representatief kan worden geacht voor het plangebied) de volgende gemiddelde concentraties:

	NO2 (stikstofdioxide)	PM10 (Fijn stof)	PM2,5 (Zeer fijn stof)
Gemeten totale concentratie jaargemiddelde 2018 (µg/m3)	22,6 µg/m3	20,0 µg/m3	12,4 µg/m3
Grenswaarde concentratie (µg/m3)	40 µg/m3	40 µg/m3	25 µg/m3

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

Bijdrage aan de luchtkwaliteit

Het bestaande glastuinbouwbedrijf aan de Nieuwediep stopt en daarmee verdwijnen ook de bijbehorende verkeersbewegingen die bij deze bedrijfsvoering gepaard gingen. Daar tegenover staan de verkeersbewegingen in de toekomstige situatie behorende bij de twee nieuwe woningen. Per saldo zijn het aantal verkeersbewegingen tussen de bestaande en nieuwe situatie vergelijkbaar. Ten aanzien van de bijdrage aan luchtkwaliteit is het initiatief van geringe omvang ten opzichte van de benoemde grenswaarde (1.500 woningen). Daarmee is te concluderen dat dit project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een nadere toetsing ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven.

Conclusie

Het plan is uitvoerbaar ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit.

4.1.3 Geluid

Algemeen

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

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

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen.

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

Planspecifiek
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 ca 300 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 ligt binnen een 30 km-zone. Wegen waar een maximum snelheid geldt van 30 km-u zijn niet onderzoeksplichtig 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.

Het nieuwe fietspad betreft een opzichzelfstaand pad en is niet toegankelijk voor autoverkeer. Aan het fietspad is geen geluidzone verbonden. Vanuit het aspect geluid heeft het fietspad geen negatief effect op geluidgevoelige objecten uit de omgeving.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect geluid.

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

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

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

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

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

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor milieuvergunningen als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij kent een omgekeerde werking. Dat wil zeggen dat ook bij plannen die woningbouwlocaties mogelijk maken wordt getoetst aan de normen van de Wet geurhinder en veehouderij. Bij ruimtelijke ordeningsplannen moet worden beoordeeld of sprake is van een goed woon- en verblijfklimaat.

Planspecifiek
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.

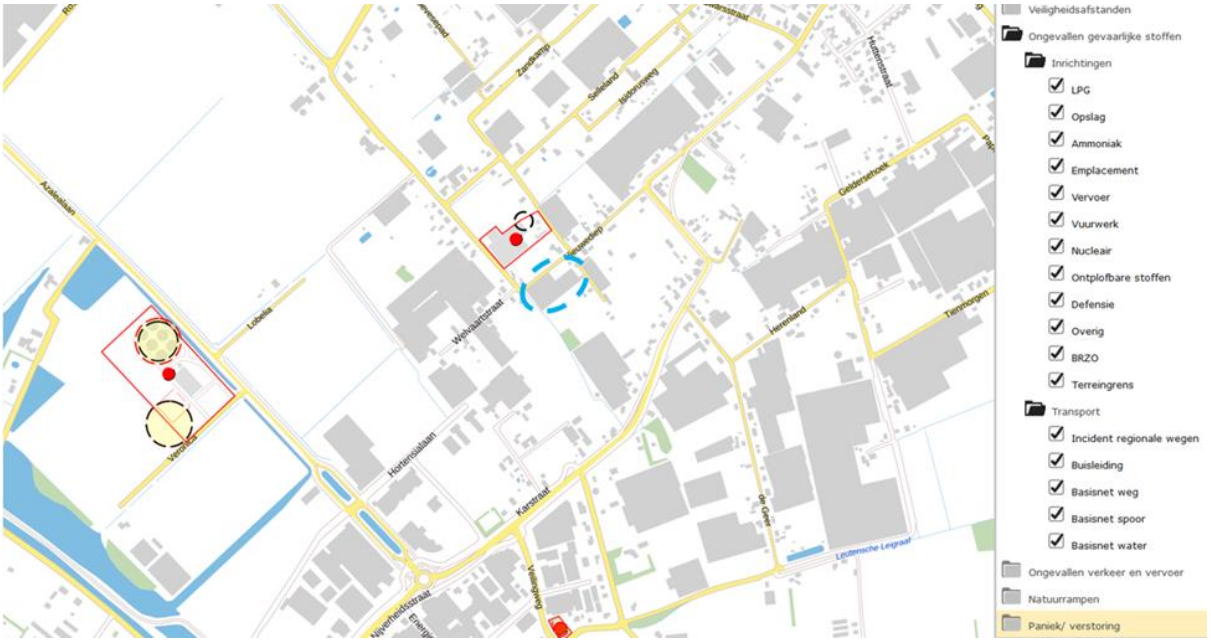
Het dichtstbijzijnde agrarische bouwvlak ligt op 30 m vanaf het bouwvlak van de twee nieuwe milieugevoelige woningen. Daarnaast dienen alle glastuinbedrijven uit de omgeving in de bestaande situatie al rekening te houden met woningen die dichter bij de bedrijven zijn gelegen dan de woningen uit voorliggend plan. Daarmee is een goed woon- en leefklimaat vanuit het aspect milieuzonering gewaarborgd en worden omliggende bedrijven ook niet belemmerd in hun bedrijfsvoering als gevolg van dit initiatief.

Het plan is uitvoerbaar vanuit het aspect milieuzonering.

4.1.5 Externe veiligheid

Algemeen
Externe veiligheid gaat over de beheersing van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Die activiteiten kunnen bestaan uit het opslaan, verwerken of transporteren van gevaarlijke stoffen. Deze activiteiten kunnen een risico veroorzaken voor de leefomgeving. Daarnaast worden de risico's van het opstijgen en landen op vliegvelden ook onder het thema externe veiligheid gevangen. De risico's worden uitgedrukt in twee risicomaten; het plaatsgebonden (hierna: PR) en het groepsrisico (hierna: GR).
Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of dit plan is gelegen binnen het invloedsgebied van een inrichting die valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Daarnaast wordt gekeken of het plan ligt binnen het invloedsgebied van de transportroute (weg, spoor, water of buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen (o.a. LPG en benzine) worden vervoerd.

Planspecifiek
Op basis van de risicokaart van de provincie Gelderland is een inventarisatie gemaakt van de risicobronnen in en rondom de plangebieden, die een extern veiligheidsrisico kunnen veroorzaken. Bijgevoegd een uitsnede van de provinciale risicokaart.



Uitsnede provinciale risicokaart, plangebied zwart omcirkeld

In de omgeving liggen enkele risicovolle inrichtingen. De dichtstbijzijnde inrichting ligt op 70 m ten noorden van het plangebied. Het betreft een glastuinbouwbedrijf waar op het bedrijfsperceel een propaantank aanwezig is. Voor deze tank is een risicoafstand opgenomen van 20 m. Daarmee vormt de tank geen risico voor de kwetsbare objecten binnen het plangebied. De overige inrichting liggen op meer dan 700 m vanaf de nieuwe woningen waardoor risico's op voorhand kunnen worden uitgesloten.

Het plangebied ligt op ca. 1.930 m ten noorden van de toekomstige A15. Het invloedsgebied van deze transportroute bedraagt 4.000 m en ligt daarmee over het plangebied. Ook ligt het plangebied binnen het grote invloedsgebied van de Betuweroute (4 km), maar niet binnen de 200 meter zone van deze basisnetroute. Op grond van art. 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) moet worden ingegaan op de mogelijkheden voor de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. De afstanden tot de A15 en de Betuweroute zijn dermate groot dat de risico's van het plangebied bij een ongeval zeer klein zijn. Voorliggend plan voorziet niet in woningbouw voor kwetsbare groepen. Er kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico, die is opgesteld door de Omgevingsdienst Regio Arnhem (ODRA), zie bijlage 2, aangevuld met een advies van de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden (VGGM), bijlage 3. De conclusie van deze adviezen luidt dat er vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen zijn voor dit initiatief.

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

4.2 Water

Algemeen

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.
Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21e eeuw

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

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

Waterwet

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

Nationaal Waterplan

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

Beleid waterschap Rivierenland

Met ingang van 22 december 2009 is het Waterbeheerprogramma 2016-2021 *Koers houden, kansen benutten* bepalend voor het waterbeleid. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen. Daarnaast beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de *Keur voor waterkeringen en wateren*. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels. Plannen waarbij de toename van de verharding minder is dan 500 m² in het stedelijk gebied en 1.500 m² in het buitengebied zijn vrijgesteld van compenserende berging van hemelwater.

Waterplan gemeente Lingewaard

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

Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan Lingewaard 2017 t/m 2021

Het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (vGRP) geeft invulling aan de wettelijke gemeentelijke

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

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

Planspecifiek
Waterschap Rivierenland is via de digitale watertoets op de hoogte gebracht van voorliggend initiatief. De uitkomsten van de watertoets zijn als bijlage 6 toegevoegd. In het vervolg van deze paragraaf komen de relevante waterhuishoudkundige aspecten aan bod.

Oppervlaktewater
Direct ten westen van de kassen ligt een A-watergang. Deze watergang blijft gehandhaafd en ondervindt geen hinder als gevolg van het initiatief.

Hemelwater
Het verhard oppervlak van de kassen verdwijnt als gevolg van de sanering. Daarvoor in de plaats komen twee woningen terug en wordt een fietspad aangelegd. Het verhard oppervlak in de toekomstige situatie neemt echter aanzienlijk af ten opzichte van de bestaande situatie. Binnen het eigen perceel is in de toekomstige situatie voldoende onverhard oppervlak aanwezig om overtollig hemelwater te infiltreren in de bodem.

Afvalwater
Stedelijk afvalwater kan worden aangesloten op het gemeentelijke riool.

Conclusie
Het plan is uitvoerbaar ten aanzien van het aspect water.

4.3 Verkeer

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur. Als gevolg van het verdwijnen van de bedrijfsactiviteiten van het glastuinbouwbedrijf verdwijnen de bijbehorende verkeersbewegingen. Daar tegenover staan de nieuwe verkeersbewegingen behorende bij de twee woningen. Per saldo zal het aantal verkeersbewegingen in de toekomstige situatie vergelijkbaar zijn met de bestaande situatie.
In de 'Nota Parkeernormen Lingewaard 2020' uit mei 2020 geldt voor een woning in het dure segment een parkeernorm van twee parkeerplaatsen. Op de inrichtingstekening uit bijlage 3 van de regels is te zien dat op eigen terrein per woning ruimte is voor de realisatie van minimaal twee parkeerplaatsen. Daarmee voldoet voorliggend plan aan de norm en is parkeren binnen eigen terrein mogelijk.

Het nieuwe fietspad is niet toegankelijk voor autoverkeer en leidt derhalve niet tot een toename van het aantal verkeersbewegingen.

Het initiatief is uitvoerbaar ten aanzien van het aspect verkeer.

4.4 Ecologie

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

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

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

Planspecifiek
In het kader van de voorziene sloopwerkzaamheden is een quickscan Flora en Fauna uitgevoerd, zie bijlage 4. In aanvulling op de quickscan is ook een voortoets stikstofdepositie (bijlage 5) uitgevoerd. De belangrijkste uitkomsten van deze onderzoeken zijn in het vervolg van deze paragraaf opgenomen.

Gebiedsbescherming
Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied, Gelders Natuurnetwerk en Groene ontwikkelingszone. Wel ligt op 1,7 km ten oosten van het plangebied Natura 2000-gebied 'Rijntakken'. Voor het deelaspect stikstofdepositie is een berekening voor het project gemaakt voor zowel de bouw- als de gebruiksfase met peiljaar 2021 met het programma Aerius Calculator 2019A. Voor zowel de bouw- als de gebruiksfase blijkt er geen sprake te zijn van een toename van de stikstofdepositie van meer dan 0,00 mol/ha/jaar. Het plan leidt niet tot negatieve effecten ten aanzien van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Ten aanzien van het aspect stikstof is er geen Wnb-vergunning nodig.

Soortbescherming
In de quickscan wordt gesteld dat de planlocatie geen essentiële betekenis heeft voor beschermde soorten. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden (sloop- graaf- en nieuwbouwwerkzaamheden) dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van foeragerende vleermuizen, rugstreeppadden en algemene broedvogels. Voor deze soorten dienen maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen, zie daartoe pagina 13 van de quickscan. De ontwikkeling aan de Nieuwediep 9a is uitvoerbaar zoals bepaald in de Wro (art. 3.1.6 Bro).

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect ecologie.

4.5 Cultuurhistorie en archeologie

Algemeen

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

Cultuurhistorie

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

Archeologie

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

Planspecifiek

Cultuurhistorie

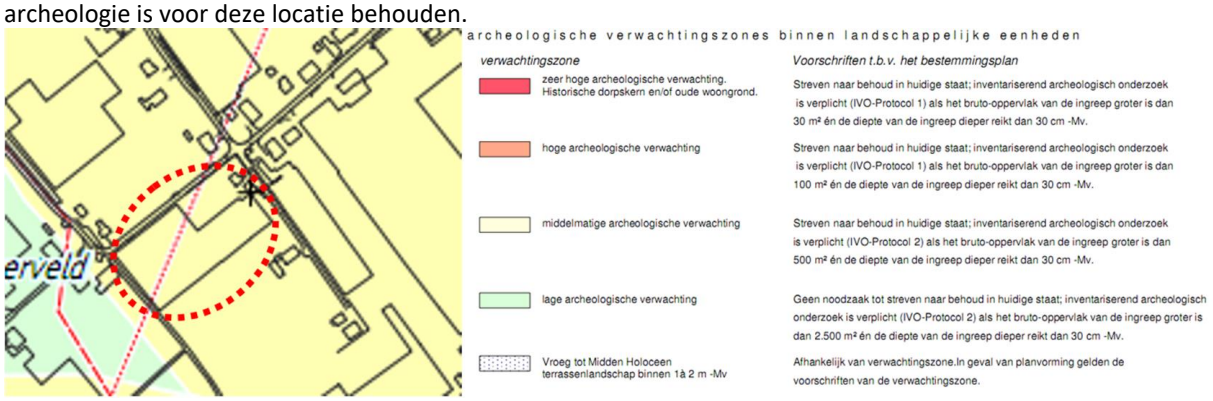
Navolgende afbeelding toont een uitsnede van de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Lingewaard. Het plangebied ligt binnen de hoger gelegen stroomrugontginning met gevarieerde structuur. De gronden ter plaatse van het plangebied bestaan uit overslaggronden. Dit zijn gronden die eerder door een dijkdoorbraak door de uittredende rivier over land zijn verspreid. De doorbroken oranje lijn die diagonaal over het plangebied loopt, refereert aan een voormalig pad van voor 1832 dat niet meer aanwezig is. De oranje lijn direct ten noorden van het plangebied wijst op een bestaand pad van voor 1832 langs de Nieuwediep.
Voorliggend plan heeft geen negatief effect op de cultuurhistorische betekenis van de locatie. Binnen het provinciale beleid (verordening) en het vigerende bestemmingsplan zijn in het kader van cultuurhistorie ook geen nadere regels opgenomen voor het plangebied.



Uitsnede van de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Lingewaard. De ligging van het plangebied is aangegeven met de zwarte doorbroken cirkellijn

Archeologie

Op de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Lingewaard, zie ook navolgende afbeelding, hebben de gronden ter plaatse van het plangebied een 'middelhoge archeologische verwachting'. In het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard' is deze verwachtingswaarde doorvertaald in een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5'. Voor deze dubbelbestemming geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen groter dan 500 m² en dieper dan 30 cm beneden maaiveld. Het bouwoppervlak van de woningen is kleiner dan 500 m². De realisatie van het fietspad heeft geen bodemingrepen dieper dan 30 cm tot gevolg. Voor dit plan is daarom geen archeologisch onderzoek noodzakelijk. De dubbelbestemming voor archeologie is voor deze locatie behouden.



Conclusie

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

4.6 Explosieven

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

Planspecifiek
Vanuit het aspect explosieven is door de gemeente Lingewaard voor dit plan een advies in de vorm van een 'ProjectLeiderssamenvatting Conventionele Explosieven' (PLS-CE) opgesteld, zie bijlage 7. Het advies luidt dat wanneer de voorgenomen werkzaamheden beperkt blijven tot de (aantoonbaar) naoorlogse geroerde bodemlaag/kabelsleuven er vanuit OCE-oogpunt in principe geen aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn. Vanwege de aard van de oorlogshandelingen en het verdachte gebied en omdat niet kan worden gegarandeerd dat de beoogde graafwerkzaamheden daadwerkelijk beperkt zullen blijven tot de naoorlogse geroerde bodemlaag, luidt het advies het betrokken personeel middels een projectinstructie te informeren over de juiste handelswijze bij het incidenteel aantreffen van CE. De initiatiefnemers zullen er op toezien dat dit advies wordt overgenomen. Indien alsnog werkzaamheden zullen worden uitgevoerd in de niet-naoorlogse geroerde bodem luidt het advies daaraan voorafgaand een opsporingsproces zoals bedoeld in het WSCS-OCE, uit te voeren. Indien uit de verdere planontwikkeling blijkt dat sprake is van bodemwerkzaamheden ter plaatse van de niet-naoorlogse geroerde bodem zal dit advies tijdens de vergunningverlening voor het bouwen nader zijn uitgewerkt.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect explosieven.

4.7 Economische uitvoerbaarheid

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

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

Planspecifiek
De ontwikkelingskosten van dit plan zijn deels voor rekening van de initiatiefnemers en deels voor de gemeente Lingewaard. Over de exacte verdeling van de ontwikkelingskosten hebben beide partijen afspraken gemaakt, omdat een deel van de gronden in eigendom is van de gemeente. Een ander deel is nu nog in eigendom van de initiatiefnemer, maar zal overgekocht worden door de gemeente. Deze twee delen vormen samen (deel van) de fietsverbinding Hortensialaan- Nieuwediep. Met de initiatiefnemer is afgesproken dat hij alle onderzoeken begeleidt, en voor 75% de kosten draagt. De gemeente betaalt 25% van de kosten. Een exploitatieplan hoeft niet te worden vastgesteld, omdat de kosten anderszins verzekerd zijn. Het kostenverhaal van de initiatiefnemer is verzekerd middels een grondexploitatieovereenkomst. Tevens is een planschadeovereenkomst getekend, die ervoor zorgt dat eventuele planschadekosten als gevolg van de

woningbouwontwikkeling voor rekening van de initiatiefnemer zijn.

Het plan is uitvoerbaar ten aanzien van het aspect economische uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan is opgezet volgens de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).
Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden bezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.
De toelichting heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan dit plan ten grondslag liggen. De toelichting is van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing.
Daarnaast maken ook eventuele bijlagen onlosmakelijk onderdeel uit van het 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 I : Inleidende regels, deze bevatten de begrippen en wijze van meten;
- Hoofdstuk II: Bestemmingsregels, dit zijn de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde. De regels bevatten een bestemmingsomschrijving en regels voor het bouwen en het gebruik.
- Hoofdstuk III: Algemene regels, dit zijn regels die gelden voor alle bestemmingen. Dit zijn onder meer (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden.
- Hoofdstuk IV: Overgangs- en slotbepalingen.

5.2 Wijze van bestemmen

Voorliggend bestemmingsplan sluit qua systematiek aan op het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard' en de daarop volgende herzieningen en bevat de volgende bestemmingen:

- **'Agrarisch met waarden - Oeverwallen'**
  Deze bestemming is opgenomen rondom de nieuwe woonkavel en dient onder andere voor de aanleg van de nieuwe landschapselementen, waaronder een boomgaard. Agrarische bedrijfsvoering is niet toegestaan binnen deze bestemming.

- **'Verkeer'**
  Deze bestemming is opgenomen op de westelijke strook van het plangebied.

- **'Water'**
  Deze bestemming is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan en ligt ter plaatse van de A-watergang aan de westkant van het plangebied.

- '**Wonen**'
  Binnen deze bestemming zijn twee-aaneengebouwde woningen toegestaan binnen het bouwvlak. Bijgebouwen zijn toegestaan binnen het bouwvlak, dan wel ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'. In de regels is via een voorwaardelijke verplichting geborgd dat de nieuwe woningen pas in gebruik mogen worden genomen als de bestaande agrarische bedrijfsgebouwen, zoals aangegeven op de sloopkaart uit bijlage 2 van de regels zijn gesloopt en het plangebied is ingericht conform de inrichtingsprincipes van het landschappelijk inrichtingsplan (bijlage 3 van de regels) en -versterkingsplan (bijlage 4 van de regels). Voor de bestaande bedrijfsbebouwing ter plaatse van de nieuwe verkeersbestemming geldt dat deze bebouwing versneld, binnen 3 maanden na inwerkingtreding van voorliggend bestemmingsplan, dient te worden gesloopt in verband met de aanleg van de nieuwe fietsverbinding. Ook is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die voorziet dat binnen eigen terrein voldoende parkeergelegenheid is aangelegd conform het gemeentelijke parkeerbeleid, alvorens de woningen in gebruik mogen worden genomen.

- **'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.

- **Dubbelbestemming '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.

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

Hoofdstuk 6 Procedure

6.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.
Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.2 Verslag inspraak

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

6.3 Verslag artikel 3.1.1 Bro overleg

Het bestemmingsplan is, via de watertoets, bekend bij het Waterschap Rivierenland. Aangezien er sprake is van een lokale, kleinschalige ontwikkeling is vooroverleg met de provincie Gelderland niet nodig.

6.4 Verslag zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende een periode van zes weken, van donderdag 1 april 2021 tot en met woensdag 12 mei 2021 voor eenieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen op het bestemmingsplan ingediend.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2 Beperkte verantwoording groepsrisico

Bijlage 3 Advies VGGM

Bijlage 4 Quickscan Flora en Fauna

Bijlage 5 Voortoets stikstofdepositie

Bijlage 6 Watertoets

Bijlage 7 PLS-CE

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:
het bestemmingsplan Buitengebied Lingewaard, Nieuwediep 9a Huissen met identificatienummer NL.IMRO.1705.256-VG01 van de gemeente Lingewaard;

1.2 bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aanduiding:
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 aanduidingsgrens:
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit:

a. niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit:
een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten niet specifiek publiekgericht zijn, en die op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse, zoals een architectenbureau, adviesbureau, accountant, schildersbedrijf;

b. publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis:
een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten in hoofdzaak publieksgericht zijn en waarvan de omvang en uitstraling zodanig is, dat de activiteit past binnen de desbetreffende woonomgeving en derhalve in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden toegestaan, zoals een kapsalon, schoonheidsspecialist, tandarts, huisarts;

1.6 afhankelijke woonruimte:
een bijgebouw waarin mantelzorg gehuisvest is, gelegen bij een woning;

1.7 agrarisch bedrijf:
een bedrijf, dat is gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren;

1.8 archeologisch onderzoek:
onderzoek (bureauonderzoek en/of boren en/of geofysisch onderzoek en/of graven en/of begeleiden) verricht door een dienst, bedrijf of instelling erkend door het College van de Archeologische Kwaliteit (CvAK/SIKB), beschikkend over een opgravingsvergunning ex artikel 39 Monumentenwet 1988 en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie;

1.9 archeologische verwachting:
de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische relicten;

1.10 archeologische waarden:
de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relicten;

1.11 bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.12 bed & breakfast:
het verlenen van logies en ontbijt in een woning, inclusief bijbehorende bijgebouwen;

1.13 begane grond vloer:
de vloer van een gebouw, niet zijnde een keldervloer, op het peilniveau;

1.14 beperkt kwetsbaar object:
de definitie als opgenomen in het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.15 bestaand:
a. bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaat en is gebouwd krachtens een onherroepelijke omgevingsvergunning of bouwvergunning voor het bouwen, of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een onherroepelijke omgevingsvergunning of bouwvergunning voor het bouwen, waarvoor de aanvraag vóór het tijdstip van terinzagelegging is ingediend, danwel vergunningvrij gebouwd in overeenstemming met de Woningwet en/of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
b. bij gebruik: het gebruik dat op het moment van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaat en in overeenstemming is met het voorheen geldende planologische regime;

1.16 bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak;

1.17 bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.18 bevoegd gezag:
bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning;

1.19 bijgebouw:
een al dan niet vrijstaand gebouw, dat door zijn vorm, functie, situering en/of afmetingen ondergeschikt is aan dat op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

1.20 bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

1.21 bouwgrens:
de grens van een bouwvlak;

1.22 bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.23 bouwperceelgrens:
de grens van een bouwperceel;

1.24 bouwvlak:
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.25 bouwwerk:
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.26 bouwwijze:
de wijze van bouwen van een woning, waarbij:
a. onder twee-aaneen wordt verstaan een woning, waarvan het hoofdgebouw deel uitmaakt van een blok van maximaal twee direct aaneengebouwde hoofdgebouwen (twee-onder-één-kap);

1.27 extensief recreatief medegebruik:
die vormen van natuurvriendelijke recreatie welke in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen, fietsen, picknicken, kanoën, survivaltochten en natuurgerichte recreatie zoals vogelobservatie, waarbij de recreatie geen specifiek beslag legt op de ruimte;

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

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

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

1.31 hoofdverblijf

a. het adres waar betrokkene woont of, indien betrokkene op meer dan één adres woont, het adres waar hij naar verwachting gedurende een half jaar de meeste malen zal overnachten;
b. het adres waar, bij ontbreken van een adres als bedoeld onder a, betrokkene naar redelijke verwachting gedurende drie maanden tenminste twee derde van de tijd zal overnachten;

1.32 huishouden:
een persoon die of een groep personen die gezamenlijk een huishouding voert;

1.33 inwoning:
twee huishoudens die één woning bewonen met gemeenschappelijk gebruik van één of meerdere voorzieningen of (verblijfs)ruimten van die woning en waarbij de woning één hoofdtoegang behoudt en de voorzieningen c.q. (verblijfs)ruimten onderling vrij toegankelijk zijn;

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

1.35 kwetsbaar object:
de definitie als opgenomen in het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.36 landschappelijke waarde:
de aan een gebied aanwezige en toegekende waarden, gekenmerkt door het waarneembare -al dan niet begroeide- deel van het aardoppervlak, dat wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van niet-levende en levende natuur;

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

1.38 mantelzorg:
het anders dan bedrijfsmatig bieden van zorg aan een of meer leden van een op dat perceel wonende huishouding, die hulpbehoevend is of zijn op fysiek, psychisch en/of sociaal vlak;

1.39 natuurwaarden:
de in een gebied aanwezige en aan een gebied toegekende waarden, gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge ecologische samenhang;

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

1.41 normaal onderhoud, gebruik en beheer:
werkzaamheden die ter plaatse regelmatig terugkeren, teneinde tot een goed beheer van de gronden te komen; hieronder vallen niet de incidentele ingrepen in bijvoorbeeld de cultuurtechnische situatie of werkzaamheden die een onherstelbare aantasting betekenen van de aan een gebied toegekende waarde;

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

1.43 ondergeschikte functie:
een functie die in ruimtelijke en/of bedrijfseconomische zin ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie binnen een bestemming;

1.44 ondergeschikte bouwonderdelen:
een functie die in ruimtelijke en/of bedrijfseconomische zin ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie binnen een bestemming;

1.45 ondergronds
onder peil;

1.46 overkapping/carport:
een dakconstructie, vrijstaand met maximaal één wand, dan wel aan maximaal drie zijden begrensd door de gevels van belendende gebouwen, die niet wordt aangemerkt als een gebouw;

1.47 peil:
- voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst: het aansluitend terrein, ter plaatse van die hoofdtoegang;
- voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet direct aan een weg grenst: de gemiddelde hoogte van het aan het bouwwerk aansluitende afgewerkte terrein, voor aanvang van de bouwwerkzaamheden, het oorspronkelijke maaiveld;

1.48 permanente bewoning:
bewoning door een persoon of door groepen van personen van een voor recreatieve bewoning bedoelde ruimte/gebouw als hoofdverblijf c.q. vaste woon- of verblijfplaats;

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

1.50 publieksgerichte bedrijfsactiviteit aan huis:
een publieksgerichte bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten in hoofdzaak publieksaantrekkend zijn en waarvan de omvang en uitstraling zodanig is, dat de activiteit past binnen de desbetreffende woonomgeving en derhalve in een (bedrijfs-)woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden toegestaan;

1.51 recreatief medegebruik:
die vormen van recreatie, die plaats hebben in een omgeving met een niet-recreatieve hoofdfunctie, waarbij het medegebruik ondergeschikt is aan de hoofdfunctie en het hoofdgebruik;

1.52 seksinrichting:
een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotische/pornografische aard plaatsvinden, waaronder in ieder geval worden verstaan een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.53 teeltondersteunende voorzieningen:
voorzieningen, anders dan een kas, die door grondgebonden agrarische bedrijven toegepast worden om de teelt van fruit, bomen, groente of potplanten te bevorderen en te beschermen. Teeltondersteunende voorzieningen worden onderscheiden in hoge open teeltondersteunende voorzieningen, hoge gesloten teeltondersteunende voorzieningen en lage gesloten teeltondersteunende voorzieningen. Daarnaast wordt hierin een onderscheid gemaakt in permanente teeltondersteunende voorzieningen en tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen, waarbij als tijdelijk de periode van 15 maart tot 15 november geldt:

a. <u>hoge open teeltondersteunende voorzieningen:</u>
   bouwwerken met een maximale bouwhoogte van 6 m, bedoeld ter tijdelijke ondersteuning van open grondteelt, in de vorm van hagelnetten; de teeltondersteunende voorzieningen zijn toegestaan voor maximaal 6 maanden per jaar, met dien verstande dat de bijbehorende constructiepalen hierbij permanent zijn toegestaan;
b. <u>hoge gesloten tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen:</u>
   bouwwerken met een maximale bouwhoogte van 4 m, bedoeld ter tijdelijke ondersteuning/bescherming van open grondteelt gedurende het teeltseizoen, zoals wandelkappen, kweektunnels, tunnel-, boog- en rolkassen;

c. hoge permanente teeltondersteunende voorzieningen:
teeltondersteunende voorzieningen tot een hoogte van maximaal 6 meter ter voldoening aan een jaarrond behoefte, zoals ondersteunende kassen, stellingen;

d. lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen:
bouwwerken met een maximale bouwhoogte van 1,5 m, bedoeld ter tijdelijke ondersteuning van open grondteelt gedurende het teeltseizoen, zoals regenkappen, kweektunnels, tunnel-, boog- en rolkassen; de teeltondersteunende voorzieningen zijn toegestaan voor maximaal 6 maanden per jaar;

e. lage permanente teeltondersteunende voorzieningen:
teeltondersteunende voorzieningen tot en met 1,5 meter hoogte ter voldoening aan een jaarrond behoefte, zoals containervelden;

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

1.55 voorgevel:
de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan kennelijk als zodanig diende te worden aangemerkt;

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

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

1.58 woning/wooneenheid:
een complex van ruimten inclusief aan- en uitbouwen, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.59 woonunit
een te verplaatsen/ verwijderen bouwwerk bestaande uit één bouwlaag, geschikt en ingericht ten dienste van het woon-, dag- of nachtverblijf van een of meer personen.

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand van een gebouw tot de bouwperceelsgrens:

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

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

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen;

2.3 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.4 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.5 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.6 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.7 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.8 overschrijding bouwgrenzen:

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 1,5 m bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden - Oeverwallen

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

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

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

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ontsluitingsvoorzieningen, parkeervoorzieningen binnen het bouwvlak, groenvoorzieningen, tuinen en erven en overeenkomstig de in 3.1.2 opgenomen nadere detaillering van de doeleinden.

3.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 3.1.1:

a. Landschappelijke waarden

De landschappelijke waarden worden gevormd door herkenbaarheid van het rivierenlandschap; kleinschaligheid, aanwezigheid van boomgaarden en bosschages, infiltratiemogelijkheden voor water.

b. Extensief recreatief medegebruik

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

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Uitsluitend mogen bouwwerken geen gebouw zijnde worden gebouwd ten behoeve van deze bestemming.

3.2.2 Bouwwerken geen gebouw zijnde

Bouwwerken geen gebouwen zijnde voldoen aan de volgende kenmerken:

a. de hoogte van lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen bedraagt maximaal 1,5 m;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 1 m.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Schuilstal

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.1 teneinde een schuilstal toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:

a. de schuilstal is ter plaatse noodzakelijk in het kader van dierenwelzijn;
b. de omvang van de schuilstal mag niet meer bedragen dan 30 m^2;
c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
d. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing, dat wordt onderbouwd en gevisualiseerd in een terrein-/ beplantingsplan;
e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en de waarden.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Strijdig gebruik

In aanvulling op het bepaalde van artikel 2.1 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt onder gebruik strijdig met de bestemming in ieder geval begrepen gebruik van gronden en/of opstallen voor:

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

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Spuitzone

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.4 onder a en b ten behoeve van het verkleinen van de in dat artikel opgenomen afstand van 50 m mits het gebruik niet leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat of van het verblijfsklimaat van voor gewasbeschermingsmiddelen gevoelige functies.

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

3.6.1 Vergunningplicht

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

3.6.2 Uitzonderingen vergunningenplicht

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

a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een aanleg- of omgevingsvergunning is verleend;
b. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
c. welke betreffen het normale onderhoud en/of landschapsbeheer;
d. welke betreffen het normaal onderhoud, gebruik en beheer ter plaatse van en ten behoeve van bestaande boom- en fruitteelt in de vorm van in elk geval:
    1. het plaatsen van teeltondersteunende voorzieningen;
    2. het herplanten en verwijderen van bomen en overige houtgewassen;
    3. het verharden van gronden voor (kavel)paden en overige verhardingen van maximaal 200 m^2.

3.6.3 Toetsing aan aanwezige waarden

De in 3.6.1 bedoelde omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aanwezige waarden als opgenomen in 3.1. Ten behoeve van de belangenafweging zijn in het schema onder 3.6.4 de toetsingscriteria weergegeven.

3.6.4 Schema omgevingsvergunningen

In onderstaand schema zijn de omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden opgenomen en is per werk/werkzaamheid aangegeven wat de criteria voor verlening van de omgevingsvergunning is. Voor alle onderstaande werken en werkzaamheden geldt dat het werk of de werkzaamheid noodzakelijk dient te zijn in het kader van het gebruik conform de bestemming.

Omgevingsvergunningplichtige werken/werkzaamheden	**Criteria voor verlening van de omgevingsvergunning**
het verwijderen van houtopstanden met uitzondering van boomgaarden	- deze werkzaamheden vinden plaats in het kader van het bos- of natuurbeheer; - de werkzaamheden zijn noodzakelijk in het kader van de agrarische bedrijfsvoering
het diepploegen en diepwoelen van de bodem	- deze werkzaamheden vinden plaats in het kader van het bos- of natuurbeheer/ontwikkeling en/of - de werkzaamheden zijn noodzakelijk in het kader van de agrarische bedrijfsvoering; - de werkzaamheden mogen niet leiden tot een onomkeerbare aantasting van de aardkundige waarden;
het graven, ophogen en egaliseren van de bodem	- deze werkzaamheden vinden plaats in het kader van het waterbeheer en/of bos- of natuurbeheer/-ontwikkeling en/of - de werkzaamheden zijn noodzakelijk in het kader van de agrarische bedrijfsvoering; - de werkzaamheden mogen niet leiden tot een onomkeerbare aantasting van de aardkundige waarden;
het aanbrengen van niet omkeerbare oppervlakteverhardingen en half verhardingen	- de verhardingen zijn noodzakelijk voor het beheren dan wel verbeteren van bos en natuur dan wel voor het mogelijk maken van extensief recreatief medegebruik; - de verhardingen mogen geen onevenredige aantasting betekenen van de aanwezige natuurwaarden; - de werkzaamheden zijn noodzakelijk in het kader van de agrarische bedrijfsvoering;
het aanbrengen van lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen, niet zijnde bouwwerken	de werkzaamheden mogen niet leiden tot een aantasting van de landschappelijke waarden van de oeverwal

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen en straten, wandel- en fietspaden met een functie zowel gericht op verblijf als op de afwikkeling van het doorgaande verkeer;
b. parkeer-, groen- en speelvoorzieningen en bermen;
c. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;

met bijbehorende gebouwen, waaronder de bestaande nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Uitsluitend mogen worden opgericht bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van de bestemming, alsmede gebouwen ten dienste van openbare nutsvoorzieningen.

4.2.2 Gebouwen t.b.v. nutsvoorzieningen

Gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen dienen aan het volgende te voldoen:

a. bouwhoogte maximaal 3 m;
b. inhoud maximaal 50 m³.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan voor de wegaanduiding, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, maximaal 10 m.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Omgevingsvergunning bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.3 voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van een doelmatig wegbeheer met een maximale hoogte van 15 m.

Artikel 5 Water

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Algemeen

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

c. waterhuishoudkundige doeleinden;
d. waterberging en waterlopen;
e. instandhouding van waarden teneinde de toekomstige, via een wijzigingsbevoegdheid te realiseren ecologische verbindingszones, niet onmogelijk te maken, ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning ecologische verbindingszone';
f. groenvoorzieningen;
g. paden;
h. extensieve dagrecreatie;

met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder aanlegsteigers, bruggen, dammen en/of duikers.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan voor de waterwegaanduiding, geleiding of tolheffing, maximaal:

a. bruggen en viaducten 8 m;
b. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 4,5 m.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1 Algemeen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. maximaal twee woningen binnen het bouwvlak met dien verstande dat:
   1. inwoning is toegestaan;
b. niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat:
   1. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, tot maximaal 50 m^2, dan wel het groter bestaand vloeroppervlak, mag worden gebruikt voor de activiteit;
   2. degene die de activiteit in de woning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, uitoefent tevens de bewoner van de woning is;
   3. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
   4. er geen detailhandel anders dan de verkoop van lokaal of streekeigen geproduceerde producten mag plaatsvinden met dien verstande dat horeca niet is toegestaan;
   5. het betreft een activiteit die is opgenomen in milieucategorie 1 of 2, zoals opgenomen in Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten alsmede vergelijkbare activiteiten die via een omgevingsvergunning als opgenomen in 6.6.1 kunnen worden toegestaan;
c. de bestaande publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis, met dien verstande dat nieuwe publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan na verlening van omgevingsvergunning als opgenomen in 6.6.2;
d. een woon-/werkeenheid is uitsluitend toegestaan na verlening van omgevingsvergunning als opgenomen in 6.6.3;
e. water en voorzieningen voor de waterhuishouding ten behoeve van de waterhuishoudkundige situatie;
f. parkeervoorzieningen, waarbij het bepaalde in artikel 6.5.2 van toepassing is;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven en groenvoorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Uitsluitend mogen worden opgericht bouwwerken ten dienste van de bestemming, zoals woningen met bijgebouwen en bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2.2 Gebouwen en overkappingen algemeen

Voor gebouwen en overkappingen gelden de volgende bepalingen:

a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd op een afstand van minimaal 3 m achter de voorgevelrooilijn van de woning;
b. overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd gelijk met de naar de weg gekeerde gevel van de woning of daarachter.
c. indien geen woning aanwezig is, dan geldt de voorgevelrooilijn van het dichtst bij de weg gesitueerde gebouw.

6.2.3 Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

a. hoofdgebouwen dienen te worden gebouwd binnen het bouwvlak;
b. als hoofdgebouw mag uitsluitend een twee-onder-één-kapwoning worden gebouwd;
c. de goothoogte bedraagt maximaal 4,5 m;
d. de bouwhoogte bedraagt maximaal 9 m;
e. inhoud (hoofdgebouw en aan- en uitbouwen) bedraagt maximaal 500 m^3 per woning.

6.2.4 Bijgebouwen en aan- en uitbouwen

Bijgebouwen en aan- en uitbouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

a. gebouwd binnen het bouwvlak dan wel ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
b. gebouwd minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning;
c. de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen maximaal 75 m^2 per woning;
d. de inhoud van aan- en uitbouwen tellen mee bij de inhoud van de woning als opgenomen in 6.2.3;
e. goothoogte maximaal 3 m;
f. bouwhoogte maximaal 5 m;
g. de afstand van bijgebouwen tot de woning bedraagt maximaal 25 m.

6.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Maatvoering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:

a. erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 1 m hoog;
b. erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 2 m hoog;
c. een overkappingen is uitsluitend ten behoeve van een woning toegestaan. De bouwhoogte bedraagt maximaal 3,5 m en de bebouwde oppervlakte maximaal 30 m^2;
d. zonnepanelen 2,10 m hoog;
e. de aaneengesloten oppervlakte zonnepanelen mag maximaal 250 m^2 bedragen;
f. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2 m.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving.

6.4 Afwijken van de bouwregels

6.4.1 Omgevingsvergunning bebouwde oppervlakte vrijstaande bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2.4 teneinde de toegestane bebouwde oppervlakte aan bijgebouwen te vergroten ten behoeve van een buitengebied gerelateerd bijgebouw. Hierbij geldt het volgende:

a. het bijgebouw draagt bij aan de instandhouding van het agrarisch landschap en natuurbeheer, bijvoorbeeld door het hierin hobbymatig houden van dieren;
b. de totale bebouwde oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt maximaal 150 m^2;
c. er is sprake van een landschappelijke verbetering, dat wordt onderbouwd en gevisualiseerd in een terrein- / beplantingsplan;
d. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
e. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving.

6.5 Specifieke gebruiksregels

6.5.1 Strijdig gebruik

In aanvulling op het bepaalde van artikel 2.1 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt onder gebruik strijdig met de bestemming in ieder geval begrepen, het gebruik of het laten gebruiken van gronden en/of opstallen voor:

a. vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
b. een publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit.

6.5.2 Voorwaardelijke verplichtingen ingebruikname nieuwe woningen

a. Het gebruik van een in de aanduiding ‘bouwvlak’ nieuw te realiseren woning en bijbehorende gebouwen is uitsluitend toegestaan onder de voorwaarde dat de bestaande agrarische bedrijfsbebouwing, zoals op de 'Sloopkaart Nieuwediep 9a, Huissen' bij de regels aangeduid, binnen 24 maanden na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan geheel is gesloopt.
b. In afwijking van het bepaalde in artikel 6.5.2 onder a geldt dat de agrarische bedrijfsbebouwing met de aanduiding 'fietsverbinding', zoals op de 'Sloopkaart Nieuwediep 9a, Huissen' bij de regels aangeduid, binnen 3 maanden na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan geheel is gesloopt.
c. Het in gebruik nemen van de gronden en/of gebouwen voor woondoeleinden zoals bedoeld onder het bepaalde in artikel 6.1 is uitsluitend toegestaan onder de voorwaarde dat de landschappelijke inpassing overeenkomstig de inhoud van het in bijlage 3 opgenomen inrichtingsplan en het in bijlage 4 opgenomen landschapsversterkingsplan binnen 24 maanden na onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan is aangelegd. De landschappelijke inpassing dient na realisatie in stand te worden gehouden.
d. Alvorens de gronden en/of gebouwen in gebruik worden genomen voor woondoeleinden, zoals beschreven in artikel 6.1, moet worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein, waarbij moet worden voldaan aan de Nota Parkeernormen Lingewaard 2020. De parkeerplaatsen moeten na realisatie in stand worden gehouden. Indien na vaststelling van dit bestemmingsplan een nieuwe parkeernota wordt vastgesteld, gelden de nieuwe parkeernormen.

6.6 Afwijken van de gebruiksregels

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

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.1.1 onder b sub 5, teneinde bedrijfsactiviteiten toe te staan, die qua aard en omvang en invloed op het milieu en de omgeving gelijk te stellen zijn met de in 6.1.1 onder b sub 5 toegestane bedrijfsactiviteiten, mits:

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

6.6.2 Publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken als bedoeld in artikel 6.1.1 onder c voor het toestaan van een publieksgrichte, beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. er wordt maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, tot maximaal 50 m^2 gebruikt voor de activiteit;
b. degene die de activiteit in de woning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, uitoefent is tevens de bewoner van de woning;
c. er vinden geen activiteiten plaats die vergunningplichtig zijn op grond van de Wet milieubeheer;
d. horeca-activiteiten zijn niet toegestaan;
e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de verkeers- en parkeersituatie ter plaatse;
f. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

6.6.3 Woon-/werkeenheid

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken als bedoeld in artikel 6.1.1 onder d teneinde een woon-/werkeenheid toe te staan, mits:

a. er sprake is van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarbij zowel een niet-publieksgerichte als een publieksgerichte activiteit is toegestaan;
b. maximaal 150 m^2 wordt gebruikt voor de activiteit; dit mag in zowel de woning als in aan-, uit- en bijgebouwen;
c. alle overtollige bebouwing wordt gesloopt;
d. er een landschapsplan wordt overlegd, waaruit de landschappelijke inpassing blijkt;
e. degene die de activiteit uitoefent tevens de bewoner van de woning is;
f. er geen activiteiten plaatsvinden die vergunningplichtig zijn op grond van de Wet milieubeheer;
g. geen horeca-activiteiten ontstaan;
h. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de verkeers- en parkeersituatie ter plaatse;
i. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
j. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

6.7 Wijzigingsbevoegdheid

6.7.1 Wijziging naar 'Agrarisch met waarden - Oeverwallen'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de bestemming 'Wonen' geheel of gedeeltelijk te wijzigen naar de bestemming 'Agrarisch met Waarden - Oeverwallen' uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard' en het bouwvlak daar geheel of gedeeltelijk te verwijderen.

6.7.2 Voorwaarden

Van de in lid 6.7.1 bedoelde bevoegdheid kan alleen gebruik worden gemaakt indien ten minste drie jaar na het onherroepelijk worden van het plan ter plaatse van de betreffende gronden:

a. geen woningen zijn opgericht, en
b. het bevoegd gezag eventueel verleende omgevingsvergunningen voor het oprichten van de woningen heeft ingetrokken.

Artikel 7 Waarde - Archeologie 5

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische resten in de bodem.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

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

7.2.2 Toetsing

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.2.1 onder a wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja of de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 7.2.1 onder b sub 1 tot en met 4 dienen te worden gesteld.

7.2.3 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 7.2.1 onder a is niet van toepassing indien:

a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of;
b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 500 m² wordt vergroot en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders of;
c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met uitzondering van nieuwe kelders.

7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bouwwerken en de inrichting van gronden, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn erop gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

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

7.4.1 Omgevingsvergunningplicht

Onverminderd het in de Erfgoedwet bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 7.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 500 m² , waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en/of het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
c. het verlagen of afgraven van de bodem;
d. het verlagen van het waterpeil;
e. het aanbrengen of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
f. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
g. het aanleggen of rooien van bomen en beplanting;
h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

7.4.2 Verlening

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.4.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van het gebied en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

7.4.3 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.4.1 is nodig voor:

a. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen; als normaal onderhoud, gebruik en beheer wordt in elk geval het plaatsen van teeltondersteunende voorzieningen en het herplanten van bomen en overige houtgewassen ter plaatse van bestaande vollegrondsfruit– en/of boomteelt;
b. het vervangen van bestaande drainage tot maximaal de bestaande diepte;
c. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
d. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
e. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden waarvoor een vergunning ingevolge de Erfgoedwet nodig is, dan wel waarvoor overige bepalingen van de Erfgoedwet van toepassing zijn.

7.4.4 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de in artikel 7.4.1 genoemde omgevingsvergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

a. de omgevingsvergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een vergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Indien het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van een erkend archeoloog zonodig een opgraving plaats te vinden;
b. het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van het bevoegd gezag, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

7.4.5 Beperkingen en voorschriften

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.22 lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.4.1 onder beperkingen verlenen en kan het bevoegd gezag voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.4.1, waaronder:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht of;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen of;
c. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen;
d. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.

7.4.6 Archeologisch advies

Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.4.1 wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.4.1 geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

7.5 Wijzigingsbevoegdheid

7.5.1 Verwijderen dubbelbestemming

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door het geheel of gedeeltelijk verwijderen van de bestemming 'Waarde - Archeologie 5', indien op basis van nader archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.

7.5.2 Toekennen dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de bestemming 'Waarde - Archeologie 5' om te zetten in de bestemming 'Waarde - Archeologie 1', zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard', indien een nieuw rijksmonument is aangewezen.

7.5.3 Wijzigingsbevoegdheid aanpassing diepte

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de dieptemaat van 0,3 m. onder maaiveld zoals opgenomen in artikel 7.4.1 sub b aan te passen indien naar het oordeel van het bevoegd gezag, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, blijkt dat met een andere dieptemaat geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden.

Artikel 8 Waterstaat - Waterstaatkundige functie

8.1 Bestemmingsomschrijving

8.1.1 Algemeen

De voor ‘Waterstaat - Waterstaatkundige functie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

a. waterberging;
b. waterhuishouding;
c. waterlopen en waterpartijen;
d. duikers;
e. waterkering met laag risiconiveau;
f. taluds, oevers en onderhoudsstroken;
g. kruisingen en overbruggingen ten behoeve van verkeersdoeleinden.

8.1.2 Regels vanwege samenvallende bestemmingen

Al hetgeen in deze regels omtrent de ondergeschikte bestemmingen binnen het gebied met de bestemming ‘Waterstaat - Waterstaatkundige functie' is toegestaan, is uitsluitend toelaatbaar indien en voor zover zulks, gehoord de beheerder van de waterkering en/of waterloop, verenigbaar is met het belang van de waterkering en/of waterloop.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemene bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

a. Ten behoeve van deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. De bouwhoogte hiervan bedraagt maximaal 2 m.
b. Er mag worden gebouwd ten behoeve van de onderliggende enkelbestemming.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 10 Algemene bouwregels

10.1 Bestaande minimale maten

In die gevallen dat de bestaande afstand tot enige op de verbeelding aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht danwel de Woningwet tot stand zijn gekomen minder bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt die afstand in afwijking daarvan als minimaal toegestaan.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

11.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met alle bestemmingen wordt in ieder geval begrepen:

a. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie.

Artikel 12 Algemene aanduidingsregels

12.1 Gebiedsaanduidingen

Ter plaatse van de aanduidingen:

a. 'wro-zone - omgevingsvergunning extensiveringsgebied' dan wel 'wetgevingszone - omgevingsvergunning extensiveringsgebied';

aangeduide gronden gelden specifieke regels. Deze specifieke regels zijn opgenomen in de bestemming waarbinnen dit geldt. Voor de toepassing van deze regels dient daar waar gesproken wordt van:

b. 'wro-zone - omgevingsvergunning extensiveringsgebied';

tevens gelezen te worden 'wetgevingszone - omgevingsvergunning extensiveringsgebied' en vice versa.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

13.1 Afwijking van maatvoeringen en overschrijdingen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 m en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 40 m;
b. de regels en de bouw toestaan van niet voor bewoning bestemde gebouwen met een inhoud van ten hoogste 50 m^3 en een bouwhoogte van ten hoogste 3 m ten dienste van het openbaar nut, zoals schakelhuisjes, wachthuisjes, transformatorhuisjes, telefooncellen, alsmede andere bouwwerken, zoals muurtjes, standbeelden en lichtmasten; gasdrukmeetstations en verkooppunten voor motorbrandstoffen uitgezonderd.

13.2 Verlening

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 13.1 kan slechts worden verleend, mits:

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

Artikel 14 Algemene wijzigingsregels

14.1 Wijzigingsmogelijkheden

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor:

a. het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
    1. bestemmingsgrenzen mogen met niet meer dan 5 m worden verschoven;
    2. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
    3. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad;
b. het toestaan van de bouw van niet voor bewoning bestemde gebouwen met een hoogte van ten hoogste 3,5 m en een inhoud van ten hoogste 75 m^3 ten dienste van het openbare nut en overige openbare dienstverlening;

14.2 Voorwaarden wijzigingsbevoegdheid

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

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

Artikel 15 Overige regels

15.1 Wettelijke regeling

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

15.2 Voorrangsregels

Daar waar gronden zowel zijn aangewezen als 'wetgevingszone - wijzigingsgebied intensiveringsgebied' als 'wetgevingszone - omgevingsvergunning extensiveringsgebied', of zowel 'wetgevingszone - wijzigingsgebied reserveconcentratiegebied' als 'wetgevingszone - omgevingsvergunning extensiveringsgebied' prevaleren de bepalingen van de aanduiding 'wetgevingszone - omgevingsvergunning extensiveringsgebied' boven de bepalingen van de 'wetgevingszone - wijzigingsgebied intensiveringsgebied', respectievelijk 'wetgevingszone - wijzigingsgebied reserveconcentratiegebied'.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 16 Overgangsrecht

16.1 Overgangsrecht bouwwerken

16.1.1 Algemeen

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

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

16.1.2 Afwijken bij omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in 16.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 16.1.1 met maximaal 10 %.

16.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in 16.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

16.2 Overgangsrecht gebruik

16.2.1 Algemeen

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

16.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 16.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

16.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 16.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

16.2.4 Uitzondering

Het bepaalde in 16.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 17 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard, Nieuwediep 9a Huissen'.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten

Bijlage 2 Sloopkaart Nieuwediep 9a, Huissen

Bijlage 3 Landschappelijk inrichtingsplan Nieuwediep 9a

Bijlage 4 Landschapsversterkingsplan

Verbeelding

buro-sro.nl