Bestemmingsplan Buitengebied Lingewaard, Groot Holthuysen

Toelichting

Gemeente Lingewaard, d.d. 11-4-2023

NL.IMRO.1705.254 – VG01

Inhoud

Hoofdstuk 1 Inleiding 4
1.1 Aanleiding 4
1.2 Plangebied 4
1.3 Bij het plan behorende stukken 5
1.4 Huidige planologische regime 5
1.5 Leeswijzer 6
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving 7
2.1 Gebiedsomschrijving 7
2.2 Beoogde situatie 11
2.3 Ruimtelijke inpassing erf 11
2.3.1 Behoud bestaand hoofdgebouw 12
2.3.2 Nieuwe functie kapschuur 12
2.3.3 Herinrichting erf 12
2.3.4 Groene aankleding erf 12
2.3.5 Inrichtingsplan Groot Holthuysen 13
Hoofdstuk 3 Beleidskader 14
3.1 Rijksbeleid 14
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 14
3.1.2 Natura 2000 15
3.1.3 ontwerp Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 15
3.2 Provinciaal beleid 16
3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland 16
3.2.2 Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik 16
3.2.3 Omgevingsverordening Gelderland 16
3.3 Gemeentelijk beleid 18
3.3.1 Structuurvisie Lingewaard 2012-2022 18
3.3.2 Nota wonen 2020-2025 19
3.3.3 Landschapsontwikkelingsplan 2005 (LOP) 19
Hoofdstuk 4 Haalbaarheid van het plan 20
4.1 Milieu- en omgevingsaspecten 20
4.1.1 Milieuzonering 20
4.1.2 Bodemkwaliteit 20
4.1.3 Geluid 21

4.1.4 Luchtkwaliteit 22
4.1.5 Externe veiligheid 22
4.1.6 Waterhuishouding 25
4.1.7 Verkeer 25
4.1.8 Parkeren 26
4.1.9 Explosieven onderzoek 28
4.2 Ecologie 28
4.3 Archeologie en cultuurhistorie 30
4.4 Mer-beoordeling 32
Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid 33
5.1 Economische uitvoerbaarheid 33
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 33
5.3 Procedure 33
Hoofdstuk 6 Juridische aspecten 33
6.1 Inleiding 33
6.2 Wettelijk kader 34
6.3 Planonderdelen 34
6.4 Inleidende regels 34
6.5 Bestemmingsregels 35
6.6 Algemene regels 35
6.7 Overgangs- en slotregels 35
Hoofdstuk 7 Procedure 36
7.1 Algemeen 36
7.2 Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro 36

BIJLAGEN

Bijlage 1: Inrichtingsplan Groot Holthuysen
Bijlage 2: Bodemonderzoek Parkdeef 5
Bijlage 3: Resultaat digitale watertoets
Bijlage 4: Aerius berekening Parkdreef 5 Huissen
Bijlage 5: Quickscan Groot Holthuijsen
Bijlage 6: Nader onderzoek fauna Groot Holthuijsen
Bijlage 7: Omgevingsadvies externe veiligheid bestemmingsplan “Groot Holthuysen”

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

“Holthuyzen” staat sinds 1392 vermeld als beleend gebied. De naam verwijst onder andere naar “Holthuus” en “houthuis”, naar het houtgewas dat hier welig tierde. Maar mogelijk is de naam ontleend aan ene “Arnd van Holthusen” die met het goed beleend was eind 1300.
De percelen liggen in het gebied Holthuysen en bevinden zich tussen de uiterwaarden van de Nederrijn en het nieuw aangelegde Park Lingezegen. De gronden waren drassig en maakten vroeger deel uit van het winterbed van de Nederrijn, beschermd door de Holthuizerdijk.
Het gebied behoorde en behoort nog steeds tot het rivierenlandschap. Dat het gebied tot het rivierengebied behoort is nog steeds zichtbaar door een schat aan sporen van de strijd tegen het water.

Het gebied is de laatste jaren in eigendom geweest van recreatieschap Uiterwaarde, maar werd niet als recreatief gebied ingericht en gebruikt. Op het erf werd de bebouwing en een deel van de gronden verhuurd aan een manege. Ten gevolge van dit gebruik heeft het erf met de bebouwing destijds de bestemming Sport met de functieaanduiding specifieke vorm van sport-13 (manege) gekregen.
In de loop der tijd raakte het gebied in verval, verdween de manege en werd de bebouwing en ook het gebied niet meer onderhouden.
In 2015 heeft initiatiefnemer het Landgoed Groot Holthuysen inclusief het erf met de bebouwing na vele overleggen met gemeente Lingewaard en het recreatieschap overgenomen van Uiterwaarde, met als doel het landgoed Groot Holthuysen en het erf met bebouwing te herstellen. Hiervoor is het van belang dat er een sterke financiële drager, in de vorm van wonen, binnen de bestaande bebouwing kan worden gerealiseerd. Naast het wonen zal er ruimte worden gemaakt voor een breed scala aan sociaal, cultureel maatschappelijke functies en activiteiten, zodat Groot Holthuysen voor een ieder weer meer beleefbaar wordt. De initiatiefnemer is voornemens om de voormalige manege aan de Parkdreef 5 te Huissen om te vormen tot 5 appartementen in de bestaande schuren en een kleine woning in de voormalige kapschuur. Er zal op het erf ruimte worden gecreëerd voor o.a. cultureel maatschappelijke functies. De bijbehorende gronden zullen worden beheerd en daar waar nodig zullen de landschappelijke- en natuurlijke kwaliteiten hersteld en/of versterkt worden. Hierdoor wordt er invulling gegeven aan het Gelders Natuurnetwerk en de Groene Ontwikkelzone en zal er een natuurlijk recreatieve verbinding ontstaan tussen Park Lingezegen en de uiterwaarden.

Doelstelling van dit bestemmingsplan is om het beoogde gebruik van de bestaande en uit te breiden bebouwing en het erf juridisch-planologisch mogelijk te maken. De huidige bebouwing heeft de kadastrale aanduiding Huissen sectie G 1114 en Huissen sectie G 1115. Daarnaast worden in dit bestemmingsplan de overige gronden van Groot Holthuysen voorzien van een actueel planologisch. Dit betreft de percelen kadastraal bekend gemeente Huissen sectie G nummer 2807, sectie N nummers 157,234 en 236, sectie H nummers 3551, 3552, 3554 en 3558.

1.2 Plangebied

Het erf met de bebouwing is gelegen aan de Parkdreef 5 te Huissen in het gebied Groot Holthuysen. Aan de noordzijde wordt het gebeid begrenst door de Huissensedijk en de zuidzijde door de wijk Zilverkamp van Huissen. In het plangebied zijn tevens de weides ten zuiden van de Parkdreef opgenomen en het zuidelijker gelegen bosperceel behorend bij landgoed Groot Holthuysen.



Figuur 1 Luchtfoto van het Plangebied Groot Holthuysen

1.3 Bij het plan behorende stukken

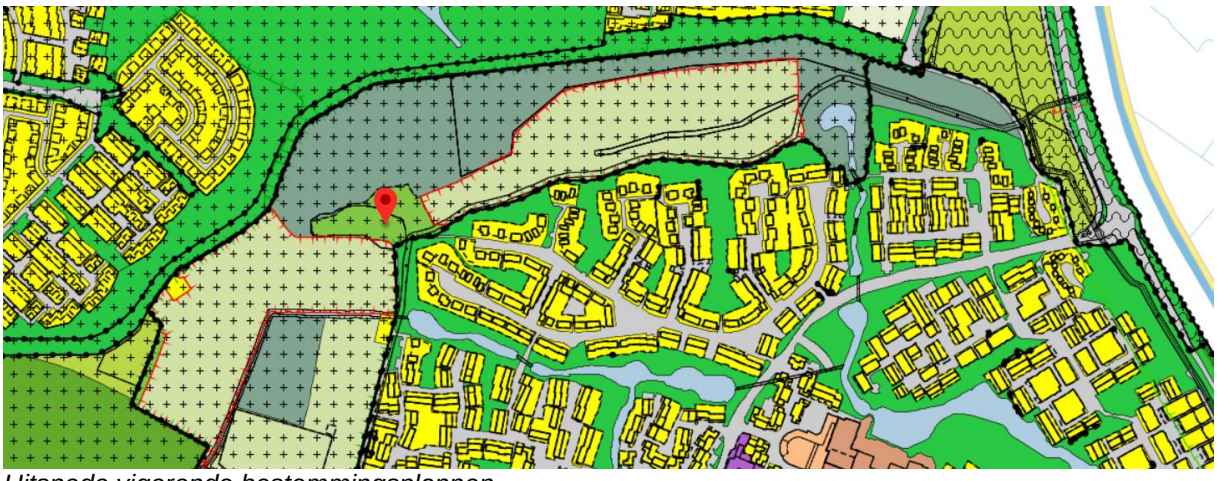
Dit bestemmingsplan “Buitengebied Lingewaard, Groot Holthuysen” bestaat uit de volgende stukken:

- digitale verbeelding;
- toelichting;
- regels.

Op de digitale verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden aangegeven. Het bestemmingsplan bestaat uit een set regels om het nieuwe gebruik van de gronden en de toegelaten bebouwing te regelen. Het plan gaat vergezeld van voorliggende toelichting waarin de aanleiding, de motivering en een beschrijving van de planopzet zijn opgenomen.

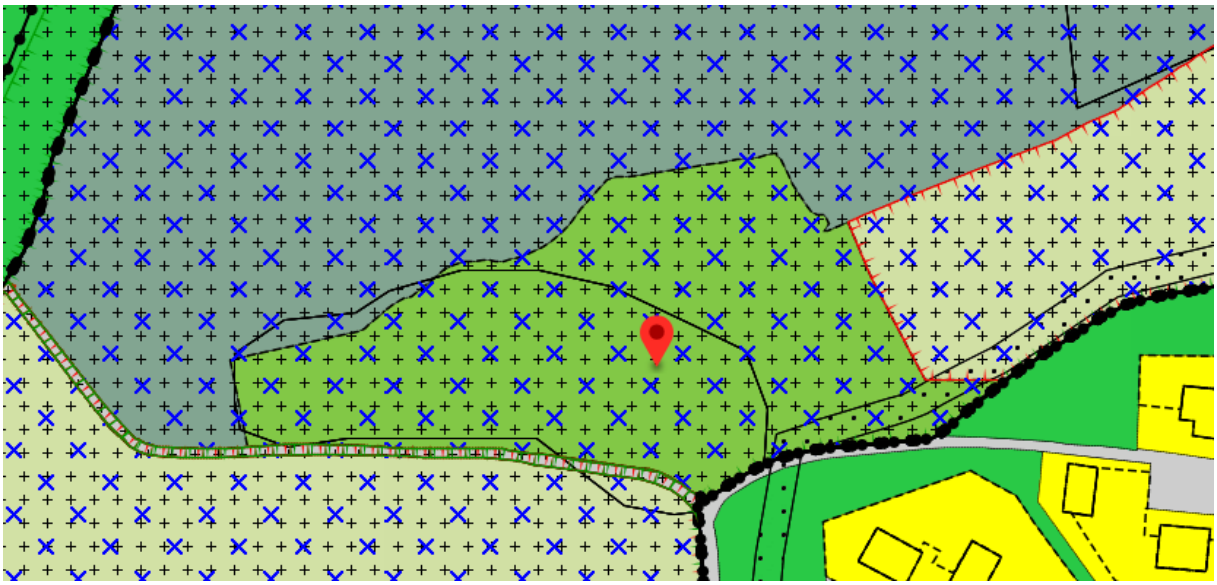
1.4 Huidige planologische regime

Voor het grootse deel van het plangebied geldt momenteel het bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard', vastgesteld bij besluit van de raad op 31 oktober 2013. Op 18 mei 2017 en 13 december 2018 zijn respectievelijk Buitengebied Lingewaard 1e herziening en Buitengebied Lingewaard, 2e herziening vastgesteld.



Uitsnede vigerende bestemmingsplannen

Het erf heeft de enkelbestemming “Sport” met de functieaanduiding specifieke vorm van sport – 13 (manege). De omliggende gronden van Groot Holthuysen, hebben de bestemming “Agrarisch met waarden –Dijkzone” danwel de enkelbestemming “Natuur”. Het gehele gebied heeft een dubbelbestemming “Waarde – Archeologie” variërend in de categorieën 3,4 en 6.
In de tweede herziening van het Bestemmingsplan Buitengebied (13 december 2018) heeft de parkdreef, ten zuiden van het erf, de bestemming “Verkeer” gekregen.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplannen erflocatie

De erflocatie heeft de enkelbestemming “sport” met functieaanduiding “specifieke vorm van sport – 13” wat betekent dat ter plaatse een manege mag zijn gevestigd. Op grond hiervan mag ter plaatse geen woningbouw plaatsvinden.

Het meest oostelijke gedeelte van het plangebied valt binnen het bestemmingsplan “Kom Huissen” door de gemeente raad vastgesteld op 27 juni 2013. Hier gelden de bestemmingen “Natuur” en “Groen- waterberging”.

1.5 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De toelichting is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het plan beschreven, hierbij komen zowel de huidige als toekomstige situatie aan bod. Hoofdstuk 3 gaat in op het bestaande beleid. Hoofstuk 4 beschrijft de haalbaarheid van het plan. Hierbij komen aspecten als milieu, flora en fauna en archeologie aan de orde. In hoofdstuk 5 wordt de uitvoerbaarheid van het plan en de procedure behandeld. Hoofdstuk 6 wordt het juridische deel van het bestemmingsplan nader toegelicht.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

Dit hoofdstuk bevat een beschrijving van de omgeving van het plangebied en het beoogde plan binnen het plangebied.

2.1 Gebiedsomschrijving

Het plangebied is gelegen aan de noordwestzijde van de kern Huissen en bevindt zich als het ware in de ‘groene buffer’ tussen de bebouwde kom van Huissen en Arnhem. In de huidige situatie bevindt de voormalige manege met de kapschuur en woning zich aan de Parkdreef 5, binnen het plangebied.
De Parkdreef is een openbare weg met een maximumsnelheid van 30 km/uur, die openstaat voor al het verkeer. Na de bebouwing van Parkdreef 5 geldt een geslotenverklaring voor gemotoriseerd verkeer. De Parkdreef is zodoende doodlopend voor gemotoriseerd verkeer. Alle paden ten oosten van de Parkdreef zijn onverplichte fietspaden.

Ten noorden van het erf en de bebouwing liggen de Kolken van Hoogerbrugge. Deze zijn gevormd door dijkdoorbraken. In de winter kon het rivierwater nog hoog tegen de Holthuizerdijk opklimmen. Dit liep niet altijd goed af en begin 1433 bezweek de dijk en overstroomde het achtergelegen gebied. Eind 1433 werd de dijk gerepareerd. Deze werd met een boog aan de rivierzijde van de ontstane kolk gelegd. Deze kolk (wiel of waai) wordt ook wel de Kleine Kolk van Hoogerbrugge genoemd. In de nacht van 11 op 12 januari 1651 bezweek de dijk in Groot Holthuysen opnieuw en werd de Grote Kolk van Hoogerbrugge gevormd.

Bij een hoge Rijnstand stijgt ook het water in beiden kolken ten gevolge van kwel. Rond deze kolken van Groot Holthuysen loopt nog een kweldam die het stijgende water moest tegengaan. Deze kweldam zet zich voort in een rechte lijn, parallel aan de dijk.
Ter hoogte van het erf van boerderij Groot Holthuysen is de kweldam doorbroken, omdat het erf ten opzichte van de omgeving verhoogd ligt. De kweldam parallel aan de dijk is grotendeels begroeid met een brede struweelhaag. Ook is er een deel van de kweldam, ter hoogte van de kolken, net als de kleinere kweldam bij de kolken ter hoogte van het voormalige Klein Holthuysen, beplant met enkele oude knotwilgen.

De gebieden rondom het erf bestonden voornamelijk uit agrarische gronden; weilanden. Waarvan een groot deel ook weer begraasd gaat worden door wat vee. Tussen de verschillende weilanden zijn er paden aangelegd die aansluiten op het ‘Ommetje Holthuysen’, waardoor het gebied van zonsopgang tot zonsondergang ook door omwonenden meer beleefbaar wordt. Andere delen worden meer natuurlijk ingericht en/of de bestaande natuurlijke kwaliteiten worden hersteld en in stand gehouden.

Gekeken naar de aanwezige bestemmingen en gebruik van het plangebied, kan het Landgoed Groot Holthuysen worden aangemerkt als een extensief Agrarisch en natuurlijk gebied met waarden.

Het plangebied is ontsloten via de Parkdreef. Dit is een doodlopende weg voor bestemmingsverkeer van de woningen aan de Parkdreef en fietsers en wandelaars die via het Landgoed Groot Holthuysen naar het park Immerloo en Arnhem fietsen.

Onderstaande foto’s verbeelden het plangebied, de bestaande bebouwing en het erf, de Parkdreef en de kolken van Hoogerbrugge.



Zicht vanaf de Parkdreef naar de bebouwing van het erf.



Een deel van de karakteristieke schuren



De kapschuur



Het bestaande woonhuis met daarachter de grote schuren



Zicht vanaf de noordoostelijke rand van het erf op het woonhuis met de achterliggende schuren



Zicht vanaf de dijk, over de Grote Kolk van Hoogerbrugge, naar het erf en de bebouwing

2.2 Beoogde situatie

In 2015 heeft initiatiefnemer het Landgoed Groot Holthuysen inclusief het erf met de bebouwing na vele overleggen met gemeente Lingewaard en het recreatieschap overgenomen van Uiterwaarde, met als doel het landgoed Groot Holthuysen en het erf met bebouwing te herstellen. Hiervoor is het van belang dat er een sterke financiële drager, in de vorm van wonen, binnen de bestaande bebouwing kan worden gerealiseerd. Naast het wonen zal er ruimte worden gemaakt voor sociaal, cultureel maatschappelijke functies en activiteiten, zodat Groot Holthuysen voor een ieder weer meer beleefbaar wordt. Voor het plangebied zijn in een uitvoeringsovereenkomst de ontwikkelingen voor Landgoed Groot Holthuysen vastgelegd.

Op de erflocatie, de voormalige manege, is in de uitvoeringsovereenkomst vastgelegd dat de karakteristieke bebouwing in stand gehouden wordt en een nieuwe functie krijgt. Daarbij zijn de volgende ontwikkelingen voorzien:

- realisatie van vijf appartementen met een verblijfsoppervlak van circa 107 m2 (begane grond) in de voormalige karakteristieke schuren grenzend aan de bestaande woning;
- voormalige bedrijfswoning krijgt een woonbestemming:
- de realisatie van een cultuurzaal in de voormalige manege met een maximale gebruiksoppervlakte van 320 m2;
- uitbreiding van de kapschuur ten behoeve van:
    - een koffie- en theeschenkerij (gebruiksoppervlakte max 80m²) met terras
    - een werkplaats (gebruiksoppervlakte max 144 m²)
    - een fietsen- en containerberging tbv de appartementen
    - en een (beheerders)woning met een verblijfsoppervlak van circa 115 m2;

Mede naar aanleiding van de zienswijzen heeft die zijn ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan heeft de initiatiefnemer zijn plannen aangepast. Het ontwerpbestemmingsplan voorzag in een cultuurzaal/educatie- en expositieruimte. Dit onderdeel is komen te vervallen.

Voor het omliggende erf zijn de volgende inrichtingseisen opgenomen:

- Voldoende parkeerplaatsen
- de rondom het erf aan te leggen hagen (van inheemse beplanting) mogen een maximale hoogte hebben van 1.50 meter,
- het terras van de koffie- en theeschenkerij mag een maximale oppervlakte hebben van 150 m2;
- tussen het terras en het water dient in verband met het GNN-gebied minimaal 5 meter te bedragen.

Over het beheer en de toegankelijkheid van het gebied is het volgende overeengekomen:

- Het beheer en onderhoud van de kolken is vastgelegd in beheerplannen.
- Openstelling van het gebied, vrije toegang op de paden.
- Correct beheer van het plangebied.

De visie op de inrichting van het erf en het beheer van Landgoed Groot Holthuysen is beschreven in het inrichtingsplan. (Bijlage 1)

2.3 Ruimtelijke inpassing erf

Op moment van aankoop bestond het erf uit een open manege met een kapschuur en een woning met karakteristieke schuren. De paardenbak is gelegen ten westen van de kapschuur. De woning die voor de schuren staat is gebouwd in 1947 ter vervanging van de door oorlogshandelingen verwoeste woning (herenhuis). De woning bestaat uit 2 woonlagen met een kap. Het geheel is opgetrokken in baksteen en de kap bestaat uit dakpannen.

De karakteristieke schuren staan direct ten westen van de woning en zijn hier ook mee verbonden. Ook de schuren zijn opgetrokken in baksteen en de kappen bestaan uit dakpannen. Het volume van de schuren is vele malen groter dan die van het woonhuis. Dit geeft aan hoe groot het oude verwoeste herenhuis moet zijn geweest. De status van de bebouwing en het erf zijn door gebrek aan onderhoud onderhavig aan verval.

2.3.1 Behoud bestaand hoofdgebouw

De woning en de oude karakteristieke schuren worden gerenoveerd en er is de wens om in een deel van de schuren 5 appartementen, een kantoorruimte en een educatie- en expositieruimte te realiseren. Om dit mogelijk te maken worden de oude daken van de schuren vervangen, de verdiepingsvloeren vervangen, de constructies daar waar nodig hersteld en ondersteund en de muren verstevigd. Daar waar mogelijk wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van de bestaande materialen die bij de verbouw vrijkomen. Daarnaast wordt zo duurzaam mogelijk gebouwd en duurzame toepassingen ingezet. Het dak zal deels bestaan uit de oude pannen en zal voor een deel bestaan uit zonnepanelen. Deze panelen worden op het zuidelijke dakvlak van de noordelijke schuur geplaatst. Hierdoor wordt zo efficiënt mogelijk energie opgewekt en zijn de panelen voor de omgeving niet zichtbaar.

2.3.2 Nieuwe functie kapschuur

Het dak van de te renoveren kapschuur zal een duurzaam karakter krijgen. Dit dak zal bestaan uit een sedumdak, om zo regenwater op te vangen en langer vast te houden. De kapschuur krijgt zo ook een meer natuurlijke uitstraling en de westzijde (gezien vanaf de dijk) loopt als het ware in het landschap over. In de te renoveren en uit te breiden kapschuur zal naast een kleine woning, berging, een werkplaats voor het beheer en onderhoud van het landgoed en een koffie-theeschenkerij met terras worden gerealiseerd.

De koffie-theeschenkerij komt in het noordelijk deel van de kapschuur, zodat er een klein terras aan de Kleine Kolk van Hoogerbrugge kan komen. Van daaruit is er een mooi uitzicht op de Kleine Kolk van Hoogerbrugge, het Eiland en een deel van de Holthuizerdijk. Het deel van het erf waar de koffie-theeschenkerij komt zal semi-openbaar zijn.

2.3.3 Herinrichting erf

De hoeveelheid verharding zal beperkt worden tot de toegang, het gedeelte tussen de kapschuur en de grote schuren en wat erfverharding direct rondom te bebouwing.
Ten zuiden van de kapschuur wordt de voormalige kuilplaat/mestvaal verwijderd. Dit deel en het deel tussen de oude linden en de bebouwing wordt als tuin bij het erf en de verschillende woningen betrokken. Ten westen van de kapschuur worden parkeerplaatsen gesitueerd. Dit deel van het erf wordt omsloten met een haag, zodat de auto's grotendeels aan het zicht worden onttrokken.

2.3.4 Groene aankleding erf

De oostzijde van het erf bestond vroeger (van ca. 1868 tot 1969) uit een boomgaard. Deze boomgaard wordt teruggebracht als verwijzing naar de Betuwe en ook als mogelijke 'leverancier' van vruchten voor de koffie-/theeschenkerij.
Tussen de bestaande woning en de boomgaard wordt een groentekas geplaats en een kleine groentetuin aangelegd. Deze is biologisch en ook t.b.v. eigen gebruik of gebruik voor de koffie-theeschenkerij. Op het deel van het erf, grenzend aan de kolken, zal ten behoeve van een natuurlijke overgang zo min mogelijk verharding kennen. Dit wordt gras. De oevers kennen een natuurlijk verloop waardoor een grotere diversiteit aan oevervegetatie kan ontstaan en het zicht op de kolken.
Er komen nadrukkelijk geen schuttingen tussen de tuinen en op de rest van het erf. De begrenzing tussen de tuinen wordt gevormd door hagen, die bestaan uit vnl. inheemse soorten en zijn aan de zuidzijde niet hoger dan 1,50 meter. Ten zuiden van de tuinen komt onder de bestaande lindenrij transparante heesterbeplanting. Vanuit de woningen is er dan ook zicht op de omgeving en is er toch voldoende privacy.



Inrichtingsschets Groot Holthuizen. (In verband met het grondwaterbeschermingsgebied wordt de helofytenfilter niet gerealiseerd)

2.3.5 Inrichtingsplan Groot Holthuysen

Voor landgoed Groot Holthuysen is een inrichtingsplan opgesteld. Hierin worden de bestaande waarden van het gebied en het erf met bebouwing beschreven. En de visie op de inrichting van het erf en het beheer van Landgoed Groot Holthuysen. Er worden per deelgebied maatregelen beschreven om de landschappelijke- cultuurhistorische- en natuurwaarden te herstellen, te verbeteren en weer meer zichtbaar te maken.
Door een duidelijke invulling te geven aan de verschillende delen van het plangebied en deze op een dusdanige manier in te richten en te beheren worden zowel de landschappelijke- en cultuurhistorische karakteristieken als ook de natuurwaarden meer zichtbaar. De inrichting van de verschillende delen zorgt ervoor dat de natuurlijke verbindingen met de omgeving verbeterd wordt. Het doortrekken van meidoornstruweel langs de dijk ter hoogte van het Wiel van Klein Holthuizen, het versterken en onderhouden van het dijktalud, een strook bloemrijk grasland en de kweldammen dragen hieraan bij. Bovenal wordt de relatie met de omgeving verbeterd door een natuurlijke- en landschappelijke inrichtinginvulling te geven aan het Gelders Natuurnetwerk en de Groene Ontwikkelzone

Naast de verbetering van de natuurlijke verbindingen worden ook de recreatieve verbindingen met de omgeving verbeterd. Dit is lokaal en bovenlokaal. Om aan de omwonenden en andere bezoekers meer van het plangebied te laten zien worden er paden opengesteld. Deze paden sluiten aan op het bestaande ‘Ommetje Holthuizen’ en leiden door het plangebied. Deze routing is echter niet bij een ieder bekend en wordt zo onderdeel van de aansluiting van de toegankelijkheid van het gebied voor de omgeving en de relatie met Park Lingezegen en de Huissense Waarden (knooppunten-klompen-struinroute o.i.d.). De paden worden haaks op het bestaande fiets- en wandelpad aangelegd.
De paden lopen om de kolken, onder langs de dijkvoet, door het bloemrijk grasland en langs de verschillende weiden. Op enkele plaatsen zijn al bankjes geplaatst, van waaruit er zicht is op de kolken, de wielen en de weiden. Hier staan informatieborden over o.a. de ontstaansgeschiedenis en de natuurwaarden van het gebied. De informatievoorziening over het gebied zal nog meer vergroot worden door naast de paden op het erf van de boerderij een informatieplek in te richten en daarbij een koffietheeschenkerij te realiseren met zicht op de kolken van Hoogerbrugge.
Bovenlokaal wordt de recreatieve routing gevormd door het bestaande verharde fiets- en wandelpad die in verbinding staat met de wijk, de Holthuizerdijk richting Arnhem, Park Immerloo en de

Parkdreef. Bij de Loostraat is een kleine parkeerplaats voor bezoek aan het Zeegbos en Park Holthuizen aanwezig. Vanaf die parkeerplaats is ook de koffie-/theeschenkerij te voet bereikbaar.

Door uitvoering van de werkzaamheden wordt er invulling gegeven aan het Gelders Natuurnetwerk en de Groene Ontwikkelzone en zal er een natuurlijke en recreatieve verbinding ontstaan tussen Park Lingezegen en de uiterwaarden.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze visie vormt het (integrale) kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau in Nederland.
In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie rijksdoelen geformuleerd.:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland (concurrerend);
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat (bereikbaar)
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke cultuurhistorische waarden behouden zijn (leefbaar en veilig).

Met deze structuurvisie brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat en laat het meer over aan gemeenten en provincies. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts dertien nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze dertien belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. De (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking wordt overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen, is een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Plan specifiek

Het plangebied ligt niet in een van de aangewezen gebieden van de SVIR en het Barro.

Ladder duurzame verstedelijking

Conform artikel 1.1.1, eerste lid onder i van het Bro wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de ondergrens van wat als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden gezien, ligt tussen de 9 en 14 nieuwe woningen afhankelijk van de omgeving waarin de ontwikkeling plaatsvindt. Geconcludeerd wordt dat bij een herbestemming van een manege bedrijf naar in totaal 7 woningen, een theeschenkerij en een cultuurruimte geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

3.1.2 Natura 2000

Natura 2000 is een Europees netwerk van natuurgebieden met als doel het ontwikkelen en in stand houden van soorten en ecosystemen die belangrijk zijn voor Europa. Deze gebieden zijn aangewezen op basis van de Natuurbeschermingswet en de Vogel- en Habitatrichtlijnen. Het beleid houdt echter niet bij de landsgrenzen op, dieren en planten trekken zich immers niets aan van landsgrenzen.

Er zijn drie thema's die centraal staan bij Natura 2000, te weten beleven, gebruiken en beschermen. Beleven houdt in dat er ruimte wordt gecreëerd voor recreatie. Recreatie en natuurontwikkeling in dezelfde omgeving betekent echter wel dat er goede afspraken gemaakt moeten worden. Met gebruiken wordt bedoeld dat de natuur naast haar schoonheid ook economisch functioneel is. Wonen, werken en recreëren in een mooie omgeving is het streven, waarbij economie en ecologie met elkaar in balans dienen te zijn. Beschermen wil zeggen het duurzaam beschermen van flora en fauna.

Het ideaalbeeld wordt bereikt wanneer de drie thema's in combinatie met elkaar zonder problemen van toepassing kunnen zijn op natuurgebieden.

Voor ieder definitief aangewezen Natura 2000-gebied dient een beheersplan opgesteld te worden met een looptijd van zes jaar. Een dergelijk beheersplan wordt opgesteld in goed overleg met eigenaren, beheerders en betrokken overheden (met name gemeenten, waterschappen en provincies). Het plan geeft weer wat er moet gebeuren om de gestelde doelen te bereiken en wie daarvoor verantwoordelijk is. Gemeenten zijn verplicht om beheersplannen ten aanzien van Natura 2000-gebieden door te laten werken in het betreffende bestemmingsplan, indien een dergelijk gebied (gedeeltelijk) binnen het plangebied valt.

Het plangebied ligt op een afstand van circa 1 kilometer van het Natura 2000-gebied 'Rijntakken'. Het Natura 2000-gebied Rijntakken omvat 4 deelgebieden: uiterwaarden IJssel, uiterwaarden Neder-Rijn, de Gelderse Poort en Waal. Het plangebied ligt nabij het deelgebied Gelderse Poort dat het begin is van de Rijndelta, de Rijn stroomt hier door een stuwwal Nederland binnen. Het is een rivierenlandschap met veel gradiënten tussen de Duitse grens en de steden Arnhem en Nijmegen.

Betekenis voor het plangebied

Een direct negatief effect van het planvoornemen op dit Natura 2000-gebied is niet waarschijnlijk. Het planvoornemen betreft een grotendeels interne verbouwing.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de voorziene ontwikkeling van Landgoed Groot Holthuysen geen strijdigheden oplevert met het rijksbeleid.

3.1.3 ontwerp Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Het ontwerp van de Nationale omgevingsvisie (NOVI) is nog in behandeling in de Tweede Kamer. De ontwikkelingen in dit bestemmingsplan sluiten aan bij de Nationale belangen in het ontwerp NOVI. Onder andere aan de belangen: Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving, zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften, het behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten en het verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit.

Het ontwerp bevat geen uitspraken waarmee in dit plan rekening gehouden zou moeten worden.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

De Gelderse omgevingsvisie gaat over ‘Gaaf Gelderland’. ‘Gaaf’ is een woord met twee betekenissen. ‘Gaaf’ betekent ‘mooi’ en gaat over wat – historisch en landschappelijk gezien - heel en mooi en ongeschonden is. Het beschermen waard! Maar ‘Gaaf’ verwijst ook naar dat wat ‘cool’ en nieuw en vernieuwend is; aantrekkelijk voor nieuwe generaties. Deze beide aspecten zijn opgenomen in de Gelderse Omgevingsvisie.

Een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland wordt daarbij centraal gezet met een focus op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. Met behulp van zeven ambities – op het terrein van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, economisch vestigingsklimaat en op het woon- en leefklimaat – wordt hieraan richting gegeven.

De hoofdzaken van het provinciaal beleid voor water zijn gericht op een veerkrachtig en duurzaam water- en bodemsysteem. Dit systeem bestaat uit bodem en ondergrond, grondwater en oppervlaktewater en is duurzaam als het ook in de toekomst kan blijven functioneren en in stand kan worden gehouden.

Het doel van de provincie in haar natuurbeleid is de realisatie van een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden door behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap. Het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en de Groene Ontwikkelingszone (GO) worden beschermd tegen aantasting van de kernkwaliteiten: dat zijn de natuurwaarden, de potentiële waarden en de omgevingscondities.

Het uitgangspunt is dat in het GNN geen nieuwe initiatieven plaatsvinden, behalve ontwikkelingen van een groot algemeen of provinciaal belang of waarvoor geen alternatieven bestaan. evenals de weidevogelgebieden en de rustgebieden voor winterganzen. De provincie treft maatregelen vanwege de bescherming, de instandhouding of het herstel van biotopen, leefgebieden, een gunstige staat van instandhouding en het Natuurnetwerk Nederland. De provincie beschermt de achttien Natura2000 gebieden die in het GNN liggen. Verder richt het beleid zich op behoud van de basiskwaliteit van landschappen in Gelderland. Voor de landschappen van bovenregionale waarde geldt een beschermingsregiem met kernkwaliteiten en met een juridisch vangnet in de verordening, zodat de provincie in gesprek kan komen indien het provinciaal belang in het geding raakt.

3.2.2 Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik

De provincie en partners gaan nieuwe ontwikkelingen bezien in samenhang met de bestaande voorraad. Als leidend principe wordt de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik gehanteerd. De juridische basis hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking die het Rijk heeft vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

3.2.3 Omgevingsverordening Gelderland

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

Plan specifiek

Ter plaatse van het plangebied zijn de volgende relevante regels uit de visie en verordening van toepassing:

Intrekgebieden

De planlocatie ligt binnen een door de provincie aangewezen 'intrekgebied'. Bestemmingsplannen welke ontwikkelingen mogelijk maken binnen dit gebied, dienen geen bestemmingen op te nemen die de winning van fossiele energie, zoals aardgas, aardolie, schaliegas en steenkoolgas, mogelijk maakt. Voorliggend plan maakt zulke bestemmingen niet mogelijk.

Grondwaterbeschermingsgebied

De planlocatie ligt binnen een door de provincie aangewezen “grondwaterbeschermingsgebied’ Voor gebieden waar grondwater wordt beschermd voor drinkwatervoorziening geldt het 'stand still, step forward'-beginsel. Dat betekent; nieuwe bestemmingen zijn alleen toegestaan als die, vergeleken met de geldende bestemming, hetzelfde of een lager risico voor de grondwaterkwalitelt vormen Het voorliggend plan betreft de herbestemming van een manege bedrijf naar een woning, 5 appartementen en één (beheerders)woning in combinatie met de realisatie van een theeschenkerij en een cultuurruimte. De wens was om afvalwater te zuiveren met een helofytenfilter. In verband met aanwijzing als grondwaterbeschermingsgebied is er voor gekozen om al deze functies aan te sluiten op het bestaande gemeentelijk riool. Daarnaast worden de omliggende gronden extensief beheerd waardoor uitspoeling van meststoffen niet meer aan de orde is.

Voorliggend plan maakt geen bestemming mogelijk die een groter risico vormt voor de kwaliteit van het grondwater dan de vigerende bestemming. Er moet rekening gehouden worden met een meldingsplicht op basis van de Omgevingsverordening in het geval er dieper dan drie meter gegraven of geheid wordt of er een nieuw riool wordt aangelegd.

Groene ontwikkelingszone/ Gelders Natuur Netwerk

Het Gelders Natuur Netwerk (GNN) en de Groene Ontwikkelingszone (GO) worden beschermd tegen aantasting van de natuurwaarden, de potentiële waarden en de omgevingscondities. Binnen het Gelders Natuurnetwerk worden in principe geen nieuwe functies mogelijk gemaakt. In de GO is ruimte voor economische ontwikkeling in combinatie met een (substantiële) versterking van de samenhang tussen aangrenzende en inliggende natuurgebieden.

Een kleinschalige ontwikkeling is mogelijk mits de kernkwaliteiten van het betreffende gebied per saldo substantieel worden versterkt. De substantiële versterking van de kernkwaliteiten kan worden verzekerd door het sluiten van een privaatrechtelijke overeenkomst tussen initiatiefnemer en bevoegd gezag voordat een bestemmingsplan wordt vastgesteld.

De kernkwaliteiten van deelgebied 58 Overbetuwe, waarin Landgoed Holthuysen ligt heeft de volgende kernkwaliteiten:

- variabel, agrarisch cultuurlandschap met snelle stedelijke ontwikkelingen en glastuinbouw
- ecologische verbindingszone KAN, een groene verbinding tussen Veluwe, Nijmeegse stuwwal en Gelderse Poort
- plaatselijk kleinschalige landschappen
- leefgebied das, leefgebied kamsalamander en zeer rijk leefgebied steenuil
- cultuurhistorische waarden van de stroomruggen en landgoederen, oude kavelpatronen doorbraakkolken, waterstaatswerken
- abiotiek: aardkundige waarden, kwel, bodem, waterreservoir
- ecosysteemdiensten: recreatie, waterwinning

De ontwikkelingsdoelen natuur en landschap GNN en GO deelgebied 58 Overbetuwe zijn:

- ontwikkeling ecologische verbinding Overbetuwe - KAN: parkachtige structuren met water en moeraszones
- ontwikkeling oude landgoedbossen, bosranden en overgangen naar cultuurgronden
- ontwikkeling biotopen voor vlinders, reptielen en amfibieën en vogels van cultuurlandschappen
- ontwikkeling cultuurhistorische patronen en beheersvormen

Afspraken over de noodzakelijke substantiële versterking van de kernkwaliteiten zijn vastgelegd in een uitvoeringsovereenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemers. Het Inrichtingsplan Groot Holthuysen (Bijlage 1) maakt onderdeel uit van deze overeenkomst. Het Inrichtingsplan ziet onder andere op het onderhoud van de kolken, het herstel van landschap en daarin voorkomende landschapselementen, het invulling geven aan de bestaande bestemming natuur (deze gronden zijn onafgebroken agrarisch in gebruik gebleven) en de extensivering van het agrarisch gebruik op de agrarische gronden. Daarnaast is wordt het erf heringericht en verduurzaamd. De theeschenkerij en openstelling van “het rondje Holthuysen” dragen bij aan de beleving van het gebied. Landgoed zal zo de nog ontbrekende ecologische schakel vormen tussen Park Lingezegen en de Gelderse Poort.

In het bestemmingsplan behouden de percelen in GO de bestemming Agrarisch met uitzondering van het erf. Alle percelen in GNN hebben de bestemming Natuur. Aan deze bestemming zal ook invulling worden gegeven. Anders dan voorheen worden deze percelen beheerd met het oog op natuurwaarden en biodiversiteit.

Op 22 september 2020 hebben Gedeputeerde Staten het ontwerp voor de Omgevingsverordening vastgesteld. Dit ontwerp heet actualisatieplan 7. Het lag van 2 oktober tot en met 13 november 2020 ter inzage. In het actualiseringsplan wordt de begrenzing van de GNN en GO voorzien. Voor de ontwikkelingen in dit bestemmingsplan heeft deze wijziging in begrenzing geen gevolgen.

Conclusie
De voorgenomen ontwikkeling is mede gericht op versterking van de natuurwaarden in het plangebied. De ontwikkeling zal ook bijdragen aan een versterking van de samenhang tussen aangrenzende en inliggende natuurgebieden. Hiermee wordt bijgedragen aan de provinciale doelen.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Lingewaard 2012-2022

Op 31 mei 2012 heeft de raad van de gemeente Lingewaard de Structuurvisie Lingewaard 2012-2022 vastgesteld. De structuurvisie beschrijft op hoofdlijnen het ruimtelijk beleid van de gemeente en geeft de hoofdlijnen van de voorziene en gewenste ruimtelijke ontwikkelingen in Lingewaard voor de komende tien jaren weer. Gemeente Lingewaard heeft een aantal ruimtelijke ambities opgenomen om een toekomstbestendige gemeente te worden.
Deze duurzame ambities zijn gericht op:

- efficiënt ruimtegebruik
- klimaat en energie
- leesbaar en herkenbaar landschap
- waterbeheer
- bereikbaarheid
- woonomgeving
- werkgelegenheid
- recreatie

Basis van de identiteit van onze omgeving is het landschap en daarmee bedoelen we de hele om ons heen geroeide historische omgeving: het cultureel en landschappelijk erfgoed. De grondslag en drager voor alle ontwikkelingen.

Park Lingezegen en de herinrichting van veel uiterwaarden hebben onder meer tot doel het landelijk gebied meer toegankelijk te maken voor de inwoners. Naast soms echt beschermde natuur is het groen in de gemeente juist bedoeld voor de inwoners van de regio. Toegankelijkheid, initiatieven en activiteiten in het groen zijn daarbij belangrijk.

3.3.2 Nota wonen 2020-2025

Onlangs heeft gemeente Lingewaard met de regiogemeenten een Woondeal met provincie en Rijk gesloten. Speerpunten zijn onder andere het versnellen van de bouwproductie, betaalbaar houden van onze woningen en het realiseren van kwalitatief goede, bij de vraag passende, woningen. In de Woondeal regio Arnhem-Nijmegen wordt uitgegaan van een groei van de woningvoorraad met 50.000 tot 60.000 woningen in de komende 20 jaar. Met een accent op de komende 5 jaar (versnelling: + 20.000 woningen).

De gemeente Lingewaard heeft op basis van deze ambities op basis van een woningmarktonderzoek, de Nota wonen 2020-2025 opgesteld. Per kern is beschreven wat de woningopgave betreft. Huissen heeft een opgave van 793 nieuwe woningen voor de periode 2020-2030. In de komende 5 jaren dienen hiervan 450 woningen gerealiseerd te worden. De realisatie van 6 duurzame woningen in een transformatie object past goed binnen de gestelde beleidskaders.

3.3.3 Landschapsontwikkelingsplan 2005 (LOP)

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. 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.

Conclusie

Met uitvoering van onderhavig planvoornemen wordt de locatie van een voormalige manage omgevormd naar wonen met een kantoor, een educatie- en expositieruimte, een koffie- en theeschenkerij met terras en een werkplaats. Na deze transformatie zijn de opstallen gasloos.
Bij de uitwerking en situering van de beoogde woningen is rekening gehouden met de bestaande bebouwing. Hier binnen worden de nieuwe woningen en functies gesitueerd. Dit betekent dat bestaande landschappelijke kwaliteiten blijven behouden. Daarnaast wordt een impuls gegeven aan het omliggende landschap en wordt een recreatieve voorziening dicht bij huis gerealiseerd.
Deze ontwikkeling past in het bestaande beleid van de gemeente.

Hoofdstuk 4 Haalbaarheid van het plan

4.1 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1.1 Milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen tot doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Om te komen tot een verantwoorde, ruimtelijk relevante toetsing in milieu hygiënisch opzicht van bedrijfsvestigingen, wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde milieuzonering. Hieronder wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige functies als wonen en recreëren. Daarnaast is de milieuwetgeving van toepassing.

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de laatste door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijven uit de publicatie “Bedrijven en Milieuzonering”. Hierin wordt per bedrijfssoort aangegeven welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke afstand hierbij (minimaal) in acht genomen moet worden. Hierbij onderscheidt de VNG diverse omgevingstypen. Het achterliggende idee is dat de gevoeligheid van een gebied voor bepaalde hinder afhankelijk is van het omgevingstype. De door de VNG aangegeven afstanden betreffen een rustige woonwijk. De mate van milieuhinder bepaalt in welke van de 6 milieu categorieën een bedrijfssoort is ingedeeld. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. In principe is bedrijvigheid behorende tot categorie 1 goed te mengen met de functie wonen, dit geldt in de meeste gevallen ook voor categorie 2-bedrijven. Het is wenselijk om de bedrijvigheid in de categorie 3 te clusteren en een zonering in acht te nemen. Vanaf categorie 4 is menging met milieugevoelige functies niet mogelijk.

Het gemeentelijk beleid van Lingewaard is dat bedrijven met milieucategorie 1 en 2 inpasbaar zijn binnen een woonomgeving. Milieucategorie 3.1 en hoger niet. Deze dienen gevestigd te worden op een bedrijventerrein.

Het plangebied is gelegen in het buitengebied, waar geen sprake is van een matige of sterke functiemenging. Derhalve wordt in dit geval uitgegaan van het omgevingstype “rustige woonwijk”.

Een theeschenkerij is niet als zodanig opgenomen in de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering”. De theeschenkerij wordt in dit geval geschaard onder een "Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d." met een richtafstand van 10 meter. De daadwerkelijke afstand tussen de theeschenkerij en de appartementen is ruim 13 meter.
De theeschenkerij is een nevenfunctie bij de nieuw te realiseren woning in de kapschuur. Vanuit de milieuregelgeving geldt dat er geen milieuzonering van toepassing is indien deze bij de eigen inrichting behoord.

Conclusie
De nieuwe bestemming bevat geen milieubelastend bedrijf of – inrichting of anderzijds milieugevoelige functies. Daarnaast zijn er in de omgeving geen milieubelastende bedrijven die beperkend zijn voor de nieuwe bestemming.

4.1.2 Bodemkwaliteit

De bodemkwaliteit vormt een belangrijk aspect bij bouwontwikkelingen. In het kader van het bestemmingsplan speelt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. Indien het bodemonderzoek uitwijst dat er in de bodem wezenlijke verontreinigingen aanwezig zijn, dienen deze gesaneerd te worden voordat het betreffende gebied in ontwikkeling wordt genomen.

Met het oog op kostenbesparing en efficiëntie is het van belang om een actief bodembeheer toe te passen. Dit is het totaal van activiteiten gericht op het adequaat en efficiënt omgaan met de gevolgen van structureel aanwezige gevallen van bodemverontreiniging.

Door middel van dit bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vastgelegd. (Tauw 2016, bijlage 2) Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden gesteld dat op het erfperceel maximaal licht verhoogde gehaltes /concentraties gemeten zijn die geen beperking vormen voor het toekomstig gebruik.

Bij het erfperceel is ter plaatse van de puinlaag (semi-verharding) asbest op het maaiveld aangetroffen. Het puinmateriaal betreft ook sloop-en bouwafval en is derhalve asbestverdacht. Voorafgaande aan (graaf-)werkzaamheden aan of in deze puinlaag wordt geadviseerd de milieuhygiënische kwaliteit inclusief asbest vast te stellen.

Bij het onderzoek is niet het gehele bestemmingvlak "wonen" onderzocht. Het parkeerterrein betreft een beperkte uitbreiding ten opzichte van de onderzoekslocatie van het bodemonderzoek. Daarnaast is er geen sprake van een verblijfsruimte en is het een voor bodemverontreiniging onverdachte locatie. Het bodemonderzoek is daarom representatief voor het gehele in wonen om te vormen deel van het bestemmingsplan.

Conclusie
Met het uitgevoerde bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vastgelegd, en zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging.

4.1.3 Geluid

Wet geluidhinder

Ten aanzien van geluid zijn de regels uit de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh voorziet rond (gezoneerde) industrieterreinen, langs wegen en langs spoorwegen in zones en bevat tevens geluidsnormen en richtlijnen met betrekking tot de toelaatbare geluidsniveaus van de voorgenoemde geluidsbronnen. Indien een omgevingsvergunning een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron, of indien het plan een nieuwe geluidsbron of wijziging van een bestaande geluidsbron (aanpassing weg) mogelijk maakt, dient volgens de Wgh een akoestisch onderzoek plaats te vinden bij het voorbereiden van de vaststelling van het bestemmingsplan.

Geluidsbeleid gemeente Lingewaard

De hoofdlijnen van het gemeentelijk geluidsbeleid zijn vastgesteld in de Nota Geluidsbeleid Gemeente Lingewaard. De doelstelling van dit beleid is het behoud van de goede kwaliteit van de leefomgeving en het benutten van kansen om, daar waar het noodzakelijk is, de kwaliteit van de leefomgeving te verbeteren. Een belangrijke subdoelstelling is het realiseren van een passende geluidskwaliteit in elk gebied. Het plangebied wordt getypeerd als buitengebied recreatie functie met een ambitieniveau van redelijk rustig (48 - 55 dB).

Plan specifiek

De tegen het plangebied gelegen woonwijk betreft een 30 km zone. Ook de doorlopende toegangsweg naar het planbied is gelegen in deze zone. De 30 km/uur wegen in de nabijheid van de locatie Parkdreef 5 hebben een dusdanig lage verkeersintensiteit, dat kan worden gesteld dat deze akoestisch niet relevant zijn. In de omgeving zijn verder geen (spoor-) wegen of andere geluidsbronnen aanwezig. De dichtstbijzijnde doorgaande weg is de Pleijweg N325 op ca. 900 met afstand. Conform de kaart geluidsbelasting provinciale wegen (etmaal) ligt zone >=50 - <55 dB op 500 meter van het plangebied. De onderdelen wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en

industrielawaai van gezoneerde industrieterreinen zijn daarmee niet relevant voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

Conclusie:

Het akoestische klimaat is aanvaardbaar en past binnen het bestaande ambitieniveau.

4.1.4 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer (Wm) gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit. In deze paragraaf wordt onderscheid gemaakt 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 er op neer dat “grote” projecten die jaarlijks meer dan 3% (=1,2 µg/m³) bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof (PM10) en stickstofdioxide (NO2) een “betekenend” negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. “Kleine” projecten die minder dan 3% bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder 1.500 woningen of een kantoor van minder dan 100.000 m² bvo niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de Regeling “niet in betekenende mate bijdragen”.

Een belangrijk onderdeel voor de verbetering van de luchtkwaliteit is het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Binnen dit NSL, dat sinds 1 augustus 2009 in werking is, werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

Vanaf 1 januari 2015 geldt er ook een grenswaarde voor een kleinere fractie van fijnstof namelijk PM2,5. De grenswaarde voor PM2,5 bedraagt 25µg/m³. Gezien het grote verschil tussen de grenswaarde en de achtergrondconcentratie zullen overschrijdingen van deze grenswaarde niet vaak voorkomen. Het blijkt dat als de grenswaarde voor PM10 niet wordt overschreden, er geen overschrijding van de grenswaarde voor PM2,5 zal zijn. Het is de verwachting dat door het schoner worden van de autotechniek de concentratie van met name stikstofdioxide in de toekomst nog verder afneemt.

Conclusie

In dit bestemmingsplan wordt het bestaande gebruik van de gronden opnieuw bestemd. Er worden extra woningen toegevoegd, deze zullen echter ten opzichte van de oude bestemming ‘Sport’ geen extra voertuig aantrekkende werking hebben. Ook zijn er geen andere bestemmingswijzigingen opgenomen die zorgen voor een extra voertuig aantrekkende werking, zodat een nader onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit niet noodzakelijk is.

4.1.5 Externe veiligheid

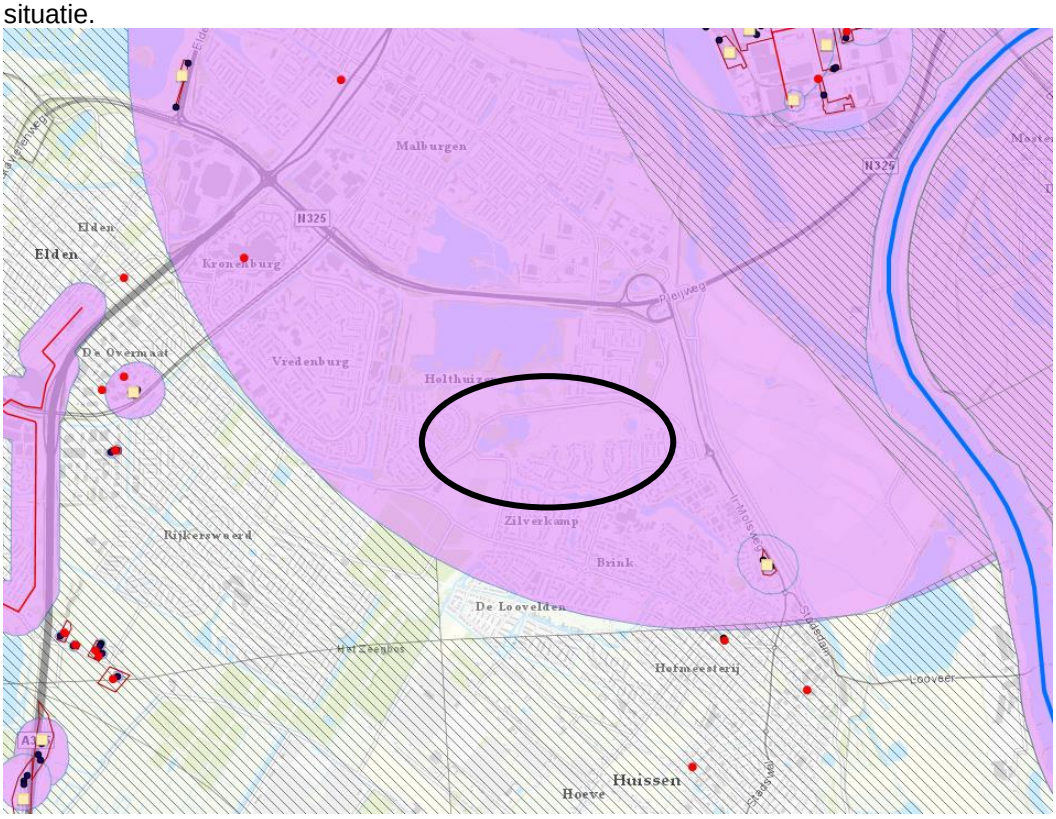
Bij de ruimtelijke planvorming moet rekening worden gehouden met het aspect externe veiligheid. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en risicovol transport. Daarbij gaat het om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen. Het uitgangspunt van wet- en regelgeving en beleid ten aanzien van externe veiligheid is scheiding van kwetsbare functies en risicobronnen, waarmee men het volgende wil bereiken:

- bescherming van personen die zich bevinden in de nabijheid van een risicobron tegen de kans op overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen of ten gevolge van een ongeval met een vliegtuig op of nabij een luchthaven;
- bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een dergelijk ongeval met een groot aantal slachtoffers.

De Omgevingsdienst Regio Arnhem (ODRA) is door de gemeente Lingewaard gevraagd om te adviseren over het bestemmingsplan “Buitengebied Lingewaard, Groot Holthuysen”.

Beoordeling externe veiligheid

Op basis van de risicokaart van de provincie Gelderland is een beoordeling gemaakt van de EV-situatie.



Figuur 1: Uitsnede provinciale risicokaart locatie Groot Holthuysen, geraadpleegd op 17 augustus 2020 .

Onderstaand is een tabel opgenomen met een analyse van het aspect externe veiligheid. Rondom het plangebied zijn de volgende externe veiligheidsrisicobronnen relevant:

Risicobron	**Groot Holthuysen**
Hogedruk aardgasleidingen(Bevb1)	N.v.t., geen invloedsgebied over het plangebied.
Inrichtingen (Bevi2)	Op ongeveer 2.450 meter ten noorden van het plangebied ligt de inrichting Immori (Industrielaan 10 te Arnhem). Het invloedsgebied (3.400 meter) ligt over het plangebied.
Transport gevaarlijke stoffenover de weg (Bevt3)	N.v.t., geen invloedsgebied over het plangebied.
Transport gevaarlijke stoffen over het water (Bevt)	N.v.t., geen invloedsgebied over het plangebied.

Transport gevaarlijke stoffen over het spoor (Bevt)	Op ongeveer 3.700 meter ten noorden van het plangebied ligt de spoorlijn Arnhem – Zutphen. Het invloedsgebied (4.000 meter) ligt over het plangebied.

De beoordeling van externe veiligheid wordt uitgevoerd voor twee risiconormen, namelijk het plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plangebied ligt buiten de plaatsgebonden risicocontour 10_6 van een Bevi inrichting, transportroute en hogedruk aardgastransportleiding. Dit vormt geen belemmering voor de realisatie van het project.

Groepsrisico
Het plangebied ligt in het invloedsgebied van de spoorlijn Arnhem –Zutphen en de inrichtingen Immori. Daarmee hebben wijzigingen in het invloedsgebied invloed op de hoogte van het groepsrisico. Doordat de afstand tussen het projectgebied en de spoorlijn Arnhem – Zutphen groter dan 200 meter is, heeft de wetgever aangegeven dat het groepsrisico alleen beperkt verantwoord hoeft te worden. Hierdoor hoeft niet de hoogte van het groepsrisico in beeld gebracht te worden, maar enkel de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Voor de inrichting Immori moet wel een volledige verantwoording groepsrisico opgesteld worden.

Hiervoor moeten de volgende werkzaamheden worden verricht:

- Conform de motivatie onderdelen van Bevi artikel 13 moet het groepsrisico worden verantwoord;
- Conform de motivatie onderdelen van Bevt artikel 7 en 9 moet het groepsrisico worden verantwoord;
- Er moet advies worden aangevraagd bij de Veiligheids_ en Gezondheidsregio Gelderland Midden (VGGM).

Verantwoording groepsrisico
Het plan is gelegen in het invloedsgebied groepsrisico van twee risicobronnen. Conform vigerende wetgeving moet de gemeente hierdoor het groepsrisico verantwoorden. Meer specifiek gaat het om de wettelijke verplichting op grond van Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) artikel 7 en 9 vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de spoorlijn Arnhem – Zutphen en Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) artikel 13 vanwege opslag gevaarlijke stoffen bij de inrichting Immori.

Hierop heeft de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden (VGGM) het volgende geadviseerd: *'Het plangebied ligt binnen de effectafstand van het relevante scenario toxische wolk. Het plan leidt daarbij tot een mogelijke wijziging van het aantal aanwezigen, ook in de avond en nacht. Het ligt in de verwachting dat de aanwezige personen zich zelf in veiligheid kunnen brengen, mits geïnformeerd en tijdig gewaarschuwd'*.

Hieronder wordt op de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid ingegaan

Bestrijdbaarheid
Bij een calamiteit zal de brandweer zich inzetten om effecten ten gevolge van het incident met toxische stoffen te beperken. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen. VGGM ziet ook geen reden om aanvullend te adviseren in het kader van de bestrijdbaarheid.

Zelfredzaamheid
Bij een calamiteit is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij een incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS palen) en NL-Alert.

Conclusie
Ten aanzien van het groepsrisico ligt het plan in het invloedsgebied van de spoorlijn Arnhem – Zutphen en de inrichting Immori. Op basis van de beperkte verantwoording groepsrisico (zie hierboven) kan worden geconcludeerd dat het ruimtelijke initiatief geen significant effect heeft op het groepsrisico, dan wel op de mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Daarmee is het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de realisatie van het plan. De VGGM zag eveneens geen aanleiding om aanvullend te adviseren.

4.1.6 Waterhuishouding

Het aspect water is de afgelopen jaren steeds meer op een integrale wijze benaderd. Sinds 2003 is wettelijk vastgelegd dat over ruimtelijke plannen vooroverleg met het betrokken waterschap dient plaats te vinden en dat ruimtelijke plannen een waterparagraaf moeten bevatten waarin de effecten van ruimtelijke ingrepen op de waterhuishouding worden aangegeven. De basisprincipes van het waterbeleid van zowel rijk, provincie, waterschap als gemeente zijn: meer ruimte voor water en het voorkomen van afwenteling van waterproblematiek in ruimte of tijd. Daarbij staan twee drietrapsstrategieën centraal:

- waterkwantiteit: vasthouden, bergen, afvoeren;
- waterkwaliteit: schoonhouden, scheiden, zuiveren.

Beleid Waterschap Rivierenland

Met ingang van 27 november 2015 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, wegen 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.

Er is geen, of een zeer geringe, toename van verhard oppervlak. De aan te leggen parkeerplaats wordt uitgevoerd in een halfverharding. De geringe uitbreiding van de kapschuur wordt voorzien van een sedum dak. De daken worden afgekoppeld en het afstromende hemelwater wordt opgevangen op eigen terrein.

Voor de afvoer van het vuilwater was de wens om dit met een helofytenfilter op te zuiveren. Gezien het beheer en onderhoud en de controle op een goede werking is dit niet toegestaan. Ook omdat het hier een grondwaterbeschermingsgebied betreft. Parkdreef 5 is op een ontvangstput voor het vuilwater aangesloten. Deze ontvangstput heeft voldoende capaciteit om ook het overige vuilwater af te voeren.

Ten behoeve van het project is een digitale watertoets ingevoerd op www.dewatertoets.nl. Aan de voor waarden zoals beschreven in de resultaten van deze water toets (Bijlage 3) wordt voldaan.

Conclusie

Het plan is uitvoerbaar ten aanzien van het aspect water.

4.1.7 Verkeer

Op basis van de kencijfers uit de CROW-publicatie 381 is de totale verkeersgeneratie van het plan berekend. Uitgangspunt hierbij is dat de gemeente Lingewaard op basis van de omgevingsadressendichtheid van het CBS aangemerkt is als een “weinig stedelijk” gebied. Het plan

ligt binnen de bebouwde kom van Huissen. In onderstaande berekening is op basis van de kencijfers de verkeersgeneratie in beeld gebracht.

Functie	kencijfers	Oppervlakte/aantal	Aantal mvt/etmaal
Hoofdwoning	7,4 mvt/woning	1	7,4
Appartementen	6,0 mvt/woning	5	30,0
Bedrijfswoning	7,4 mvt/woning	1	7,4
Schuur/werkplaats/opslag	10 mvt/100 m2 bvo	144 m2 bvo	14,4
Theeschenkerij (binnen +terras)	7 mvt/100 m2 bvo	80 m2 bvo	5,6
Totale verkeersgeneratie			**64,8 mvt/etmaal**

Het plan kent een theoretische verkeersgeneratie van circa 65 motorvoertuigen per etmaal.

Kanttekeningen bij deze worst-case-berekening zijn:

- In de praktijk zijn niet alle functies dagelijks open voor bezoekers;
- Deze berekening gaat uit dat de bezoekers van de theeschenkerij en terras met de auto komen;
- De huidige hoofdwoning is in de huidige situatie al in gebruik.

Op grond van het geldende bestemmingsplan kan ter plaatse een manege worden opgericht en in gebruik worden genomen. In vergelijking met de functies die het voorliggende bestemmingsplan mogelijk maakt, leidt een manege tot meer verkeersbewegingen. In 2006 is een vergunning op grond van de Wet Milieubeheer verleend voor de manege. Bij de aanvraag was een akoestisch onderzoek gevoegd naar de geluidsbelasting op de omgeving. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de verkeersbewegingen in een representatieve situatie. Per etmaal ging het om 80 rijbewegingen door personenauto's en 2 vrachtwagens.

TABEL II.3b: overzicht		Aantal rijbewegingen per etmaal (maximaal) Representatieve situatie			
Route / type transport		dag	Avond	Nacht	etmaal
I	Personenauto's	60	20	0	80
II	Vrachtwagens	2	0	0	2
		Aantal rijbewegingen per etmaal (maximaal) uitzonderingssituatie			
Route / type transport		dag	Avond	Nacht	etmaal
I	Personenauto's	40	20	0	60
III	Personenauto's	40	20	0	60
II	Vrachtwagens	2	0	0	2

Bron: Adviesburo van der Boom, Geluidsbelasting omgeving Horse Promotion te Huissen, d.d. 30 augustus 2005).

Conclusie

Het plan is uitvoerbaar ten aanzien van het aspect verkeer.

4.1.8 Parkeren

Het plan is getoetst aan de Nota Parkeernormen Lingewaard 2017. Deze nota is gebaseerd op de CROW-publicatie 381 (Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie). Op basis van de functies die het bestemmingsplan mogelijk maakt en de parkeernormen die gelden bedraagt de nominale parkeerbehoefte 16 parkeerplaatsen. In onderstaande tabel is ook rekening gehouden met

aanwezigheidspercentages. Dit bedraagt voor woningen bijvoorbeeld in de ochtend of middag 50%, omdat bewoners op deze momenten niet allemaal thuis zijn.

				werkdag				koop	zaterdag		Zondag
		P-norm	Normatief	ochtend	middag	avond	nacht	avond	middag	avond	middag
5	appartementen (midden)	1,4	7	3,5	3,5	6,3	7,0	5,6	4,2	5,6	4,9
1	woonhuis (duur)	1,7	1,7	0,9	0,9	1,5	1,7	1,4	1,0	1,4	1,2
1	woonhuis (midden)	1,4	1,4	0,7	0,7	1,3	1,4	1,1	0,8	1,1	1,0
7	bezoekers woningen	0,3	2,1	0,2	0,4	1,7	0,0	1,5	1,3	1,7	1,5
80 m2	koffie/theeschenkerij	5	4	2,0	4,0	0,0	0,0	0,0	4,0	0,0	4,0
		TOTAAL	**16,2**	**7,3**	**9,5**	**10,8**	**10,1**	**9,6**	**11,3**	**9,8**	**12,5**
		afgerond	16	7	9	11	10	10	11	10	13

Met behulp van de parkeernormen wordt de parkeerbehoefte van een ontwikkeling berekend. Indien binnen de ontwikkeling verschillende functies worden gerealiseerd, is het mogelijk rekening te houden met dubbelgebruik van parkeerplaatsen, bijvoorbeeld overdag door bezoekers en ’s avonds door bewoners.

Op zondagmiddag is de gezamenlijke parkeerbehoefte van de te realiseren functies tezamen maximaal. De parkeerbehoefte bedraagt dan afgerond 13 parkeerplaatsen. Andere momenten waarop de parkeerbehoefte hoger is zijn de doordeweekse avonden en de zaterdagmiddag.

In bovenstaande berekening is ervan uit gegaan dat volledig gedeeld gebruik van alle parkeerplaatsen mogelijk is. In de praktijk is dit echter niet het geval. De bewoners en bezoekers van de dure woning parkeren op eigen terrein bij de woning. De overige woningen en theeschenkerij maken wel gebruik van dezelfde parkeerplaatsen. In onderstaande tabel is daarom een nieuwe berekening zonder deze woning opgenomen.

berekening zonder dure woning				werkdag				koop	zaterdag		Zondag
		P-norm	Normatief	ochtend	middag	avond	nacht	avond	middag	avond	middag
5	appartementen (midden)	1,4	7	3,5	3,5	6,3	7,0	5,6	4,2	5,6	4,9
1	woonhuis (midden)	1,4	1,4	0,7	0,7	1,3	1,4	1,1	0,8	1,1	1,0
6	bezoekers woningen	0,3	1,8	0,2	0,4	1,4	0,0	1,3	1,1	1,4	1,3
80 m2	koffie/theeschenkerij	5	4	2,0	4,0	0,0	0,0	0,0	4,0	0,0	4,0
		TOTAAL	**14,2**	**6,4**	**8,6**	**9,0**	**8,4**	**8,0**	**10,1**	**8,2**	**11,1**
		afgerond	14	6	9	9	8	8	10	8	11

Ook in bovenstaande berekening is de zondagmiddag maatgevend. De parkeerbehoefte bedraagt dan 11 parkeerplaatsen. Als dit aantal parkeerplaatsen wordt gerealiseerd, naast de 2 parkeerplaatsen bij de dure woning, wordt voldaan aan de parkeernorm.

Binnen het plangebied worden 15 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiervan kunnen 13 parkeerplaatsen worden gebruikt door zowel de bewoners van de woningen als door de bezoekers van de theeschenkerij. Gelet hierop wordt ruimschoots voldaan aan de Nota Parkeernormen Lingewaard 2017, die op dit bestemmingsplan van toepassing is. Er is dus sprake van voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. Er is geen reden om aan te nemen dat het plan leidt tot parkeeroverlast in de aangrenzende woonwijk.

Overigens richt de koffie-/theeschenkerij zich vooral op fietsers en wandelaars. De verwachting is daarom dat de parkeerbehoefte in de praktijk lager zal zijn dan hierboven berekend. Voor het bepalen van de parkeerbehoefte zijn wij echter uitgegaan van een “worst case”-scenario, waarin alle bezoekers met de auto komen. Voor de fietsers worden fietsparkeerplaatsen gerealiseerd.

Conclusie

Er wordt ruimschoots voldaan aan de Nota Parkeernormen Lingewaard 2017, die op dit bestemmingsplan van toepassing is. Er is dus sprake van voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.

4.1.9 Explosieven onderzoek

In en rondom Lingewaard hebben tijdens de Tweede Wereldoorlog allerlei oorlogshandelingen plaatsgevonden. Lingewaard behoort dan ook tot de zwaarst getroffen regio's uit de Tweede Wereldoorlog. Na de Tweede Wereldoorlog zijn veel van de explosieven geruimd. Daarnaast hebben er na de Tweede Wereldoorlog allerlei grondroerende werkzaamheden plaats gevonden waarbij veel explosieven zijn aangetroffen en geruimd.

In de afgelopen jaren is er in opdracht van de gemeente Lingewaard historisch onderzoek gedaan naar CE (Conventionele explosieven). Zo is er een detailleringonderzoek uitgevoerd om de interessegebieden in Lingewaard concreter in kaart te brengen. Dit detailleringonderzoek is inmiddels uitgevoerd en vormt de basis voor de indeling van de "kans van aantreffen gebieden".

Situatie plangebied.

Op basis van het vooronderzoek kunnen kan opgemaakt worden dat voor het erf aangeven is dat de kans van aantreffen van CE tijdens grondroerende werkzaamheden verlaagd tot laag is. In deze gebieden hoeven geen extra maatregelen getroffen te worden. Wel kunnen er CE voorkomen. In dit geval wordt het protocol "Toevalsvondst CE uit de Tweede Wereldoorlog" gevolgd.

De algemene lijn is dat een Projectleider samenvatting (PLS) voor het gehele perceel als bijlage bij het bestemmingsplan dient te worden gevoegd. Met een PLS kan een gecertificeerd opsporingsbedrijf nader onderzoek doen naar explosieven in de bodem. Het is duidelijk dat slechts op een zeer klein gedeelte van het plangebied gebouwd gaat worden. De overige grond is bestemd voor natuurverrijking. De grond zal hier dus niet worden geroerd. Vanwege deze zeer geringe omvang van de graafwerkzaamheden is een PLS niet noodzakelijk.

4.2 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.

In het kader van de toets aan de Wet natuurbescherming wordt bepaald of een project of plan significant negatieve effecten veroorzaakt op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. Voor plannen dient middels een voortoets, eventueel gevolgd door een passende beoordeling, getoetst te worden of het plan mogelijk significant negatieve effecten kan hebben op gevoelige habitattypen die gelegen zijn binnen omliggende Natura 2000-gebieden. De beoordeling van plannen, projecten en andere handelingen is uitgewerkt in paragraaf 2.3 van de Wet Natuurbescherming.

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.

Planspecifiek

Gebiedsbescherming
Op circa 1,18 kilometer afstand van de planlocatie bevindt zich Natura-2000 gebied “Rijntakken”. Het Natura-2000-gebied “Veluwe” is gelegen op een afstand van circa 5,3 kilometer van de planlocatie. Met betrekking tot de stikstofrelevantie van dit interne verbouwproject is de grond-, en verbouwwerkzaamheden (tijdelijk) en de fase waarin de woningen worden gebruikt (beoogd) afgezet tegen de mogelijkheden die de huidige milieuvergunning op deze locatie biedt (referentie).

Uit de berekeningen met Aerius-calculator (april 2013) blijkt dat er zowel tijdens de realisatie als tijdens het gebruik van de woningen een afname is van stikstofdepositie.

Daarmee staat op voorhand vast dat de activiteiten, nodig voor de realisatie van het gewenste plan, geen nadelig effect hebben op de instandhoudingsdoelstellingen van de omliggende beschermde Natura-2000 gebieden. De stikstofdepositie ten gevolge van de activiteiten ter realisatie van het plan vormt daarmee geen belemmering voor het uitvoeren van het gewenste plan.

Bij de referentieberekening is uitgegaan van de in 2006 voor de manege vergunde situatie op grond van de Wet Milieubeheer. Deze omvat het houden van 47 paarden, mestopslag en 80 verkeersbewegingen met lichte motorvoertuigen en twee met zware motorvoertuigen.

In de boogde situatie is uitgegaan van het op basis van de kencijfers uit de CROW-publicatie 381 berekende verkeersgeneratie van 65 lichte motorvoertuigen. De emissiewaarde van de woningen is berekend met de waarden zoals opgenomen in factsheet ruimtelijke plannen emissiefactoren. 5 nieuwe appartementen (5x 1,11= 5,55 NOx kg/jaar) één nieuwe hoekwoning (1,83 NOx kg/jaar) en één nieuwe 2-onder-één-kap (3,09 NOx kg/jaar) aangezien de voormalige bedrijfswoning inmiddels is geïsoleerd en gasvrij is..

Tijdens de realisatie is de berekening voor wonen gebaseerd op één nieuwe hoekwoning (1,83 NOx kg/jaar) en één oudere 2-onder-één-kap. Onderstaand een overzicht van het in te zetten materieel (mobiele kraan) tijdens de verbouw van de manege op de locatie aan de Parkdreef 5 te Huissen. Tevens zijn de benodigde bronnen van het bouwverkeer opgenomen. De ingevoerde emissiefactor betreffen de gestandaardiseerde factoren voor deze voertuigen, zoals opgenomen in het rekenmodel Aerius.

	Project Parkdreef 5 Huissen	Interne verbouw 6 woningen	bouwtijd 1 a 2 jaar				
Bron	**Grondwerk en bouwwerkzaamheden**	**Mobiele werktuigen/ wegverkeer**	**Stage klasse**	**Aantal dagen per jaar**	**Brandstofverbruik op projectlocatie l/ dag**	**ltr/ jr**	**File**
1	Uitstoot 7 woningen						
2	Mobiele kraan, graaf werkzaamheden parkeerplaats ed.	Mobiel werktuig	III B (75-130 kW)	3	100	300	
3	Mobiele kraan, overig bouw extra	Mobiel werktuig	III B (75-130 kW)	2	100	200	
4	Vrachtwagens, aanvoer bouwmaterieel, beton, etc.	wegverkeer, zwaar	zwaar	100 / jaar	stand. verdisconteerd, zwaar wegverkeer	nvt	25%
5	Vrachtwagens, afvoer bouwafval	wegverkeer, zwaar	zwaar	100 / jaar	stand. verdisconteerd, zwaar wegverkeer	nvt	25%
6	Vrachtwagens, af en aanvoer grond, stenen	wegverkeer, zwaar	zwaar	100 / jaar	stand. verdisconteerd, zwaar wegverkeer	nvt	25%
7	Vrachtwagens, overige bewegingen	wegverkeer, zwaar	zwaar	50 / jaar	stand. verdisconteerd, zwaar wegverkeer	nvt	25%
8	Personen vervoer, personenauto's/ busjes	wegverkeer, licht	licht	260 / jaar	stand. verdisconteerd, licht wegverkeer	nvt	0%
	Gebruik woningen						
9	Personen vervoer, personenauto's (6*7*365 = 15330)	wegverkeer, licht	licht	15330 / jaar	stand. verdisconteerd, licht wegverkeer	nvt	0%

Tabel 1: ingezet materieel en vervoer tijdens sloop, grond- en verbouwwerkzaamheden kapschuur en gebruiksfase

Soortenbescherming
Voor de gebouwen is QuickScan Flora en Fauna Groot Holthuysen uitgevoerd door Van Bommel (bijlage 5).

Geconcludeerd wordt dat:
- Een ontheffing van de verbodsbepalingen voor de uitvoering van de werkzaamheden is vanwege beschermde planten, reptielen, vissen en insecten niet aan de orde is.
- De ruimtelijke ontwikkeling is geen risico voor andere kernkwaliteiten van deelgebied 58 van het Gelders Natuurnetwerk.

- nader onderzoek naar steenuil, huismus, steenmarter en vleermuizen noodzakelijk is.

In navolging van deze QuickScan Flora en Fauna is bij nader onderzoek (bijlage 6) naar steenuil, huismus, steenmarter en vleermuizen uitgevoerd is vastgesteld dat:

- In de beide te renoveren schuren zijn geen nesten van huismus en geen nestplaatsen van steenuil aanwezig.
- In de beide te renoveren schuren zijn geen voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van steenmarter aanwezig.
- De te renoveren schuren en hun directe omgeving hebben een zekere betekenis als foerageergebied van vleermuizen, maar die betekenis is niet zodanig groot dat de ruimtelijke ontwikkeling door aantasting van foerageergebied een risico is voor het voortbestaan van vleermuispopulaties.
- De te renoveren schuren hebben geen functie als vliegroute van vleermuizen hebben.
- In de dubbele schuur is ergens een kleine zomerverblijfplaats van gewone grootoorvleermuis, het is daarom noodzakelijk om een ontheffing van de Wet natuurbescherming aan te vragen.

Conclusie

De stikstofdepositie ten gevolge van de activiteiten ter realisatie van het plan vormt daarmee geen belemmering voor het uitvoeren van het gewenste plan.

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan. Een ontheffing van de verbodsbepalingen voor de uitvoering van de werkzaamheden vanwege beschermde planten reptielen, vissen en insecten is niet aan de orde. Voorafgaand aan de werkzaamheden vanwege de aanwezigheid van een verblijfplaats van gewone grootoorvleermuizen dient ontheffing van de Wet natuurbescherming aangevraagd te worden. Voordat met grootschalige sloop en herstel werkzaamheden aangevangen wordt zullen mitigerende en/of compenserende maatregelen getroffen moeten worden.

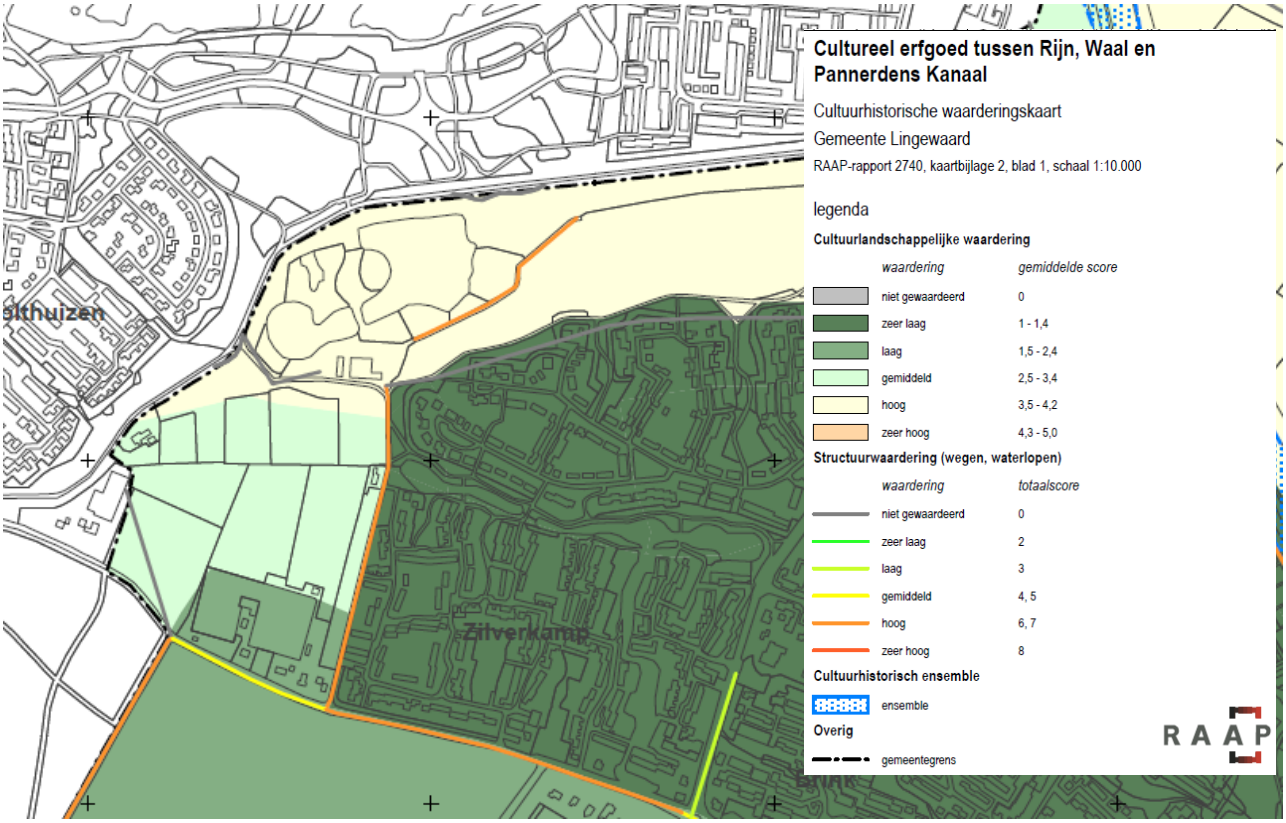
- Een ontheffing van de verbodsbepalingen voor de uitvoering van de werkzaamheden vanwege beschermde planten niet aan de orde is.
- Een ontheffing van de verbodsbepalingen voor de uitvoering van de werkzaamheden vanwege beschermde reptielen, vissen en insecten niet aan de orde is.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

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

De gemeente Lingewaard heeft een 'Beleidsnota cultureel erfgoed Lingewaard', met een daarbij behorende cultuurhistorische waardenkaart. Navolgende afbeelding toont een uitsnede van deze waardenkaart met het plangebied.



Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart

Uit bovenstaande afbeelding is af te leiden dat het gebied een hoge landschappelijke waardering heeft. Deze waarden blijven in stand of worden versterkt. De in de structuurwaardering als hoog aangeduide pad blijft tevens gehandhaafd. Er zijn verder geen cultuurhistorische waarden in het plangebied aanwezig waar de voorgenomen ontwikkeling effect op kan hebben.

Archeologie

Het beleid van de rijksoverheid is gericht op behoud van het archeologisch erfgoed. Daarnaast is het zo dat door de inwerkingtreding van het verdrag van Malta (Europees verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed) het beleid steeds meer is gericht op het tijdig betrekken van archeologische belangen bij het ruimtelijke ordeningsbeleid.

In de gemeente Lingewaard is in samenwerking met adviesbureau RAAP een archeologische beleidsadvieskaart opgesteld. Hierop zijn de verschillende archeologische verwachtingszones binnen landschappelijke eenheden en de tot nu toe bekende archeologische vindplaatsen aangegeven.

Het plangebied is grotendeels aangegeven als een gebied met waarde Archeologie-3. Het noordoostelijk deel heeft de archeologische verwachtingswaarde Archeologie-4. De dubbelbestemming archeologie conform de archeologische beleidskaart wordt in de regels van dit bestemmingsplan gehandhaafd. Het erf van Groot Holthuysen heeft in het bestemmingsplan Buitengebied de dubbelbestemming Waarde- Archeologie 3.

In het geval dat bij de uitwerking van de plannen blijkt dat een bodemverstoring groter dan 30 m² gerealiseerd wordt waarbij de werkzaamheden dieper reiken dan 30cm onder maaiveld, dan zal een archeologisch onderzoek deel uitmaken van de omgevingsvergunning aanvraag.

Conclusie

De met dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen zijn haalbaar op het aspect cultuurhistorie en archeologie. De archeologische dubbelbestemming blijft hierbij in de regels gehandhaafd.

4.4 Mer-beoordeling

De gemeente wil bij het toekennen van ruimtelijke mogelijkheden zorgvuldig omgaan met de mogelijke effecten van de ontwikkelingen op bestaande natuur- en milieuwaarden. Bij ieder plan zal de gemeente dan ook zorgvuldig nut en noodzaak van een milieueffectrapportage (PlanMER.) afwegen.

Daarbij spelen twee zaken een rol. Ten eerste zijn er de wettelijke voorschriften, die bepalen of een PlanMER. moet worden uitgevoerd. Formeel zegt de wetgeving dat een bestemmingsplan PlanMER-plichtig is indien:

- een Passende Beoordeling moet worden uitgevoerd; een passende Beoordeling is verplicht indien significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden niet uitgesloten kunnen worden.
- het bestemmingsplan kader vormt voor nieuwe ontwikkelingen die drempelwaarden van onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. overschrijden.

Onderdeel B van de bijlage bij het Besluit m.e.r. bevat activiteiten die qua omvang onder de in onderdeel C genoemde drempel blijven. Voor deze situaties moet eveneens in alle gevallen als een bepaalde drempelwaarde wordt overschreden, per geval door middel van een m.e.r.-beoordeling worden vastgesteld of een milieueffectrapportage moet worden opgesteld. Er geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject, als bedoeld in categorie D 11.2. De voorgestane ontwikkeling voorziet in een kleinschalige initatief op perceelsniveau waarbij het aantal woningen met in totaal met 6 toeneemt.

Of sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' in de zin van het Besluit m.e.r. is volgens de huidige jurisprudentie afhankelijk van de concrete omstandigheden van het geval waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Gelet op de concrete omstandigheden van de specifieke situatie en gezien de omvang van de voorgenomen ontwikkeling is in dit geval geen sprake van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom 1 van categorie 11.2, onderdeel D, van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage.

Conclusie
Voor de realisatie van 6 nieuwe woningen in bestaande bebouwing is geen vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig omdat de mogelijke nadelige milieueffecten gering zijn. In aanvulling op het voorgaande zijn in het kader van de voorgenomen ontwikkeling de belangrijkste milieuaspecten waaronder bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid en ecologie in beeld gebracht in hoofdstuk 4.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De uitvoering van de ontwikkeling is in handen van de eigenaar. Met de gemeente is uitvoeringsovereenkomst gesloten waarin is vastgelegd dat het kostenverhaal via leges zal plaatsvinden . Daarmee is verzekerd dat alle projectgebonden kosten die de gemeente maakt, worden verhaald op de initiatiefnemer. Eventuele kosten voor de inrichting en overige voorzieningen zijn voor rekening van de initiatiefnemer, met uitzondering van het nieuw aan te leggen ontsluitingspad voor fiets- en voetverkeer en een voldoende aantal parkeerplaatsen langs de Loostraat.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

5.3 Procedure

Inspraak
De gemeente Lingewaard maakt geen gebruik van inspraak in het kader van het voorontwerpbestemmingsplan. Belanghebbenden kunnen het plan inzien en zienswijzen indienen bij de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening

Wettelijk (voor)overleg
Besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en 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. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingplan zullen worden geïnformeerd. De reacties van deze instanties zullen in dit plan verwerkt worden.

Vaststelling
De vaststellingsprocedure van het ontwerpbestemmingsplan zal plaatsvinden overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode kan een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. Het plan zal daarna, al dan niet gewijzigd, ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad.

Hoofdstuk 6 Juridische aspecten

6.1 Inleiding

In een bestemmingsplan zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een bepaald gebied opgenomen. Het onderhavige bestemmingsplan regelt de inrichting van het gebied op hoofdlijnen door de gronden te beleggen met een bestemming. Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding (kaart) in samenhang met de regels. In deze paragraaf wordt het juridische deel van het bestemmingsplan nader toegelicht.

6.2 Wettelijk kader

Het wettelijk kader wordt sinds 1 juli 2008 gevormd door de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De wettelijke regeling voor bestemmingsplannen is vervolgens verder ingevuld door het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008. Het bestemmingsplan gaat uit van de bijlage van de voornoemde Regeling opgenomen Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012) Aangezien bestemmingsplannen moeten voldoen aan de SVBP2012 zullen bestemmingsplannen voortaan kwalitatief gelijkwaardig zijn en uniform in aanpak, uitvoering, uitwisseling van gegevens en raadpleging daarvan.

6.3 Planonderdelen

Het bestemmingsplan “Groot Holthuijsen, Parkdreef 5 Huissen” bestaat uit de verbeelding (met legenda) en regels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden bezien en toegepast.

Op de verbeelding krijgen alle gronden binnen het plangebied een bestemming. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. De juridische betekenis van deze bestemmingen en aanduiding zijn terug te vinden in de regels. Een gedeelte van de informatie op de verbeelding heeft geen juridische betekenis, maar is slechts opgenomen om de leesbaarheid van en oriëntatie op de verbeelding te vergroten, zoals een kadastrale /GBKN ondergrond. Alle letters, aanduidingen en lijnen worden verklaard in de legenda op de verbeelding.

Op de verbeelding zijn aangegeven:

- De grens van het plangebied
- De bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden, zijnde “Agrarisch met waarden - Dijkzone”, “Natuur”, “Verkeer”, “Water” en “Wonen”
- De aanduidingen “specifieke vorm van wonen - 1” en “specifieke vorm van wonen - 2”
- De dubbelbestemmingen “Leiding - riool”, “Waarde – Archeologie 3”, “Waarde – Archeologie 4”, “Waarde – Archeologie 6” en “waterstaat – waterstaatkundige functie”
- De gebiedsaanduidingen “wetgevingszone - omgevingsvergunning ecologische verbindingszone” en milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied
- De aanduidingen “terras”, “specifieke vorm van wonen - parkeren” en “specifieke vorm van agrarisch - boomgaard”
- Het maximum aantal wooneenheden per bouwvlak
- De maximum goot- en bouwhoogte van de gebouwen

De regels bepalen de gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied en geven tevens de bouw- en gebruiksmogelijkheden met betrekking tot bouwwerken aan. De regels van het bestemmingsplan Groot Holthuijsen, Parkdreef 5 Huissen zijn opgebouwd conform de door de SVBP2012 voorgeschreven systematiek en omvatten inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en ten slotte de overgangs- en slotregels.

6.4 Inleidende regels

Begrippen
In de begripsregels worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsregels worden opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten
Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen, wordt in de “wijze van meten” uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

6.5 Bestemmingsregels

Algemeen
De gronden van het gehele plangebied hebben een positieve bestemming. Een positieve bestemming betekent dat het gebruik van de gronden voor de verschillende bestemmingen direct mogelijk is. Bovendien betekent het dat oprichting van gebouwen direct mogelijk is nadat burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning hebben verleend, welke dient te voldoen aan onder meer de regels van het bestemmingsplan, het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

De opbouw van de bestemming ziet er in beginsel als volgt uit:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- Wijzigingsbevoegdheid;

6.6 Algemene regels

Anti-dubbeltelbepaling
Een anti-dubbeltelbepaling wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het open gebleven terrein ook nog eens meeteelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

De opgenomen anti-dubbeltelregel is gelijkluidend aan de in het Besluit ruimtelijke ordening voorgeschreven formulering.

Algemene bouwregels
Voor het gehele plangebied, en dus alle bestemmingen, geldt een aantal algemene bouwregels. Hier worden zaken geregeld als overschrijding van de (bij ge-)bouwgrens en ondergronds bouwen.

Algemene wijzigingsregels
In deze bepaling wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om meerdere bestemmingen te wijzigen. De voorwaarden, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

Algemene procedureregels
In deze bepaling staat aangegeven dat bij het geven van “nadere eisen” de procedure zoals opgenomen in dit artikel gevolgd dient te worden.

6.7 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht
In deze bepaling wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht. Het overgangsrecht is rechtstreeks overgenomen uit artikel 3.2.1 en 3.2.2 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Slotregel
Deze bepaling bevat de titel van het plan.

Hoofdstuk 7 Procedure

7.1 Algemeen

Bij het opstellen van een (voor)ontwerp bestemmingsplan vindt overleg plaats met overheidsdiensten die betrokken zijn bij de ruimtelijke ordening of hierbij een belang hebben Dit vooroverleg dient te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro.

Op basis van artikel 3.1.6 Bro dient verslag te worden gedaan van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken. Dit is de inspraak. Van (formele) inspraak kan, zeker bij wat kleinere plannen, worden afgezien. De gemeentelijke inspraakverordening is daarbij ook van belang.

Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd te worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid voor belanghebbenden beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. 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.

7.2 Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Dit bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk overleg toegezonden aan de provincie. Onder andere in verband met de ligging van het projectgebied in het GO en GNN heeft een veldbezoek plaatsgevonden. De gemaakte opmerkingen zijn vervolgens verwerkt in dit plan.
Samen met het waterschap Rivierenland zijn waterhuishoudkundige aspecten behandeld. Over de gewenste situatie bestaat overeenstemming.