KUBIEK
Ruimtelijke Plannen



Bestemmingsplan

Park Lingezegen, het Nevelveld 16-18 Bemmel

Gemeente Lingewaard

TOELICHTING

Bestemmingsplan

Park Lingezegen, Het Nevelveld 16-18 Bemmel

Gemeente Lingewaard

TOELICHTING

KUBIEK
Ruimtelijke Plannen

Kerkewijk 156
3904 JJ Veenendaal
T. 0318 – 50 56 37

I. www.kubiek.nu
E. info@kubiek.nu

PLANGEGEVENS:

IDN:	
Projectnummer:	**NL.IMRO.1705.237-VG01**
Titel:	**Park Lingezegen, het Nevelveld 16-18 Bemmel**

Status	**Datum**
Concept:	
Voorontwerp:	
Ontwerp:	
Vastgesteld:	24-04-2024

Projectleider:

Auteur:

Inhoudsopgave

TOELICHTING **6**

Hoofdstuk1 Inleiding **6**

1.1 Aanleiding 6
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 6
1.3 Vigerende planologische situatie 8
1.4 Opzet bestemmingsplan en toelichting 10

Hoofdstuk2 Beschrijving van de situatie **11**

2.1 Huidige situatie 11
2.2 Toekomstige situatie 12

Hoofdstuk3 Beleidskader **16**

3.1 Rijksbeleid 16
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie 16
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) 16
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking 17
3.2 Provinciaal beleid 18
3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland 18
3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland (2023) 19
3.3 Gemeentelijk beleid 21
3.3.1 Omgevingsvisie Lingewaard 21
3.3.2 Intergemeentelijk Structuurvisie Park Lingezegen 22
3.3.3 Actualisering Woningmarktonderzoek 24
3.3.4 Verruiming woningbouwbeleid 24
3.3.5 Landschapsontwikkelingsplan (2005) 25
3.3.6 Toepassing functieverandering in het buitengebied (2019) 25

Hoofdstuk4 Uitvoeringsaspecten **28**

4.1 Natuur 28
4.1.1 Wettelijk kader 28
4.1.2 Effect te vergunnen activiteiten 29
4.1.3 Conclusie 30
4.2 Bodemkwaliteit 30
4.2.1 Wettelijk kader 30
4.2.2 Resultaten onderzoek 30
4.2.3 Conclusie 31
4.3 Cultuurhistorie en archeologie 31
4.3.1 Wettelijk kader 31
4.3.2 Cultuurhistorie 31
4.3.3 Archeologie 31

	4.3.4	Conclusie	32
4.4		Luchtkwaliteit	33
	4.4.1	Wettelijk kader	33
	4.4.2	Beoordeling	33
	4.4.3	Conclusie	33
4.5		Parkeren en verkeer	33
	4.5.1	Parkeren	33
	4.5.2	Verkeer	34
	4.5.3	Conclusie	34
4.6		Geluidhinder	34
	4.6.1	Wettelijk kader	34
	4.6.2	Onderzoek / beoordeling	35
	4.6.3	Conclusie	35
4.7		Bedrijven en milieuzonering	35
	4.7.1	Wettelijk kader	35
	4.7.2	Onderzoek / beoordeling	36
	4.7.3	Conclusie	36
4.8		Externe veiligheid	37
	4.8.1	Wettelijk kader	37
	4.8.2	Onderzoek / beoordeling	37
	4.8.3	Conclusie	39
4.9		Kabels en leidingen	40
4.10		Water	40
	4.10.1	Inleiding	40
	4.10.2	Beleidskader	40
	4.10.3	Watertoets	41
	4.10.4	Conclusie	41
4.11		M.e.r.-beoordeling	42
4.12		Duurzaamheid en klimaatadaptatie	42
	4.12.1	Duurzame leefomgeving	42
	4.12.2	Klimaatbestendigheid	42
	4.12.3	Energietransitie	42
4.13		Niet Gesprongen Explosieven	42
Hoofdstuk5		**Juridische planbeschrijving**	**44**
5.1		Inleiding	44
5.2		Inleidende regels	44
	5.2.1	Begrippen	44
	5.2.2	Wijze van meten	44
5.3		Bestemmingsregels	45
	5.3.1	Opbouw bestemmingen	45
	5.3.2	Bestemmingen	45
5.4		Algemene regels	46
	5.4.1	Anti-dubbeltelregel	46
	5.4.2	Overige algemene regels	46
5.5		Overgangs- en slotregels	46
	5.5.1	Overgangsregel	46

5.5.2 Slotregel 46

Hoofdstuk6 Economischeen maatschappelijke uitvoerbaarheid 47

6.1 Economische uitvoerbaarheid 47
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 47
6.2.1 Overleg met omwonenden 47
6.2.2 Overleg met overheidsinstanties 47
6.2.3 Vaststellingsprocedure 47

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1 Te slopen bebouwing

Bijlage 2 Beeldkwaliteit

Bijlage 3 Quickscan Flora en Fauna

Bijlage 4 Aeriusberekening

Bijlage 5 Bijlage 1 Aerius - gebruikersfase

Bijlage 6 Bijlage 2 Aerius - realisatiefase

Bijlage 7 Bijlage 3 Aerius - inzet materieel realisatiefase

Bijlage 8 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 9 Archeologisch onderzoek

Bijlage 10 Advies VGGM

Bijlage 11 Watertoets

TOELICHTING

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer wil zijn bedrijf beëindigen, de aanwezige kassen en bedrijfsbebouwing op zijn perceel aan het Nevelveld 16-18 in Bemmel slopen en in plaats hiervan drie vrijstaande woningen realiseren (functieverandering). Tevens blijft de bestaande woning behouden.

De functie van het perceel als glastuinbouwbedrijf komt daarmee te vervallen. Het perceel krijgt grotendeels een agrarische bestemming met daar tussenin woonbestemmingen met de mogelijkheid om maximaal drie vrijstaande woningen te realiseren. De bestaande agrarische bedrijfswoning behoudt de agrarische bestemming en wordt onder het persoonsgebonden overgangsrecht gebracht. De gemeente heeft te kennen gegeven hieraan in principe te willen meewerken.

Het initiatief kan niet worden gerealiseerd op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan, omdat er nu een agrarische bestemming geldt met een functieaanduiding 'glastuinbouw'. Om de woningen planologisch-juridisch mogelijk te maken, is een procedure tot vaststelling van een nieuw bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) noodzakelijk. Met voorliggend bestemmingsplan wordt het plan voorzien van een ruimtelijk juridisch kader. In deze toelichting wordt de beoogde ontwikkeling beschreven en wordt aangetoond dat wordt voldaan aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

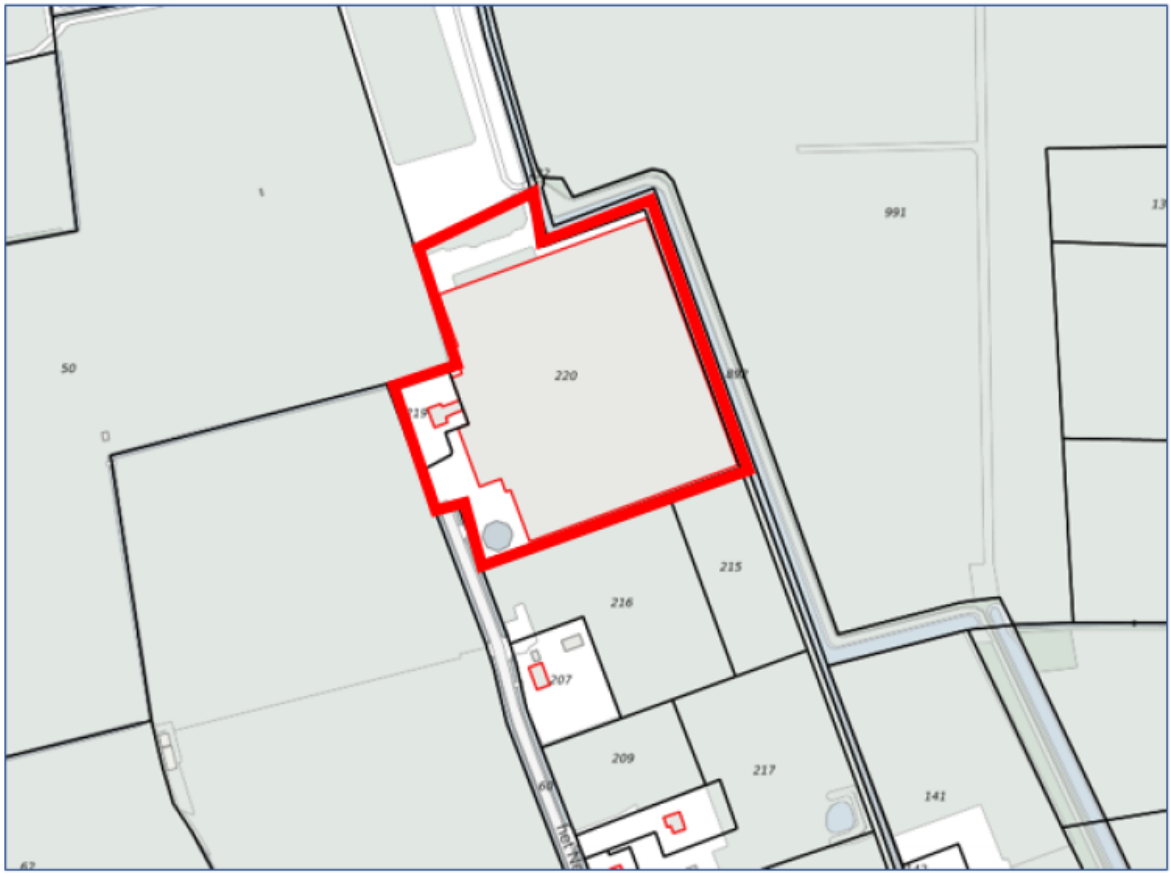
1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan het Nevelveld 16 en 18 in Bemmel. De locatie ligt in het buitengebied en wordt omgeven door agrarische gronden. Tevens liggen er enkele percelen met een natuurbestemming in de buurt.

Aan het Nevelveld hebben recentelijk ook functieveranderingen plaatsgevonden. De planlocatie is gelegen op de percelen die kadastraal bekend staan als gemeente Ressen, sectie C, percelen 219 en 220. Het plangebied heeft een totale oppervlakte van 27.675 m^2. Circa 21.000 m^2 bestaat uit glasopstallen. In de onderstaande figuren is de ligging van het plangebied weergegeven.



Luchtfoto met aanduiding plangebied (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

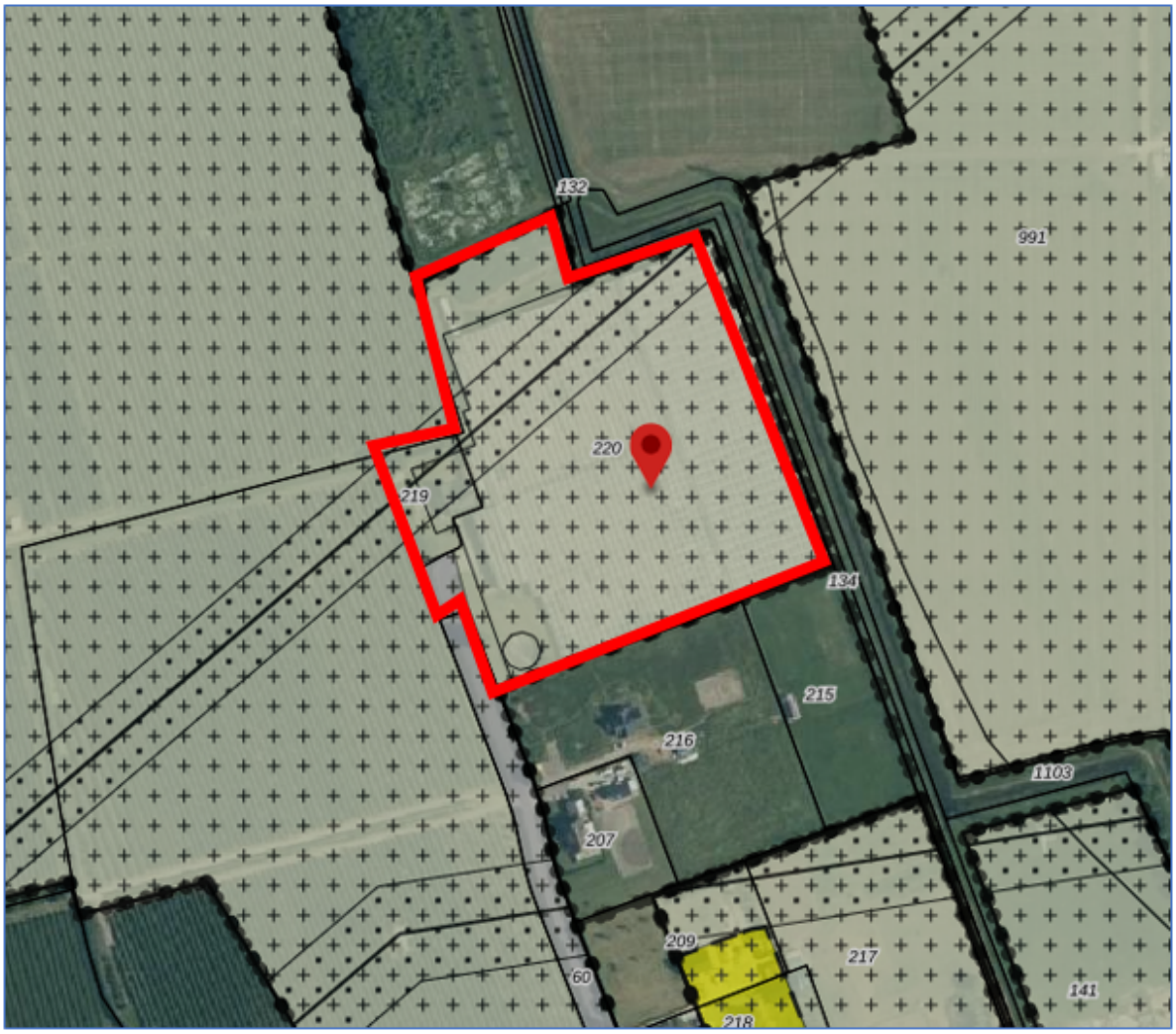


Uitsnede kadastrale kaart (bron: www.perceelloep.nl)

1.3 Vigerende planologische situatie

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan 'Tweede herziening Park Lingezegen'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de raad van de gemeente Lingewaard op 11 mei 2023.

In het bestemmingsplan kent het plangebied de enkelbestemmingen 'Agrarisch - De Woerdt' en 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Het plangebied kent tevens de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 5 ' en gedeeltelijk 'Leiding - Hoogspanningsverbinding'.



Uitsnede bestemmingsplan (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

De voor 'Agrarisch - De Woerdt' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf.

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor parkeren en groenvoorzieningen met bijbehorende gebouwen, waaronder de bestaande nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen en toegangswegen. De ontsluitingsweg loopt voor een deel over het perceel van initiatiefnemer.

De voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, onder andere bestemd voor een bovengrondse hoogspanningsverbinding ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - hoogspanningsverbinding' met bijbehorende beheer en onderhoud.

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.

Om deze reden is er archeologisch onderzoek uitgevoerd. In hoofdstuk 4 wordt hier nader op ingegaan.

Conclusie

Onderhavig initiatief is in strijd met het bestemmingsplan 'Tweede herziening Park Lingezegen' en de daarin opgenomen wijzigingsbevoegdheden, omdat de realisatie van woningen niet binnen de agrarische bestemming past. De dubbelbestemmingen worden overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

1.4 Opzet bestemmingsplan en toelichting

Het bestemmingsplan 'Park Lingezegen, het Nevelveld 16-18 Bemmel' bestaat uit de volgende stukken:

- toelichting;
- verbeelding, schaal 1:1000 (IDN nummer: NL.IMRO.1705.237-VG01);
- planregels.

De toelichting is niet juridisch bindend, maar vormt een belangrijk onderdeel van het bestemmingsplan. De toelichting geeft aan wat de beweegredenen en achtergronden zijn die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot heeft de toelichting als doel om het bestemmingsplan te begrijpen en de regels op een correcte manier na te leven.

De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan en kunnen enkel in samenhang met elkaar 'gelezen' worden.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plangebied begrepen gronden en opstallen aangegeven. Aan deze bestemmingen zijn regels en bepalingen gekoppeld om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen.

De toelichting is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2 staat stil bij de huidige en toekomstige situatie van het plangebied;
- In Hoofdstuk 3 is een beknopt overzicht opgenomen van de belangrijkste beleidsvisies van de verschillende overheden die relevant zijn voor het plangebied;
- De gevolgen of effecten op de planologische- en milieutechnische aspecten worden in Hoofdstuk 4 beschreven;
- In Hoofdstuk 5 worden de gehanteerde bestemmingen met bijbehorende regeling beschreven;
- Hoofdstuk 6 behandelt ten slotte de economische uitvoerbaarheid en maatschappelijke uitvoerbaarheid. Hierin worden de resultaten beschreven van de gevolgde inspraakprocedure en het vooroverleg conform artikel 3.1.1 Bro.

Hoofdstuk 2 Beschrijving van de situatie

2.1 Huidige situatie

Op het perceel is een glastuinbouwbedrijf gevestigd. Er is sprake van circa 21.000m^2 aan glasopstallen met bijbehorende bedrijfsbebouwing. Tevens is er een waterbassin en een bedrijfswoning met bijgebouw (ca. 200m2) aanwezig.

Het bedrijf is op dit moment volop in bedrijf als kwekerij. Er werkt drie man personeel. Dagelijks komen er twee vrachtwagens en er vinden incidenteel verkeersbewegingen plaats van vertegenwoordigers, technici en dergelijke.







Foto's bestaande situatie (www.googlemaps.nl)

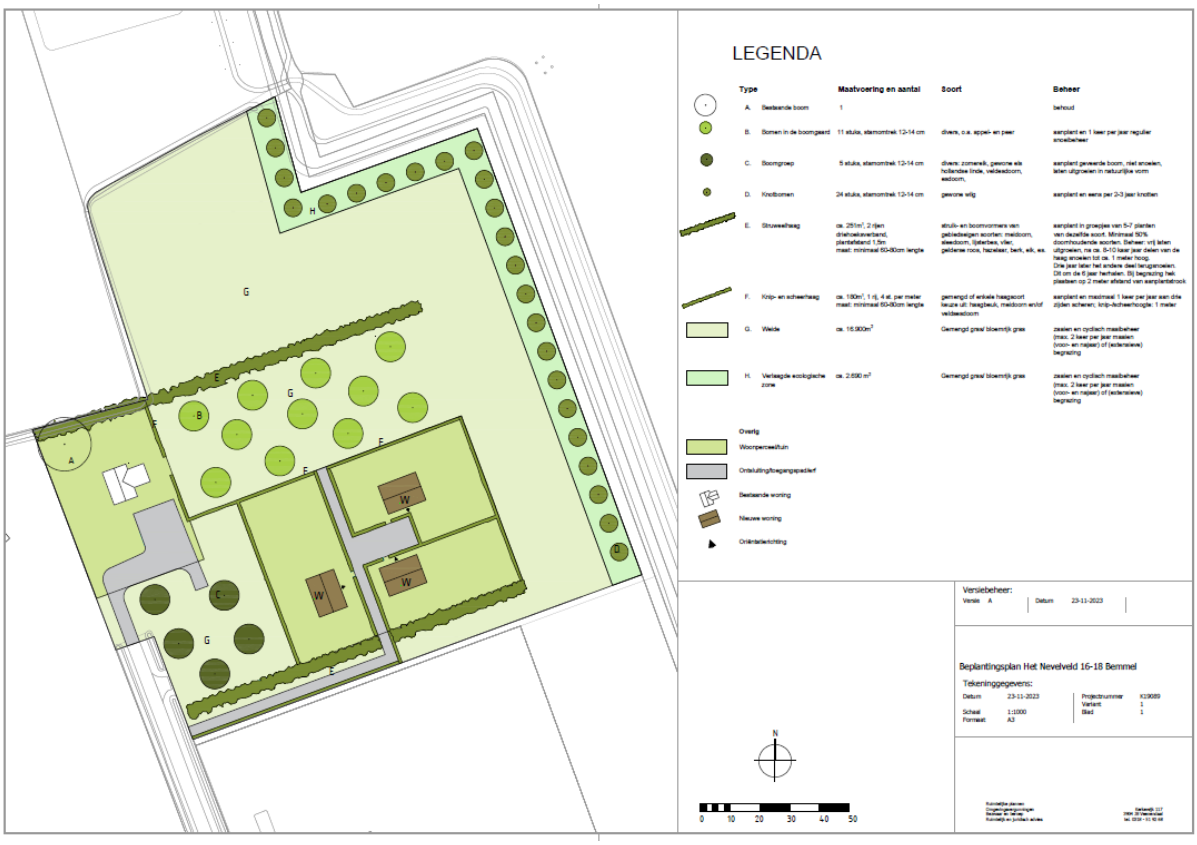
2.2 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie worden de glasopstallen gesloopt, zoals ook aangegeven in bijlage 1) en blijft de bestaande woning (totaal ca. 200m2) met bijgebouw (één kap glas van 6.40 meter breed, vastgebouwd aan de bestaande woning) behouden.

Het agrarisch bedrijf wordt beëindigd. De bestaande woning behoudt de agrarische bestemming met een persoonlijk overgangsrecht en er worden drie nieuwe woningen toegevoegd die een woonbestemming krijgen. Voor het overige behoudt het perceel zijn agrarische bestemming en wordt er een natuurbestemming toegevoegd. Het agrarisch bouwvlak wordt (behalve voor de bestaande woning) geheel verwijderd.

Landschappelijke inpassing

Het perceel wordt groen ingericht met bomen en hagen. De nieuwe woningen komen in een cluster om het erf te staan. Er komt een hoogstamfruitboomgaard ten noorden van de drie nieuwe woningen en aan de zijde van Het Nevelveld wordt een boomgroep gerealiseerd. Aan de randen van het gehele plangebied en de woonpercelen komen hagen, scheerheggen en aan de westzijde knotbomen. Ten oosten van de knotbomen wordt een ecologische zone ingericht. Dit is conform de afspraken die gemaakt zijn over de landschappelijke inpassing van het perceel.



Inrichtingsschets het Nevelveld (Inpassingsplan)

De drie nieuwe woningen worden verkocht met tuin. Iedere eigenaar wordt verantwoordelijk voor de aanleg en inrichting van zijn eigen grond conform het geldende inpassingsplan. Dit geldt ook voor de bestaande woning. Er komt geen 'gemeenschappelijke' tuin. In de regels wordt een voorwaardelijke verplichting voor opgenomen voor de realisatie en instandhouding van de landschappelijke inpassing (inclusief ecologische zone zoals opgenomen in het inpassingsplan).

Beeldkwaliteit

Vanwege de ligging binnen Park Lingezegen geldt voor dit perceel normaliter het Kwaliteitskader bebouwing Park Lingezegen. Geen enkele van de bestaande woningen aan Het Nevelveld - derhalve inclusief de bestaande woning- stamt uit de wederopbouwperiode.

Daarom is gekozen te toetsen aan de ontwerprichtlijnen van Gids Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Lingewaard.

In het plan worden de drie nieuwe woningen geclusterd rondom een erf. De woningen zijn familie van elkaar. Elke woning is met de voorzijde gericht naar het gemeenschappelijke erf. Met de toevoeging van diverse landschapselementen zoals een boomgaard, boomgroep, struweelhagen en knip- en scheerheggen, wordt het plan ingepast in het omliggend landschap.

Aangezien er al een bestaande woning aanwezig is, is in het ontwerp uit gegaan van drie individueel ontworpen schuurwoningen, die familie van elkaar zijn. De woningen zijn georiënteerd op het gemeenschappelijk erf.

Een nieuwe woning op een erf heeft een heldere enkelvoudige hoofdvorm, een rechthoekig grondvlak en een eenduidige zadelkap met een lage goot. Materialisering en kleurgebruik dragen bij aan een bescheiden uitstraling.

Voor de gevelopzet wordt uitgegaan van een informele uitstraling passend bij een landelijke omgeving. De maximale goothoogte is 3,5 meter, de maximale bouwhoogte is 9 meter.

De bebouwing heeft een samenhangende gevelindeling en kleurgebruik. De gevelopzet is informeel,

passend in het landelijk gebied. Een gevel wordt gekenmerkt door een zekere verscheidenheid in raamopeningen die als gaten in de gevel zijn geplaatst. De kwaliteit van de materialisering is zodanig dat deze ook op de lange termijn behouden blijft.

De detaillering is relatief sober, sluit aan bij de schuurarchitectuur en versterkt deze. Statige elementen worden vermeden. Het kleurgebruik draagt bij aan een bescheiden uitstraling.

Nieuwe bijgebouwen zijn vanzelfsprekend ondergeschikt aan de woningen en bij voorkeur geclusterd in één gebouw. Het bijgebouw kent een eenvoudige hoofdvorm met kap met lage gootlijn. Vanwege de ondergeschiktheid wordt een sobere detaillering gevraagd.

Hieronder een aantal beelden ter inspiratie zoals deze ook opgenomen zijn in bijlage 2.



Schuurarchitectuur, doorlopend dakvlak, donkere en gedekte kleuren



Ondergeschikt en meeontworpen bijgebouw.



Lage gootlijn, enkele grote dakuitsnede aan erfzijde is mogelijk







Lage *gootlijn, asymmetrische gevelindeling. Doorlopend dakvlak; toepassing van hout. Eenvoudige detaillering*

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld als rijksstructuurvisie. De NOVI vervangt onder andere de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De NOVI is de langetermijnvisie voor een duurzame fysieke leefomgeving in Nederland.

Nederland staat voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen. Nederland heeft een lange traditie van zich aanpassen. Deze opgaven worden benut om vooruit te komen en tegelijkertijd het mooie van Nederland te behouden voor de generaties na ons. De NOVI biedt een perspectief om deze grote opgaven aan te pakken, om samen Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. Met inachtneming van maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen voor bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu. In dat samenspel van normen, waarden en collectieve ambities, stuurt de NOVI op samenwerking tussen alle betrokken partijen.

De NOVI heeft de maatschappelijke opgaven samengevat in 4 prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Onder deze prioriteiten hangen 21 nationale belangen die het lokale, regionale en provinciale niveau overstijgen. Deze belangen hebben onder andere betrekking op het realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit, zorgt dragen voor een woningvoorraad die aansluit op woonbehoeften, het beperken van klimaatverandering, et cetera. De verantwoordelijkheid van het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen, waardoor inhoudelijke keuzes in veel gevallen ook het beste regionaal kunnen worden gemaakt. Met de NOVI wordt het proces in gang gezet waarmee de keuzes voor de leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Conclusie

Onderhavig initiatief betreft een ontwikkeling van beperkte omvang zonder strijdigheid met rijksbelangen. De ontwikkeling is passend binnen de NOVI. De ladder voor duurzame verstedelijking komt in paragraaf 3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking aan de orde.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Gemeenten moeten bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigingsplannen of uitwerkingsplannen rekening houden met het Barro. Doel van het Barro is bepaalde onderwerpen uit de NOVI te verwezenlijken. In het Barro worden een aantal projecten opgesomd die een groot Rijksbelang hebben. Per project worden regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. De regels zijn een uitwerking van de onderwerpen uit de NOVI.

In het Barro zijn veertien onderwerpen met bijzonder rijksbelang beschreven:

- Rijksvaarwegen;
- Project mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;

- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Hoofdvaarwegen en landelijke spoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuurnetwerk Nederland;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden;
- Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Conclusie

Het initiatief valt niet onder een van de projecten uit het Barro. Door de gewenste ontwikkeling zal geen nationaal belang worden geschaad.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Nationaal belang 13, zoals geformuleerd in de Nationale Omgevingsvisie, vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de ladder voor duurzame verstedelijking worden onderbouwd. Deze verplichte toetsing is vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro verwijst naar het Bro; geformuleerd is dat deze toetsing een procesvereiste is bij alle nieuwe ruimtelijke besluiten en plannen ten aanzien van bijvoorbeeld kantoorlocaties en woningbouwlocaties. Gemotiveerd dient te worden hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt ten aanzien van het ruimtegebruik. De kernbepaling van de Ladder, artikel 3.1.6 lid 2 Bro, luidt:

'De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.'

Om dit te onderbouwen dienen de volgende stappen te worden doorlopen:

1. er dient een beoordeling plaats te vinden door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een behoefte;
2. indien er een vraag is aangetoond, dient een beoordeling plaats te vinden door betrokken overheden of de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten. Indien het bestemmingsplan de ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, is een motivering benodigd waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Stedelijke ontwikkeling

Om aan deze verplichting uit het Bro te kunnen voldoen dient allereerst te worden nagegaan of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

In het Bro is het begrip stedelijke ontwikkeling als volgt vastgelegd:

'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

Uit jurisprudentie blijkt dat er in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling vanaf de realisatie van 12 woningen. Onderhavig initiatief betreft de het toevoegen van drie woningen en de sanering van overtollige glasopstallen en overige bedrijfsbebouwing, waardoor het doorlopen van de laddertoets niet noodzakelijk is.

Conclusie

Op basis van jurisprudentie blijkt dat het doorlopen van de laddertoets voor voorliggend initiatief niet noodzakelijk is.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Op 19 december 2018 is de 'Omgevingsvisie Gaaf Gelderland' vastgesteld, deze is op 1 maart 2019 in werking getreden.

In de visie worden een aantal kwaliteiten en waarden van de provincie Gelderland genoemd.



Gaaf Gelderland: unieke kwaliteiten en waarden die wij koesteren

Gaaf Gelderland:

- Staat van oudsher bekend om haar Gelderse streken. Gelderse streken en hun inwoners hebben elk hun eigenheid, van waaruit zij elkaar weten te vinden; noaberschap, zorgzaamheid en soms ook een 'gezonde' rivaliteit;
- Is gevormd door haar strategische ligging tussen grote stedelijke netwerken in binnen en buitenland. Onze regio is via wegen, water en spoor, altijd dichtbij. Dit brengt ons handel;
- Biedt het beste van twee werelden: onze steden en dorpen met bedrijven, anderzijds onze natuur en landschappen. In elke streek worden deze werelden anders ingekleurd;
- Biedt een variatie aan Gelderse streken met unieke landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten: het coulisselandschap in de Achterhoek, de Veluwe met haar bossen, heidevelden en zandverstuivingen, het rivierenlandschap met dijken, oeverwallen, stuwwallen en uiterwaarden, karakteristieke dorpen en de stedelijke Regio Arnhem-Nijmegen;
- Heeft groene steden die dynamisch zijn en opereren op menselijke maat;
- Kent een diepgewortelde handelsgeest. IJzervondsten brachten al vroeg een industrie en handel op gang. Vanuit Hanzeverbonden ontstonden diepgewortelde kwaliteiten als betrouwbaarheid, handelsgeest en innovatief vakmanschap;
- Geeft ruimte aan Gelderse kampioenen, vaak mkb- en familiebedrijven. Zij weten hoe je op menselijk schaal en in balans met kwetsbare natuur en landschap onderneemt, met de blik gericht op de rest van de wereld;
- Heeft diverse kenniscentra, waaronder twee universiteiten en verschillende hogescholen, met wereldwijde uitstraling en aantrekkingskracht;
- Heeft een sterke economie, met topkwaliteiten in de Food-, Health-, Energy- en Techsector;
- Is een belangrijke schakel in het Europese logistieke netwerk met een sterk ontwikkelde logistieke sector en een goede ligging op de belangrijke Europese Corridors;
- Heeft een sterke creatieve sector, zoals ArtEZ hogeschool voor de kunsten;
- Is vakantieprovincie nummer 1 in Nederland, mede dankzij de Veluwe, het grootste aaneengesloten natuurgebied van Noordwest Europa;
- Is een sportieve regio. Zowel in de breedte (Wandelvierdaagse) als in de top (Papendal, Omnisport);
- Kent vermaarde culturele voorzieningen, festivals en evenementen (Kröller Müller museum, ArtEZ hogeschool, Nederlands Openluchtmuseum, Gelders orkest).

Kwaliteiten en waarden Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (www.gelderland.nl)

Er komt veel op de provincie af. Het energievraagstuk, klimaatverandering, uitputting van grondstoffen, kwetsbare biodiversiteit, digitalisering, internationalisering. Deze wereldwijde ontwikkelingen zetten druk op de leefomgeving. Balans is nodig.

De provincie stelt een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal.

- Gezond en veilig. Dat is een gezonde leefomgeving, schone en frisse lucht, een schoon milieu, een niet vervuilde bodem, voldoende schoon en veilig (drink)water, bescherming van onze flora en fauna. Dat is voorbereid zijn op klimaatverandering, zoals hitte, droogte, bosbranden en overstromingen. En, dat is aandacht hebben voor verkeersveiligheid en veilige bedrijvigheid.
- Schoon en welvarend. Dat is een dynamisch, duurzaam en aantrekkelijk woon-, werk- en ondernemersklimaat, goed bereikbaar en met een goed functionerende arbeidsmarkt en dito kennis- en onderwijsinstellingen. Maar dat is ook: het tegengaan van schadelijke uitstoot, afval en uitputting van grondstoffen. En: het investeren in nieuwe, alternatieve vormen van energie.

Daarnaast hecht de provincie waarde aan de kwaliteit van de leefomgeving. Goed bereikbare voorzieningen, aansprekende evenementen, unieke cultuurhistorie, inspirerende culturele voorzieningen, een mooie natuur; het is allemaal van belang. Ook goed wonen hoort daarbij. Gelderland heeft op woongebied een bijzondere positie met uiteenlopende woonkwaliteiten, zowel stedelijke als landelijke. Tegelijkertijd investeert de provincie in een vitaal platteland, juist als daar krimp plaatsvindt. Om het landschap open en groen, het voorzieningenniveau op peil te houden en leegstand te voorkomen, is

bouwen binnen bestaand stedelijk gebied het vertrekpunt. Hierbij ligt de voorkeur bij het benutten van bestaande gebouwen en concentraties van bebouwing.

In voorliggend plan is er sprake van functiewijziging. De kwaliteit van het landschap wordt beter door sloop van de kassen en voormalige bedrijfsbebouwing. In plaats daarvan worden er landelijke woningen gerealiseerd nabij de bestaande kern.

Conclusie

Voorliggend initiatief is niet in strijd met de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland (2023)

Op 24 september 2014 heeft Provinciale Staten de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. Deze verordening is op 21 december 2022 voor het laatst geactualiseerd.

De Omgevingsverordening is een van de instrumenten om de ambities uit Omgevingsvisie te realiseren. Om een Gaaf Gelderland te bereiken, is de focus op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland gelegd. Hierbij wordt richting gegeven door zeven samenhangende ambities na te streven op het gebied van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid; economisch vestigingsklimaat en woon- en leefklimaat. In de verordening zijn alleen regels opgenomen als dit nodig is om de provinciale ambities waar te maken of wettelijke plichten na te komen. Net als de Omgevingsvisie richt de Omgevingsverordening zich op de inrichting en kwaliteit van de Gelderse leefomgeving.

Glastuinbouwbedrijf buiten een glastuinbouwontwikkelingsgebied

Het plangebied ligt buiten glastuinbouwontwikkelingsgebied. Nieuwvestiging en uitbreiding van glastuinbouw is niet toegestaan. Onder voorwaarden zoals opgenomen in artikel 2.17 van de verordening kan eenmalig een uitbreiding mogelijk gemaakt worden.

Initiatiefnemer is voornemens zijn bedrijf te beëindigen en op de plaats hiervan woningen te realiseren. Er is geen sprake van hervestiging van een glastuinbouwbedrijf. Dit wordt ook niet meer mogelijk gemaakt in onderhavig plan.

Groene Ontwikkelzone

Het plangebied ligt binnen de Groene Ontwikkelingszone (GO). De provincie spant zich in voor een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden en behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap. Het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en de Groene Ontwikkelingszone (GO) worden beschermd tegen aantasting van de algemene kernkwaliteiten: dat zijn de natuurwaarden, de potentiële waarden en de omgevingscondities. In de GO is ruimte voor economische ontwikkeling in combinatie met een (substantiële) versterking van de samenhang tussen aangrenzende en inliggende natuurgebieden. De ecologische verbindingszones maken deel uit van de GO.

In de bijlage van de verordening zijn per GO specifieke kernkwaliteiten benoemd. Het plangebied ligt in GO Overbetuwe.

ALGEMEEN	Nr.	58
	Gebiedsnaam	Overbetuwe
	kernkwaliteiten deelgebied natuur en landschap	• variabel, agrarisch cultuurlandschap met snelle stedelijke ontwikkelingen en glastuinbouw • ecologische verbindingszone KAN, tevens Park Lingezegen; groenelementen binnen Park Lingezegen en bij Schuytgraaf vormen samen een groene verbinding tussen Veluwe, Nijmeegse stuwwal en Gelderse Poort en vormen de hoofdstructuur van de natuurkwaliteit in het gebied • cultuurhistorische waarden van de Limes, o.a. bij Elst • A-locatie bos Oosterhoutse bos: droog essen-iepenbos op oude standplaats • A-locatie bos Kasteel Loenen: droog essen-iepenbos met in het noordwesten een deel fraai elzenrijk essen-iepenbos • plaatselijk kleinschalige landschappen (bijv. Ressen, Eimeren) met vroegere strangen en stroomruggen, ook enkele landgoederen: Oosterhout, Loenen en Kasteel Doornenburg • leefgebied das • leefgebied kamsalamander • zeer rijk leefgebied steenuil • cultuurhistorische waarden van de stroomruggen en landgoederen, oude kavelpatronen (Slijk-Ewijk) doorbraakkolken, waterstaatswerken (o.a. zegen en weteringen, Linge) • abiotiek: aardkundige waarden, kwel, bodem, waterreservoir • ecosysteemdiensten: recreatie, waterwinning
	aardkundige waarden	+: Dijkdoorbraak bij Angeren; Stroomrug Flieren; Rijkerswoerd; Dijkdoorbraak bij Elden; Komgebied 't Vlot
	waardevol open gebied of verkaveling	+
	parel	-
	natte landnatuur	ja, enkele vochtige bosjes
ONTWIKKELINGSDOELEN	ontwikkelingsdoelen natuur en landschap GNN (omvorming, natuurontwikkeling)	• ontwikkeling ecologische verbinding Overbetuwe - KAN: parkachtige structuren met water en moeraszones • vermindering barrièrewerking A325, A15, A50, N836, N837, Betuwelijn • ontwikkeling oude landgoedbossen, bosranden en overgangen naar cultuurgronden • ontwikkeling biotopen voor vlinders, reptielen en amfibieën en vogels van cultuurlandschappen • ontwikkeling cultuurhistorische patronen en beheersvormen
	ontwikkelingsdoelen natuur en landschap Groene Ontwikkelingszone	• ontwikkeling ecologische verbinding Overbetuwe - KAN: parkachtige structuren met water en moeraszones • vermindering barrièrewerking A325, A15, A50, N836, N837 en Betuwelijn • ontwikkeling bosranden en overgangen naar cultuurgronden • ontwikkeling biotopen voor vlinders, reptielen en amfibieën en vogels van cultuurlandschappen • ontwikkeling cultuurhistorische patronen en beheersvormen
	ecologische verbindingen met evz-model	29. Overbetuwe - KAN (Gelderse Poort - Neder-Rijn - Veluwe): ijsvogelvlinder, rietzanger

Kernkwaliteiten GO Overbetuwe (bron: www.gelderland.nl)

Artikel 2.52 Omgevingsverordening:

Voor zover een bestemmingsplan van toepassing is op locaties binnen de Groene ontwikkelingszone, laat het een nieuwe activiteit of ontwikkeling alleen toe als uit onderzoek blijkt dat:

1. de kernkwaliteiten of ontwikkelingsdoelen, genoemd in bijlage Kernkwaliteiten Gelders natuurnetwerk en Groene ontwikkelingszone, per saldo en naar rato van de ingreep worden versterkt; en
2. de samenhang niet verloren gaat.

In het vigerende bestemmingsplan heeft het plangebied een agrarische bestemming met glastuinbouw als functie. In voorliggend bestemmingsplan worden drie nieuwe woningen mogelijk gemaakt. De vestiging van een agrarisch bedrijf is niet meer mogelijk. Het bestaande kassenbedrijf met een oppervlakte van 21.000m^2 houdt op te bestaan, de bedrijfsactiviteiten worden beëindigd en de bedrijfsbebouwing wordt gesloopt.

De ruimtelijke ontwikkeling (drie nieuwbouwwoningen) gaat gepaard met een landschappelijk inpassingsplan (bijlage 2) waarin rekening wordt gehouden met het GO en de ecologische verbindingzone. Er wordt gekozen voor streekeigen beplanting en een ecologische zone. Hierdoor worden de kernkwaliteiten versterkt. In de regels wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de realisatie en instandhouding.

In paragraaf 3.3.6 wordt nader ingegaan op het beleid Toepassing functieverandering in het buitengebied (2019). Dit beleid is opgesteld op basis van de uitgangspunten die zijn opgenomen in het provinciaal beleid.

Intrekgebied

Een deel van het plangebied ligt in intrekgebied. Hier is de winning van fossiele energie niet mogelijk.

Limes

De Limes is onderdeel van het erfgoed en van uitzonderlijke universele waarde. Een deel van het plangebied ligt in de Limes. De kernkwaliteiten van de Romeinse Limes zijn forten (castella), burgerlijke nederzettingen, kampdorpen (vici), grafvelden, de militaire infrastructuur, bestaande uit wegen, waterwerken en wachttorens en scheepswrakken. Deze kernkwaliteiten worden door voorliggend plan niet aangetast. Op dit moment is in het plangebied reeds bedrijfsbebouwing (glastuinbouw) aanwezig. Deze bebouwing verdwijnt en hier komt veel minder woonbebouwing voor terug.

Conclusie

De gevraagde ontwikkeling is niet in strijd met de provinciale verordening. Op de planlocatie is hervestiging van glastuinbouw niet toegestaan. De bestaande glasopstallen worden gesloopt en ter compensatie mogen er maximaal drie nieuwe woningen worden gerealiseerd. De gewenste woningen worden landschappelijk ingepast en er wordt een ecologische zone aangelegd. Door beëindiging van de bedrijfsactiviteiten, de afname van bebouwd oppervlak en het landschappelijk inpassen van de gevraagde ontwikkeling worden de kernkwaliteiten van het gebied versterkt.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Lingewaard

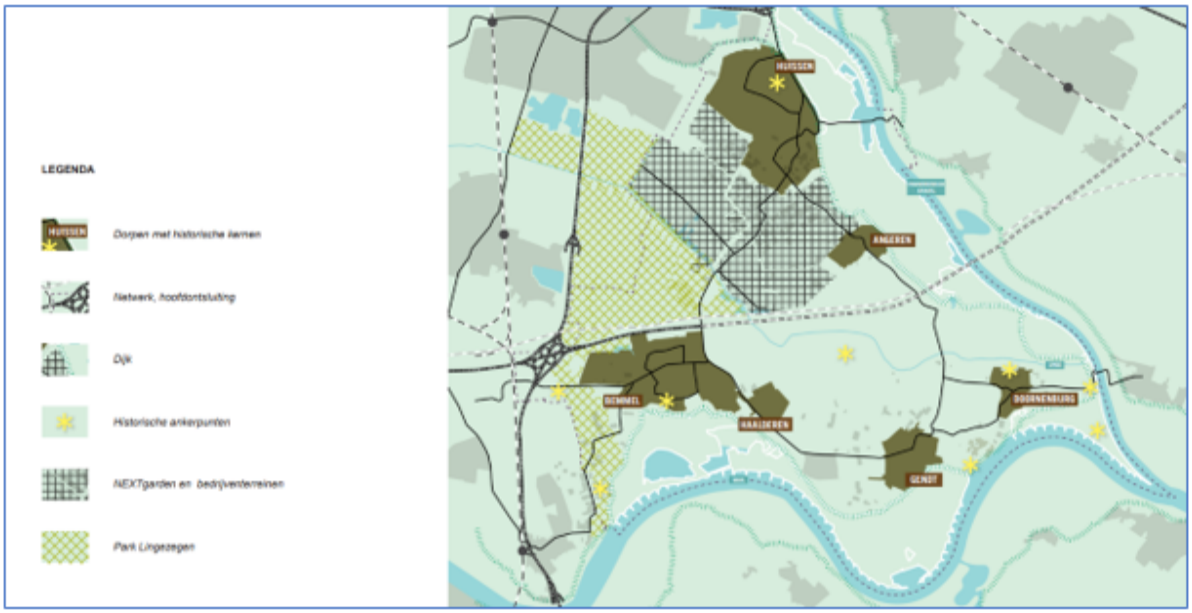
De Omgevingsvisie Lingewaard 2023 vastgesteld in mei 2023 geeft het ruimtelijk beleid met een doorzicht naar 2035 weer.

De omgevingsvisie vervangt de structuurvisie uit 2012. Bestaand beleid en bestaande visies van gemeente Lingewaard, de provincie Gelderland, de regio en het rijk zijn uitgangspunten geweest voor deze omgevingsvisie.

In 2035 zijn de kernen binnen de gemeente gegroeid. Park Lingezegen is een groene buffer tussen Arnhem en Nijmegen.

Park Lingezegen is in 2008 aangewezen als rijksbufferzone, een groene buffer voor de oprukkende verstedelijking in de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Beschermd tegen grootschalige bebouwing, is het een gebied met kansen voor recreatie, natuurinclusieve landbouw, natuurontwikkeling en duurzaamheidsambities zoals het klimaatadaptief inrichten van het landelijk gebied.

Voor de kernen Huissen en Bemmel is het een belangrijk uitloopgebied. Er liggen verschillende kansen om ambities vanuit recreatie, landschap en gezondheid in samenhang met de kwaliteiten van het park te ontwikkelen. Ressen ligt in het parkgebied. Het park en Ressen kunnen van elkaar profiteren en elkaars kwaliteit versterken.



Huidige opbouw Lingewaard (bron www.ruimtelijkeplannen.nl)

Bemmel

Vanwege de natuurlijke grenzen van de Waaldijk en de A15 en vanwege het bewaken van de landschappelijke kwaliteit van Park Lingezegen, zijn ook de uitbreidingsmogelijkheden van de kern Bemmel beperkt.

Functieverandering in Park Lingezegen naar kleine, duurzame en lokale bedrijven en initiatieven die bijdragen aan de kernwaarden van de plek, geven vorm aan een toeristische en recreatieve katalysator en de verduurzaming van het park in relatie tot de ontwikkelingen van Bemmel.

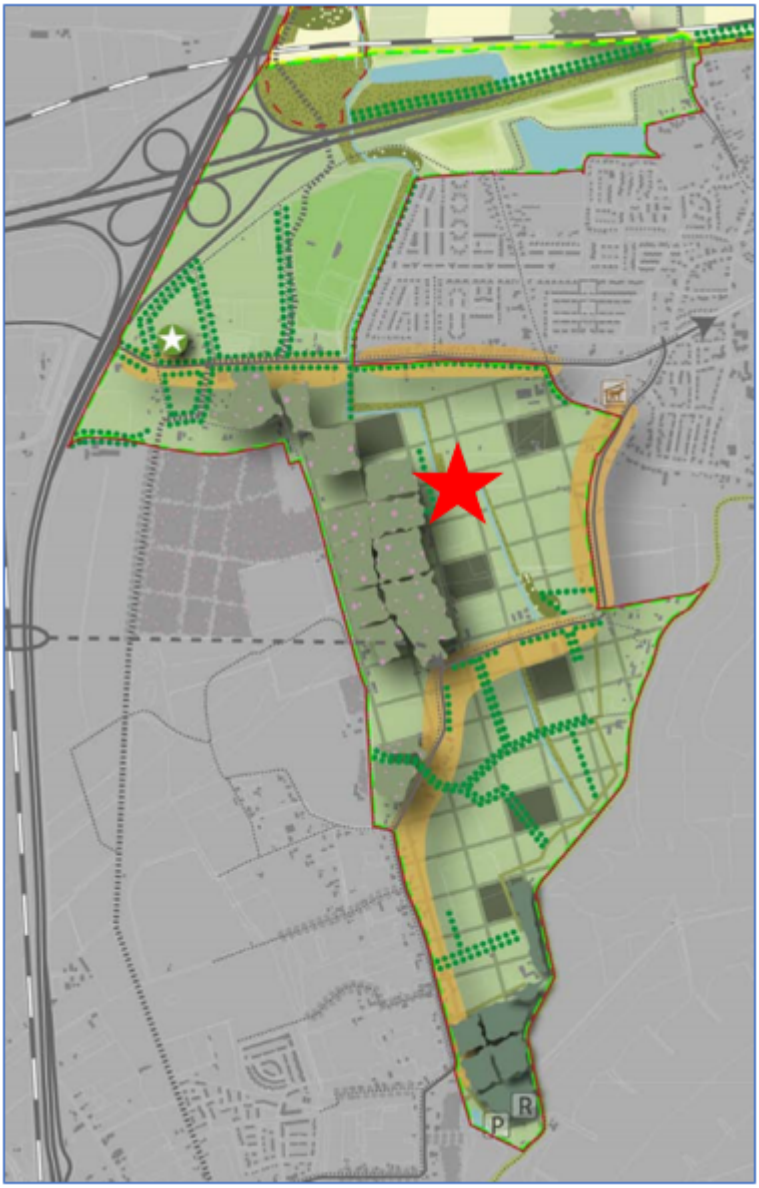
Conclusie

De gewenste ontwikkeling is niet in strijd met de omgevingsvisie. Bij de inrichting van het plangebied wordt rekening gehouden met de kaders uit de omgevingsvisie. Er verdwijnt een glastuinbouwbedrijf. In plaats daarvan worden drie woningen toegevoegd. Deze worden landschappelijk ingepast.

3.3.2 Intergemeentelijk Structuurvisie Park Lingezegen

Op 31 maart 2011 is door de gemeenteraad van Lingewaard de Intergemeentelijke Structuurvisie Park Lingezegen vastgesteld. Deze Structuurvisie is op 22 maart 2011 ook vastgesteld door de gemeenteraad van Overbetuwe.

In het Park Lingezegen vormt het landschap een belangrijke drager voor ontwikkelingen, omdat het van oudsher homogene landschap moest worden omgevormd tot een gevarieerd en afwisselend landschap. Het karakter van het rivierengebied moest tot uitdrukking worden gebracht en beoogde ontwikkelingen binnen de deelgebieden moesten hiermee overeenstemmen of hieraan bijdragen. Dit beleid geldt nog steeds. Er worden vijf landschappelijke deelgebieden onderscheiden die worden verbonden door een hoogwaardig recreatief routenetwerk. Elk deelgebied onderscheidt zich met een eigen karakteristieke landschappelijke opbouw, functie en sfeer. Onderhavig plangebied is gelegen binnen het deelgebied De Woerdt.



Deelgebied De Woerdt Intergemeentelijke Structuurvisie Park Lingezegen (www.ruimtelijkeplannen.nl)

De Woerdt bestaat overwegend uit oeverwalgronden. Van oudsher heeft het een kleinschalig karakter met veel boomgaarden en kavelbeplanting. Doelstellingen voor dit deelgebied zijn onder meer een kleinschalig landschap van boomgaarden, kavelbeplanting, lanen, weilanden en bos, kleinschalige recreatie, verweving (agrarische) functie in het gebied en lanen als verbindende structuren. Er is een beeldkwaliteitsplan opgesteld voor de planlocatie (bijlage 2) dat past binnen de uitgangspunten van de Intergemeentelijke Structuurvisie Park Lingezegen en bijbehorend voorkeursalternatief (VKA). Het amoveren van glastuinbouwbedrijven en herinrichten van deze locaties past binnen de doelstellingen.

Conclusie

Het transformeren van een gesloten kassencomplex naar enkele vrijstaande woningen, ingepast in een boomgaardlandschap met veel groen (bijlage 2), past binnen deze structuurvisie, het VKA en de deeluitwerking voor De Woerdt.

3.3.3 Actualisering Woningmarktonderzoek

De gemeente Lingewaard en de corporaties willen zorgen voor de juiste woningen voor de juiste doelgroep op de juiste plek. Om dit ten uitvoer te kunnen brengen is het woningmarktonderzoek van 2015 geactualiseerd naar de situatie in 2018. Hieruit blijkt dat de woningbehoefte groeit door huishoudensverdunning, zoals meer ouderen en meer kleine huishoudens. In de periode van 2018 tot 2033 is er behoefte aan 1.725 woningen, waarbij het accent op de eerste 5 jaar ligt (1.000 woningen). Dit is als volgt verdeeld over de kernen: Huissen 445 in eerste 5 jaar, Bemmel 265 woningen, Gendt 155 woningen, overige kernen 35 à 45 per kern.

Wat betreft de kwalitatieve woningbehoefte ligt de focus op koopwoningen, ongeveer driekwart van de aanvullende vraag in de periode tot 2033 bestaat uit koopwoningen en ongeveer een kwart uit huurwoningen. Er is in alle kernen behoefte aan koopwoningen. In de koopsector concentreert de additionele woningbehoefte zich voornamelijk op goedkopere tweekappers en goedkope en middeldure rij-/hoekwoningen. Daarnaast is er ook een aanzienlijke vraag naar (duurdere) vrijstaande woningen en tweekappers.

Conclusie

Uit de actualisering van het woningmarktonderzoek blijkt dat er in de gemeente Lingewaard in de periode van 2018 tot 2033 behoefte is aan 1.725 woningen. De kwalitatieve behoefte focust zich op koopwoningen, waarbij er een grote vraag is naar (duurdere) vrijstaande woningen. Met onderhavig plan worden drie vrijstaande woningen gerealiseerd. Hiermee levert het plan een kleine bijdrage aan de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte van de gemeente Lingewaard.

3.3.4 Verruiming woningbouwbeleid

Regionaal en ook binnen de gemeente Lingewaard is er behoefte aan het stimuleren van het tot stand komen en uitvoeren van plannen voor (extra) woningbouw. Woningbouw vindt plaats op projectbasis en naar aanleiding van particulier initiatief. Met particulier initiatief bedoelen we het individuele initiatief van inwoners voor het toevoegen van één of twee woningen op eigen terrein, voor het splitsen van een woning in meerdere wooneenheden en voor het functieverandering van een bestaand gebouw in woningen. Het gaat dan om het toevoegen van woningen op een plek waar het geldende bestemmingsplan dat nu niet toelaat.

Het toelatingsbeleid voor particuliere woningbouw zoals dat nu is, is beperkt en het is niet voor iedereen overzichtelijk. Het houdt onvoldoende rekening met de “ja, mits” benadering vanuit de Omgevingswet. Er ontbreekt één overzichtelijke notitie waarin staat in welke situaties de gemeente bereid is om een bestemmingsplan aan te passen en wat daar allemaal bij komt kijken.

Daarom is in september 2020 de notitie 'Individuele verzoeken om woningbouw' opgesteld.

Het doel van het beleid is voldoen aan de denklijn in de omgevingswet (meer ruimte voor particuliere initiatieven in de lijn van "Ja mits") en het voldoen aan de lokale vraag naar meer woningen zonder dat dit leidt tot een aantasting van het Lingewaardse landschappelijke en stedenbouwkundige karakter bestaande uit zichtbare autonome woonkernen gelegen in een groene setting.

Dit beleid biedt de mogelijkheid om maatwerk te verrichten met het toetsen van initiatieven. Met het vaststellen van dit beleid ontstaan meer mogelijkheden voor particulieren om een woning te realiseren. Bestaande voorwaarden, zoals bijvoorbeeld het splitsen van een woning, of het toevoegen van een woning op het eigen perceel binnen de kernen worden versoepeld.

Het "anders toetsen" leidt niet tot verruiming van het generieke beleid voor bijvoorbeeld het buitengebied of voor woningbouw. Het leidt tot meer mogelijkheden om, in overleg met de gemeente, binnen richtlijnen die specifiek voor de locatie en het initiatief gelden, een initiatief tot uitvoering te brengen.

Het meer locatie-specifiek toetsen en meer vanuit richtlijnen zoeken naar mogelijkheden om een initiatief in te passen, zal met name spelen binnen de woonkernen. In het landelijk gebied, in natuur of in het winterbed van de rivieren, en op bedrijventerreinen, zijn beleid en regels helder: die omgevingen zijn

ongeschikt voor meer bebouwing. In het landelijk gebied is nieuwbouw om die reden ook gekoppeld aan sanering van vrijgekomen (agrarische) bedrijfsbebouwing. Dat blijft zo.

Voor het buitengebied is het volgende opgenomen in de notitie:

Het buitengebied is in beginsel landelijk, groen, open en agrarisch. Beleid is hier gericht op het minimaliseren van bebouwing. Om die reden hebben agrarische bedrijven ook binnen alle grond die bij het bedrijf hoort een bouwperceel. Zo'n bouwperceel is bedoeld om de bedrijfsgebonden bebouwing compact bij elkaar te houden.

Toch wordt er ook gewoond in het buitengebied. En dat kan ook, het buitengebied is vooral agrarisch maar niet "uitsluitend agrarisch". Vanwege de kwaliteit van de omgeving die we landelijk en groen willen houden geldt: ja, mits wonen niet leidt tot meer bebouwing en mits wonen geen belemmering oplevert voor agrarische bedrijven. Het realiseren van een woning is daarom gekoppeld aan het gebruik maken van bestaande gebouwen of aan sloop en vervangende nieuwbouw. Daarmee voorkomen we dat de bebouwing in het buitengebied in grote mate toeneemt. Voor initiatiefnemers van woningrealisatie in het buitengebied hebben we bestaand beleid voor functieverandering.

Conclusie

In voorliggend plan is er sprake van functieverandering. Zie ook paragraaf 3.3.6.

3.3.5 Landschapsontwikkelingsplan (2005)

In het landschapsontwikkelingsplan (verder: LOP) worden de strategische keuzes uit de voorgaande structuurvisie (StructuurvisiePlus) - die betrekking hebben op het landelijk gebied - verder uitgewerkt. Het LOP biedt een visie op de ontwikkeling van het landschap en een toetsingskader voor ruimtelijke plannen en ontwikkelingen.

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.

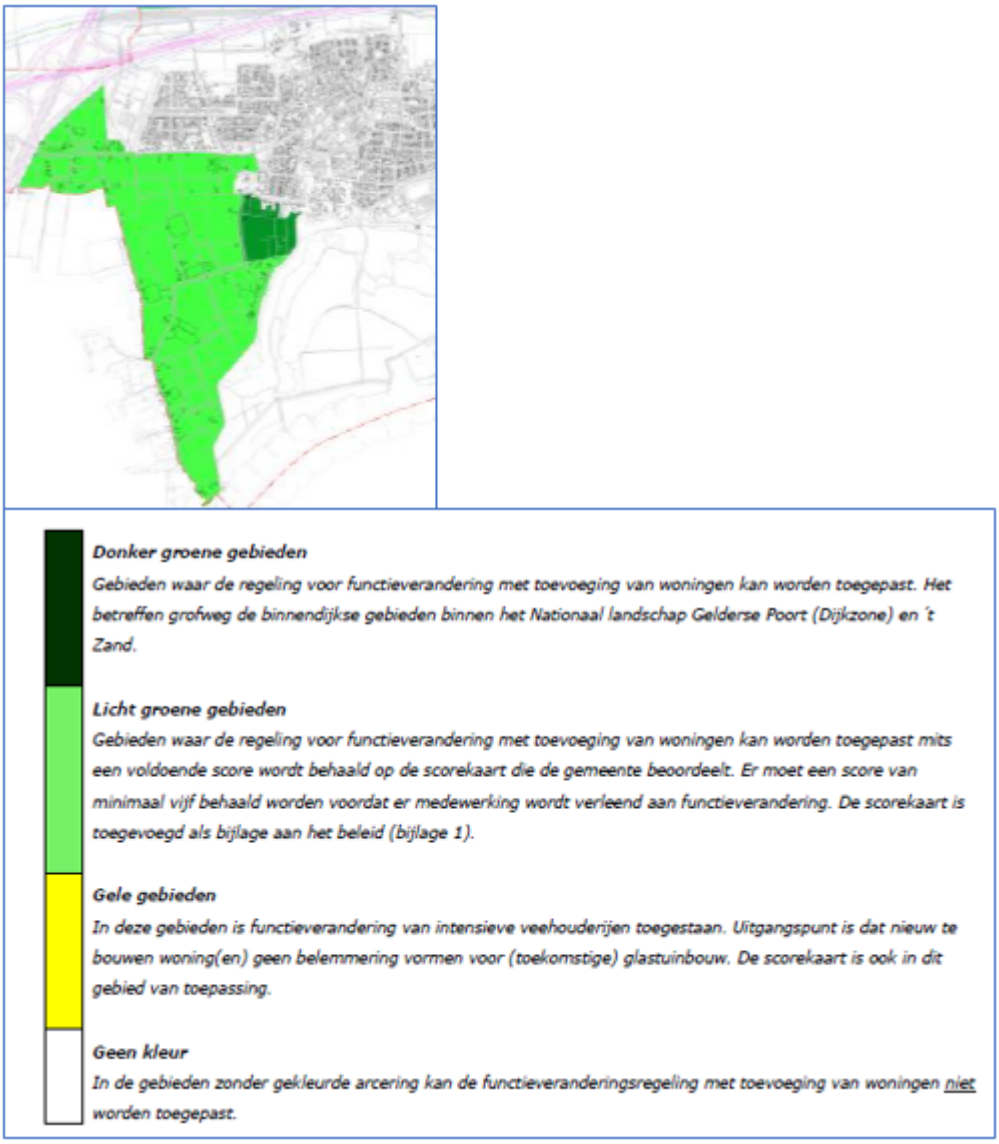
Conclusie

Het Landschapsontwikkelingsplan is als leidraad gebruikt bij het opstellen van het beeldkwaliteitsplan (bijlage 2. Het plan sluit aan bij het beleid uit het Landschapsontwikkelingsplan

3.3.6 Toepassing functieverandering in het buitengebied (2019)

In de gemeente Lingewaard zijn van oudsher veel kassen aanwezig. In de afgelopen jaren hebben zich verscheidene ondernemers gemeld die overwegen te stoppen met de bedrijfsvoering. De 'functieveranderingsregeling' biedt een agrariër de mogelijkheid om na de sloop van de agrarische opstallen één of twee woonkavels of een andere functie te realiseren.

Functieverandering naar wonen kan plaatsvinden bij volledige beëindiging van de bedrijfsmatige activiteiten en sloop van alle agrarische bebouwing en – gebouwen op één agrarisch bouwperceel. De bestemmingsplannen Buitengebied Lingewaard en Park Lingezegen voorzien in dergelijke situaties, er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om invulling te geven aan de omvorming van een agrarisch bouwperceel naar wonen. Daarbij is onderscheid gemaakt in functieverandering zonder toevoeging van woningen (dus uitsluitend sloop van voormalige bedrijfsopstallen c.q. glasopstanden) en functieverandering met toevoeging van woningen. Bij functieverandering met toevoeging van woningen is het Kwalitatief Woningbouw Programma (KWP) van belang. Voorliggend plan betreft een initiatief met het toevoegen van woningen en past niet binnen de genoemde wijzigingsbevoegdheid.



Waar is functieverandering van toepassing? (gemeente Lingewaard)

Hoeveel woningen worden toegevoegd is afhankelijk van het aantal te slopen vierkante meters bebouwing. Wanneer er nieuwe woningen worden gerealiseerd mogen deze niet meer op het gas worden aangesloten.

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

In het beleidsdocument zijn randvoorwaarden opgenomen waar een functieverandering moet voldoen. Hier bij valt te denken aan maximale maatvoering, inpassing in het landschap en financiële randvoorwaarden. Daarnaast is de te doorlopen procedure omschreven.

In voorliggend plan wordt er 21.000m^2 aan glasopstallen gesloopt. Er ligt een positief principebesluit waarin de gemeente heeft uitgesproken dat zij mee wil werken aan de realisatie van drie nieuwe vrijstaande woningen en behoud van de bestaande bedrijfswoning. Dit is ruimer dan het beleid toe staat. Het grote oppervlak aan glasopstallen dat wordt gesloopt en een nieuw aangelegde wandelroute langs de oostgevel van de kwekerij zijn redenen om mee te werken.

Daarnaast heeft er de afgelopen jaren functieverandering plaatsgevonden op de naastgelegen kwekerijen Het Nevelveld 8 en Het Nevelveld 10-12. Hier is in totaal ruim 25.000 m2 glasopstanden gesloopt en zijn planologisch drie kavels mogelijk gemaakt. Functieverandering op Het Nevelveld 16-18 zou het laatste stuk glasopstand hier wegnemen en het landschap geheel open maken.

Conclusie

Voorliggend plan voldoet aan het gemeentelijk beleid voor functieverandering. In dit geval is er een maatwerkbesluit genomen. Dit gezien het grote oppervlak aan glasopstallen dat wordt gesloopt.

Hoofdstuk 4 Uitvoeringsaspecten

In dit hoofdstuk zullen de relevante uitvoeringsaspecten bij het plan worden besproken. Hierin is aandacht voor de verschillende milieuaspecten, zoals flora en fauna en luchtkwaliteit, en is er aandacht voor milieuzonering, verkeer en parkeren en externe veiligheid.

4.1 Natuur

4.1.1 Wettelijk kader

Wet natuurbescherming

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet heeft de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet vervangen. Het doel is om met één wet en minder regels de wet makkelijker te kunnen toepassen. Vanaf 1 januari 2017 bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur in hun gebied. Ook zorgen de provincies vanaf deze datum voor vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren, zoals het IJsselmeer.

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming van Natura 2000-gebieden. Ter bescherming van deze Natura 2000-gebieden voorziet de Wet natuurbescherming in een vergunningregime voor het realiseren of verrichten van projecten en andere handelingen die de natuurlijke kenmerken van een aangewezen Natura 2000-gebied kunnen aantasten.

Voorts voorziet de Wet natuurbescherming in de bescherming van planten- en diersoorten binnen en buiten de beschermde natuurgebieden. Het uitgangspunt is dat beschermde planten- en diersoorten geen schade mogen ondervinden. Voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte is het niet altijd nodig een vrijstelling of een ontheffing aan te vragen. Voor onder andere reguliere werkzaamheden of ruimtelijke ontwikkelingen geldt een vrijstelling voor beschermde soorten op voorwaarde dat gehandeld wordt volgens een goedgekeurde gedragscode. Verder worden vrijstellingsregelingen op de nationaal beschermde soorten per provincie vastgesteld.

Wanneer het onmogelijk is schade aan streng beschermde planten en dieren tijdens ruimtelijke ontwikkelingen en inrichting te voorkomen, moet altijd een ontheffing worden aangevraagd. De voorwaarden verbonden aan een vrijstelling of een ontheffing zijn afhankelijk van de status van de planten- en diersoorten die in het plangebied voorkomen.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. In het NNN liggen onder andere bestaande natuurgebieden en alle Natura 2000-gebieden. Het NNN is op provinciaal niveau uitgewerkt en middels ruimtelijke nota's en verordeningen voorzien van juridische doorwerking. In sommige provincies bestaan er naast het NNN ook nog andere groene zones die een zekere mate van bescherming genieten.

Stikstofdepositieberekening

Voorheen diende op grond van het Programma Aanpak Stikstof (PAS), welke in juli 2015 van kracht werd, berekend te worden of een nieuwe (bouw)activiteit tot een significante toename leidde van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden.

Onder het PAS golden enkele drempel- en grenswaarden. Deze waarden bepaalden of een toename van stikstofdepositie significant was en zo ja, of er dan een meldingsplicht of een vergunningplicht gold. Door te rekenen met het voorgeschreven rekenprogramma AERIUS Calculator werd automatisch met die drempelwaarden rekening gehouden. In het geval van de meldingsplicht kon de planontwikkeling aanspraak kan maken op benutting van de ontwikkelingsruimte die voor een Natura 2000-gebied gold, totdat deze niet meer voorradig was.

Als gevolg van de uitspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 mag het PAS niet meer gebruikt worden als toestemmingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen die leiden tot een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden. De drempel- en grenswaarden uit het PAS zijn daarmee ook niet meer van toepassing. Hierdoor kan een project met een geringe depositietoename van 0,01 mol/ha/jaar al vergunning plichtig zijn (artikel 2.7 en 2.8 Wnb).

Dit betekent dat ook relatief kleinschalige projecten zorgvuldig dienen te worden getoetst op hun stikstofdepositie, om zo aan Europese regelgeving te kunnen voldoen (en stand te houden bij de Raadv an State in geval van een beroep). Sinds de vernieuwing van de AERIUS Calculator op 16 september 2019, en na de laatste update van 5 oktober 2023, kan correct berekend worden of er überhaupt sprake is van stikstofdepositie op Natura 2000-gebied. Daarbij dient zowel de gebruikersfase als de realisatiefase doorgerekend te worden.

Zodra er geen rekenresultaten boven de 0,00 mol/ha/jaar zijn, is er geen belemmering voor een plan op het gebied van stikstofdepositie.

4.1.2 Effect te vergunnen activiteiten

Er is een quickscan flora en fauna uitgevoerd voor het plangebied. Deze is als bijlage 3 bijgevoegd.

Uit voorliggende quickscan is gebleken dat:

Gebiedsbescherming

- Wet Natuurbescherming
  1. Een bijdrage van stikstofdepositie als gevolg van de gebruiksfase van dit project niet op voorhand is uit te sluiten. Er is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd.
  2. Overige effecten (geluid, trillingen, verlichting, mechanische effecten of menselijke aanwezigheid) op Natura 2000-gebieden kunnen op voorhand worden uitgesloten.
- Omgevingsverordening Gelderland
  1. Effecten op beschermde gebieden onder de Omgevingsverordening Gelderland niet op voorhand kunnen worden uitgesloten.

Houtopstanden

- Het onderdeel Houtopstanden van de Wet Natuurbescherming wordt voor deze ontwikkeling niet overtreden.

Beschermde soorten

- Negatieve effecten op soorten die vallen onder de bescherming van de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, of die nationaal beschermd zijn kunnen op voorhand worden uitgesloten.

Stikstofdepositie

Op 12 oktober 2023 is er een stikstofdepositieberekening gedaan (bijlage 4, 5, 6 en 7).

Uit de berekeningen blijkt dat er door de gewenste ontwikkeling geen strijdigheden ontstaan met de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebied. Er vindt geen stikstofdepositie plaats opstikstofgevoelige Natura 2000-gebieden.

Soortenbescherming

Uit de uitgevoerde quickscan blijkt dat het plangebied ongeschikt is voor groeiplaatsen, vaste voortplantingsplaatsen, rustplaatsen en essentieel functioneel leefgebied van Nationaal beschermde soorten die niet van een ontheffing zijn vrijgesteld en voor vaste rust- en verblijfplaatsen en voortplantingsplaatsen van Habitatrichtlijnsoorten en Vogelrichtlijnsoorten waarvan de vaste rust- en verblijfplaatsen en voortplantingsplaatsen jaarrond beschermd zijn. Verdiepend onderzoek en het aanvragen van een ontheffing is niet nodig.

Naar aanleiding van de uitgevoerde quickscan is door Ecoresult nog extra gekeken naar de roldeur en de geschiktheid hiervan voor vleermuizen. Geconcludeerd is dat er geen kieren en gaten aanwezig zijn waar

vleermuizen doorheen kunnen.



Foto roldeur (Ecoresult)

Bij de ontwikkeling dient er rekening gehouden te worden met het vogelbroedseizoen (globaal 15 maart-15 augustus) van algemene vogels. Nesten van al deze vogels zijn strikt beschermd zodra ze bezet/ in gebruik zijn. Ze mogen nooit worden verstoord. Daarom is het advies om met de werkzaamheden te starten buiten het broedseizoen of er moet voorkomen worden dat deze vogels zich kunnen vestigen in het plangebied door bijvoorbeeld het verwijderen van de vegetatie in het plangebied. Een andere mogelijkheid is het uitvoeren van een broedvogelcheck voor aanvang van de werkzaamheden.

Uiteraard geldt de algemene zorgplicht ten behoeve van Nationaal beschermde soorten die vrijgesteld zijn van een ontheffing Wet natuurbescherming (vnl. gewone pad, bruine kikker, bosspitsmuis spec., huisspitsmuis en egel). Dit houdt in dat alles in het werk moet worden gesteld om het doden en verwonden van dieren te voorkomen. Geef ze de ruimte om te vluchten/verplaatsen. Het plangebied is voor niet vrijgestelde soorten ongeschikt.

4.1.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat er vanuit de flora- en faunaregelgeving geen beperkingen worden opgelegd aan onderhavig initiatief.

4.2 Bodemkwaliteit

4.2.1 Wettelijk kader

De Wet Bodembescherming schrijft voor dat in het kader van een ruimtelijk planologische procedure moet worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem in het plangebied in overeenstemming zijn met het gewenste nieuwe gebruik.

4.2.2 Resultaten onderzoek

In het kader van de voorgenomen functiewijziging van Agrarisch – De Woerd glastuinbouw naar Wonen is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Sigma Bouw en Milieu, kenmerk 18-M8545/20-M9532, d.d. 12 oktober 2020). Het rapport is opgenomen als bijlage 8.

Uit de beoordeling van het onderzoeksrapport blijkt dat de bodemkwaliteit op de locatie geschikt voor de huidige en de toekomstige bestemming.

Het aspect bodemkwaliteit staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

4.2.3 Conclusie

Op basis van de resultaten van het bodemonderzoek zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging.

4.3 Cultuurhistorie en archeologie

4.3.1 Wettelijk kader

Vanaf 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Doelstelling van de wet is de bescherming en het behoud van archeologische en cultuurhistorische waarden. In de Erfgoedwet is vastgelegd hoe met het erfgoed van nationaal belang wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarin heeft en hoe het toezicht wordt geregeld.

Als gevolg van deze wet wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het erfgoed meegewogen zoals alle andere aspecten die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

4.3.2 Cultuurhistorie

De bebouwing in het plangebied kent geen aanduiding als rijks- of gemeentelijk monument en is niet aangemerkt als beeldbepalend of karakteristiek in het geldende bestemmingsplan. Ook worden de omgeving en het landschap niet aangeduid als cultuurhistorisch waardevol. Geconcludeerd kan worden dat met de gewenste ontwikkeling geen schade wordt toegebracht aan bestaande cultuurhistorische panden of structuren.

4.3.3 Archeologie

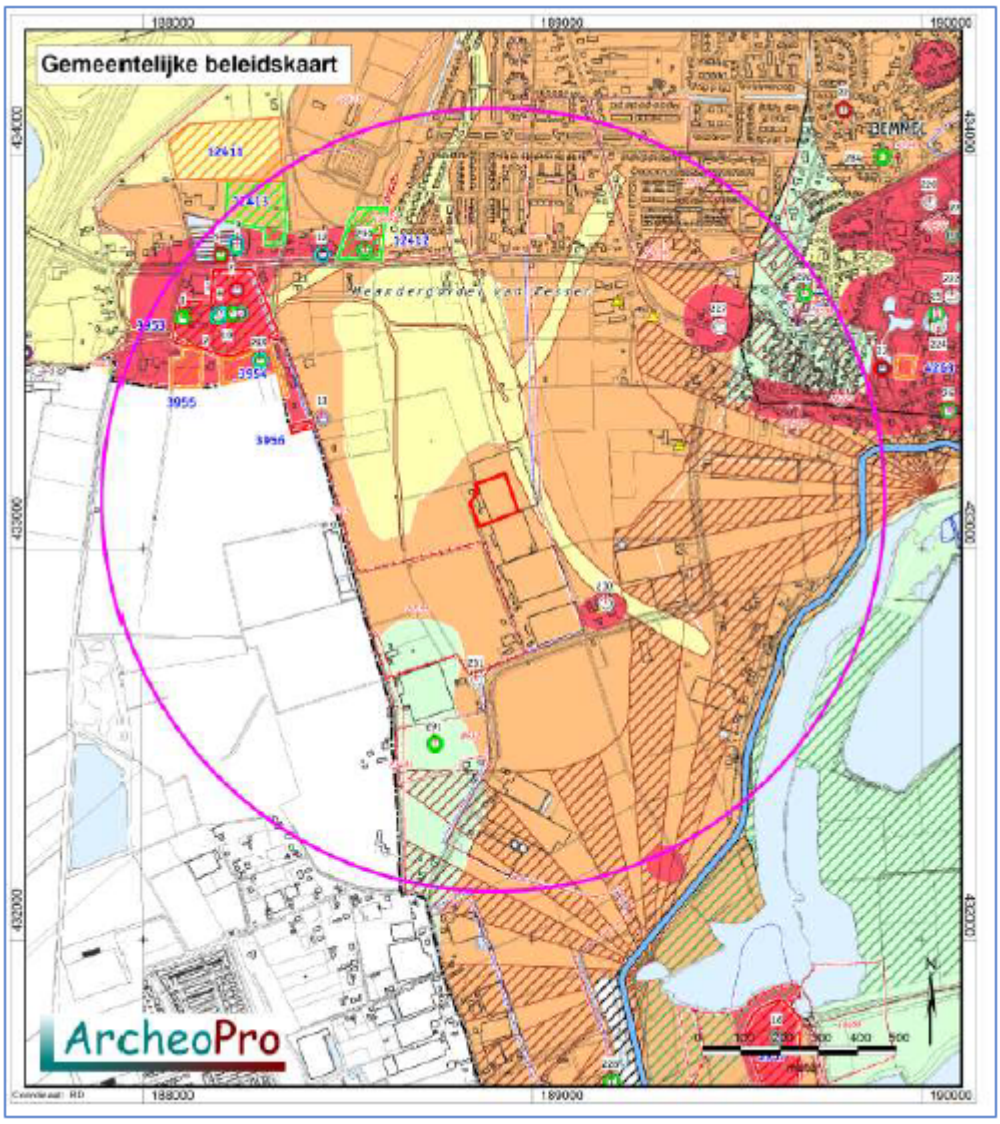
Gemeenten zijn verplicht om bij het vaststellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden.

De gronden ter plaatse van de gewenste ontwikkeling zijn volgens het bestemmingsplan 'Tweede herziening Park Lingezegen' verwachtingsgebied voor archeologische vondsten. Het plangebied heeft de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 5". Gronden met deze dubbelbestemming zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische resten in de bodem. De archeologische dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' is overgenomen in onderliggend plan.

Op een deel van de locatie is door ArcheoPro is er in juli 2018 een inventariserend veldonderzoek en een bureauonderzoek uitgevoerd. Volgens het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel geldt binnen het plangebied een middelhoge verwachting voor resten uit de bronstijd, een hoge verwachting voor resten uit de periode ijzertijd tot en met de middeleeuwen en een (zeer) lage verwachting voor resten uit perioden voorafgaande aan het neolithicum. Voor resten uit de nieuwe tijd geldt in verband met de ligging van het plangebied op akkers en in een boomgaard, eveneens een lage verwachting.

Om het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel te toetsen zijn binnen het plangebied negen boringen gezet met behulp van een guts en een edelmanboor. In geen van de boringen zijn archeologische indicatoren aangetroffen.

In verband met het ontbreken van archeologische indicatoren en vegetatie-horizonten e.d., geven de resultaten van het onderzoek geen aanleiding om archeologisch vervolgonderzoek te adviseren. Evenmin zijn tijdens het onderzoek archeologische resten aangetroffen waarmee tijdens de verdere planvorming of bij de uitvoering van de geplande werkzaamheden rekening zou moeten worden gehouden. Het archeologisch onderzochte deel van de locatie is op basis van het uitgevoerde onderzoek archeologisch vrijgegeven voor verstoring.



Gemeentelijke beleidskaart (bron: gemeente Lingewaard)

4.3.4 Conclusie

Op een gedeelte van de planlocatie is archeologisch onderzoek uitgevoerd, waarna dit deel is vrijgegeven voor verstoring. Voor het overige deel van het plangebied geldt een archeologische dubbelbestemming. De te realiseren drie nieuwe woningen liggen hoofdzakelijk binnen de vrijgegeven zone. De voorgenomen bodemverstoring buiten het vrijgegeven deel is kleiner dan 100m2, waardoor er geen archeologische belemmeringen zijn ten aanzien van het plan. Het onderliggend bestemmingsplan is uitvoerbaar voor het aspect archeologie.

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Wettelijk kader

De Wet luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het niet in betekende mate (NIBM) leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een toename van de NO2 en/of PM10 jaarconcentratie met maximaal 3% van de grenswaarden (of wel een toename van maximaal 1,2 ìg/m3 NO2 en/of PM10). NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Grotere projecten daarentegen kunnen worden opgenomen in het NSLprogramma, mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door maatregelen.

4.4.2 Beoordeling

Effect van de ontwikkeling op de luchtkwaliteit

De ontwikkeling kan, gezien de beperkte omvang, aangemerkt worden als een project dat niet in betekenende mate van invloed is op de luchtkwaliteit. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daardoor, op grond van artikel 4 van de Regeling NIBM niet noodzakelijk. Er behoeft dus niet getoetst te worden aan de grenswaarden.

Luchtkwaliteit ter plaatse

Vanuit de wet milieubeheer gelden grenswaarden voor stikstofdioxide (NO_2), fijn stof (PM_{10}) en zeer fijn stof ($PM_{2,5}$). Daarnaast hanteert de World Health Organization (WHO) advieswaarden voor stikstofdioxide, fijn stof en zeer fijn stof. In de volgende tabel wordt een overzicht gegeven van de waarden ter plekke van het plangebied, de grenswaarden en de advieswaarden. De kaarten met concentratie luchtverontreinigende stoffen in de lucht op de onderhavig planlocatie zijn gebaseerd op de atlas voor de leefomgeving.

Stof	Jaar 2018	Jaar 2021	Grenswaarde	Advieswaarde
NO_2	14 -16 µg/m^3	12 - 14 µg/m^3	40 µg/m^3	10 µg/m^3
PM_{10}	18 -20 µg/m^3	16 -18 µg/m^3	40 µg/m^3	15 µg/m^3
$PM_{2,5}$	11 - 15µg/m^3	9 - 10 µg/m^3	20 µg/m^3	5 µg/m^3

Waarden in het plangebied, grenswaarden en advieswaarden luchtkwaliteit

Op de planlocatie wordt ruimschoots voldaan aan de wettelijke grenswaarden voor NO2, PM10 en $PM_{2,5}$.

De advieswaarden van de WHO liggen ver beneden de wettelijke grenswaarden. In de huidige situatie aan het Nevelveld liggen de concentraties ver beneden de wettelijke grenswaarden. Zoals blijkt uit bovenstaande tabel is de verwachting dat de jaargemiddelde concentraties in de toekomst verder zullen afnemen. De huidige waarden zijn acceptabel voor een goed woon- en leefklimaat op de planlocatie.

De luchtkwaliteit ter plaatse is goed.

4.4.3 Conclusie

Het project kan worden beschouwd als een NIBM-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan dan ook achterwege blijven.

4.5 Parkeren en verkeer

4.5.1 Parkeren

Het benodigd aantal parkeerplaatsen kan berekend worden aan de hand van de kencijfers van de 'Nota Parkeernormen Lingewaard 2020' in werking getreden op 28 mei 2020. De basis voor de Nota Parkeernormen Lingewaard 2020 zijn de parkeerkencijfers uit CROW-publicatie 381: Toekomstbestendig parkeren.

In de Nota Parkeernormen Lingewaard 2020 zijn voor de volgende drie type gebieden parkeernormen opgenomen:

1. Centrumgebieden Bemmel en Huissen;
2. Bebouwde kom gemeente Lingewaard (exclusief centrumgebieden Bemmel en Huissen);
3. Buitengebied.

Het plangebied ligt in het buitengebied. Voor een vrijstaande woning in het buitengebied geldt een parkeernorm van 2.3 parkeerplaatsen per woning. In de gewenste situatie komt de totale parkeerbehoefte (vier woningen) uit op 9,2 parkeerplaatsen.

Na sloop van de kassen en realisatie van de woningen is er voldoende parkeerruimte op eigen terrein om de parkeerplaatsen te realiseren.

4.5.2 Verkeer

Het plangebied wordt ontsloten via het Nevelveld. Dit is een doodlopende 80 km/u weg die ontsluit op de Zandsestraat. In het Nevelveld komt enkel bestemmingsverkeer.

De verkeersgeneratie kan berekend worden aan de hand van de kencijfers van de publicatie 'CROW 381 Toekomstbestendig parkeren' uit 2018. In de huidige situatie is een agrarisch bedrijf (glastuinbouw) toegestaan. Er is 21.000m^2 glasopstallen aanwezig. In de publicatie van het CROW zijn hier geen kencijfers voor opgenomen, maar in de praktijk is er sprake van maximaal 12 mvt/etmaal voor het personeel (3 personen), 4 mvt/ etmaal van vrachtwagens (dagelijks twee vrachtwagens, soms ook in de avonduren) en incidenteel bezoeken van technici en andere bezoekers (maximaal 4 mvt/etmaal). Voor de bedrijfswoning wordt uitgegaan van 7,8 tot 8,6 mvt/etmaal conform de gegevens van het CROW.

In de huidige situatie zijn er maximaal 29 mvt/etmaal.

In de gewenste situatie is de verkeersaantrekkende werking ook te bepalen aan de hand van de kencijfers. Voor een woning is de verwachte verkeersgeneratie 7,8 tot 8,6 mvt/etmaal woning in het buitengebied van weinig stedelijk gebied. Dit komt in totaal (vier woningen) neer op een verkeersaantrekkende werking van 31,2 tot 34,4 mvt/etmaal.

De verkeersgeneratie neemt met onderhavig initiatief toe met maximaal 5 mvt/etmaal. Daar staat tegenover dat er geen sprake meer zal zijn van vrachtverkeer. De verwachtte toename heeft naar verwachting geen negatieve consequenties voor de omgeving en omliggende wegen.

4.5.3 Conclusie

Voorgenomen initiatief zal niet leiden tot verkeerskundige en/of parkeertechnische problemen. Parkeren wordt op eigen terrein opgelost en het aantal verkeersbewegingen neemt met maximaal 5 toe. Daar staat tegenover dat er geen sprake meer zal zijn van vrachtverkeer.

4.6 Geluidhinder

4.6.1 Wettelijk kader

Wegverkeer en railverkeer

Langs alle (spoor)wegen – met uitzondering van 30 km/h-wegen en woonerven – bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones waarbinnen de geluidshinder vanwege de (spoor)weg getoetst moet worden. De breedte van de geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken/spoorstaven en van binnen- of buitenstedelijke ligging. Op basis van jurisprudentie dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook bij 30 km/h-wegen de aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting te worden onderbouwd.

Industrielawaai

Gezoneerde industrieterreinen hebben een vaste geluidzone die wordt vastgelegd door middel van een bestemmingsplan. Buiten de geluidszone wordt de voorkeurswaarde van 50 dB(A) niet overschreden. De maximale ontheffingswaarde binnen de geluidszone bedraagt 55 dB(A) etmaalwaarde voor nieuwe

situaties. In tegenstelling tot weg- en railverkeer wordt voor industrielawaai niet getoetst aan de Lden waarde maar aan de etmaalwaarde. De dosismaat Lden is voor wegverkeerslawaai en spoorweglawaai met ingang van 1 januari 2007 in de gewijzigde Wgh vastgelegd. Voor industrielawaai wordt Lden in het kader van de Wgh voorlopig niet ingevoerd.

4.6.2 Onderzoek / beoordeling

Het plangebied is niet gelegen binnen de geluidzone van een industrieterrein. Wel ligt het plangebied binnen de geluidzone van wegverkeer, namelijk van het Nevelveld. Het Nevelveld is een 80km/uur weg.

Het Nevelveld is een (smalle) doodlopende weg met alleen bestemmingsverkeer. Het gevolg hiervan is dat er sprake is van een dusdanig lage verkeersintensiteit dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening geen geluidsonderzoek nodig is, omdat een overschrijding van de voorkeurswaarde niet is te verwachten. De Zandsestraat is op voldoende afstand gelegen (circa 380 meter) en tussen de Zandsestraat en het plangebied is voldoende afschermende (geluidsbeperkende) bebouwing aanwezig om ook voor deze weg te kunnen verwachten dat hierbij de voorkeurswaarde niet wordt overschreden.

4.6.3 Conclusie

Vanuit akoestisch oogpunt zijn er geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

4.7.1 Wettelijk kader

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stelt zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden.

De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de onderstaande richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk' dan wel 'gemengd gebied'.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m

3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Richtafstanden en omgevingstype

Hiernaast gelden ten aanzien van bedrijven die onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer vallen, deze Wet en haar uitvoeringsbesluiten als toetsingskader voor de toegestane bedrijfshinder.

Spuitzone:

Een aspect dat kan worden toegerekend aan de veiligheid en de volksgezondheid van bewoners zijn de gevolgen van bespuitingen van boomkwekerijpercelen. In de reguliere boomkwekerij worden bespuitingen uitgevoerd, waarbij chemische gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt.

4.7.2 Onderzoek / beoordeling

Voor onderhavig project dient te worden getoetst of de nieuwe functie mogelijk belemmeringen veroorzaakt voor bestaande functies in de omgeving en of de nieuwe functie mogelijk belemmeringen ondervindt als gevolg van de milieuhinder van naburige bedrijven en/of bedrijvigheid.

De omgeving van het plangebied kan gekarakteriseerd worden als rustige woonwijk en rustig buitengebied, gelet op de ligging van het plangebied.

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven die gehinderd worden door het toevoegen van drie woningen. Omgekeerd hebben omliggende bedrijven ook geen invloed op de woningen.

Spuitzone

Voor de realisatie van drie nieuwe woningen aan Het Nevelveld 16-18 in Bemmel is rekening gehouden met een spuitzone van 50 meter ten opzichte van de nabijgelegen boomkwekerijpercelen. De nieuwe woonbestemmingen bevinden zich allen op meer dan 50 meter afstand van de agrarisch percelen. Ten opzichte van het zuidelijk gelegen perceel is een spuitzone niet relevant vanwege reeds aanwezige woonbestemmingen en geldende bestemmingplanregels op dat perceel.

De bestaande woning behoudt zijn agrarische bestemming en hiervoor wordt een persoonsgebonden overgangsrecht opgenomen in de regels in artikel 3.4.2.

Gezien er met de bedrijfswoning en tuin reeds voor driftgevoelige functies aanwezig zijn, het zuidelijk gelegen agrarisch perceel niet relevant is én de overige percelen zich op meer dan 50 meter afstand bevinden, kan er binnen het plangebied een goed woon- en leefklimaat worden gewaarborgd en gerealiseerd. De ontwikkelingsmogelijkheden en de bedrijfsvoering binnen de naastgelegen boomgaarden/ percelen worden met het plan niet beperkt.

4.7.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande vormen de milieubelastende functies vanuit het oogpunt van milieuzonering geen belemmering voor de in dit plan besloten ruimtelijke ontwikkeling. Andersom leidt ontwikkeling van de woningen niet tot milieutechnische problemen voor de omliggende milieugevoelige functies. Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is te achten met een goede ruimtelijke ordening.

4.8 Externe veiligheid

4.8.1 Wettelijk kader

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

Plaatsgebonden risico

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

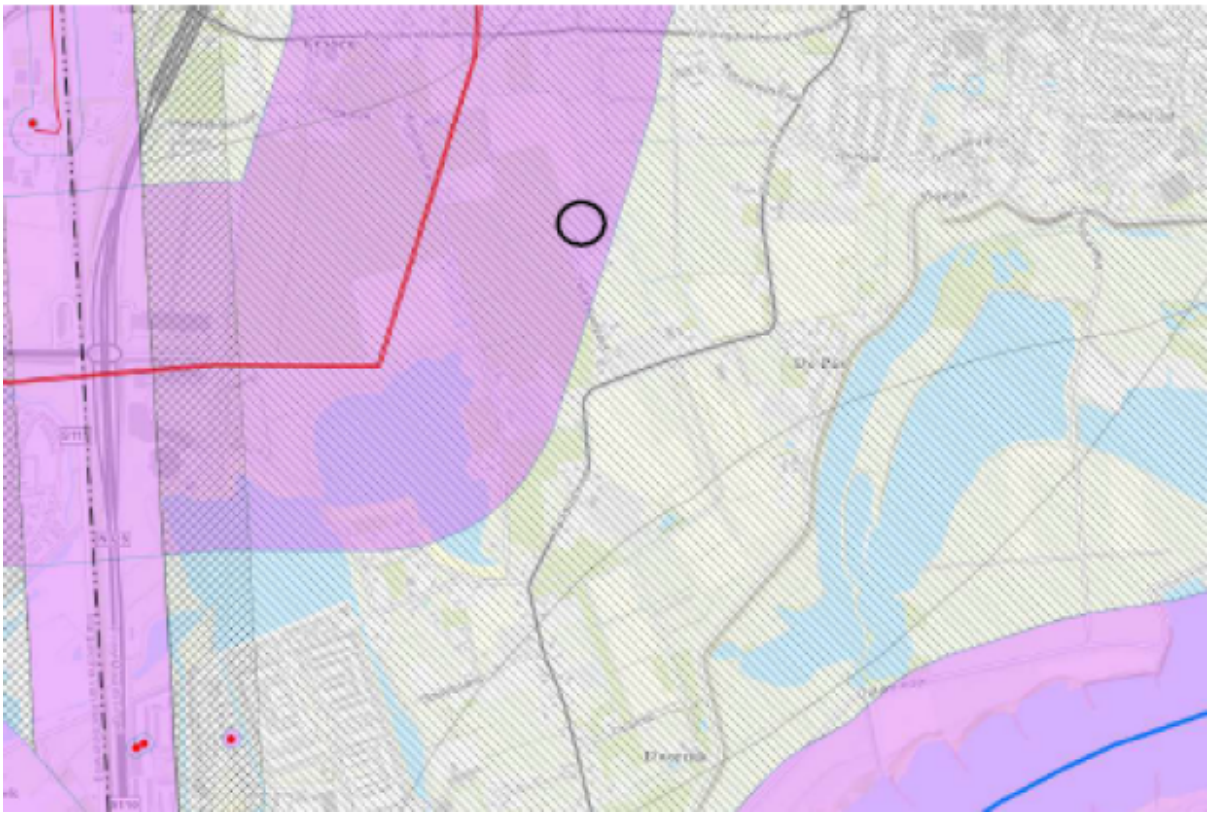
Groepsrisico

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

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

4.8.2 Onderzoek / beoordeling

Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie 3 woningen waarbij de huidige agrarische bedrijfswoning behouden blijft. Op basis van de risicokaart van de provincie Gelderland is een inventarisatie gemaakt van de risicobronnen in en rondom het plangebied, die een extern veiligheidsrisico kunnen veroorzaken. In onderstaande figuur is een uitsnede opgenomen van de provinciale risicokaart.



Uitsnede provinciale risicokaart met het plangebied in de zwarte cirkel.

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

Transportroutes

Het plangebied op ca. 1.300 meter ten zuiden van de snelweg A15, ca. 1.600 meter ten zuiden van de Betuweroute en op ca. 1.440 meter ten oosten van de spoorlijn Arnhem-Nijmegen. Over deze transportassen vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Op basis van de regeling basisnet en de provinciale risicokaart is vastgesteld dat het plaatsgebonden risicocontour 10-6 van deze drie risicobronnen niet over het plangebied ligt.

Ten aanzien van het groepsrisico is het plangebied gelegen in het invloedsgebied van de snelweg A15, de Betuweroute en de spoorlijn Arnhem – Nijmegen. Ontwikkelingen binnen het invloedsgebied hebben mogelijk invloed op de hoogte van het groepsrisico. Echter is de afstand tussen het plan en de risicobronnen dermate groot (groter dan 200 meter), dat de wetgever heeft 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.

Buisleidingen

Het plangebied ligt op ca. 400 meter ten oosten van twee aardgastransportleidingen (A-524 en A-533). Op basis van de provinciale risicokaart is vastgesteld dat de plaatsgebonden risicocontour 10-6 van beide aardgastransportleidingen niet over het plangebied ligt. Daarnaast ligt ook de belemmeringenstrook niet over het plangebied. Ten aanzien van het groepsrisico is het plangebied gelegen in het invloedsgebied groepsrisico van beide aardgastransportleidingen. Ontwikkelingen hierbinnen hebben mogelijk invloed op de hoogte van het groepsrisico. Doordat het plan maar drie woningen mogelijk maakt neem het aantal personen beperkt toe met 7,2 personen (PGS 1 Deel 6 aanwezigheidsgegevens). Door deze beperkte toename van het aantal personen kan het groepsrisico nooit met 10% toenemen. Hierdoor kan er worden volstaan met een beperkte verantwoording groepsrisico. Hiervoor moet enkel de hoogte van het groepsrisico en de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd worden.

Inrichtingen

Nabij het plan zijn geen Bevi inrichtingen gelegen die zijn invloedsgebied over het plangebied heeft liggen. Dit vormt geen belemmering voor het plan.

Verantwoording groepsrisico

Het plan is gelegen in het invloedsgebied groepsrisico van verschillende externe veiligheidsrisicobronnen. Conform vigerende wetgeving moet de gemeente hierdoor het groepsrisico verantwoorden. Meer specifiek gaat het om de wettelijke verplichting op grond vanhet Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) artikel 7 en 9 (zie onderdelen C en D) vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over twee spoorlijnen en een snelweg en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) artikel 12 vanwege twee aardgastransportleidingen. De gemeente heeft bij het invullen van de verantwoordingsplicht een grote mate van beoordelingsvrijheid. Ten aanzien van de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid heeft de Veiligheidsregio adviesrecht. Bij het invullen van de verantwoordingsplicht is gebruik gemaakt van het advies van Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden (VGGM) van 4 februari 2020 (kenmerk: 200204-0030), bijlage 10. Onderstaande de verantwoording groepsrisico.

A. Personendichtheid

Het plan betreft de bouw van drie nieuwe woningen. Hierdoor neemt het aantal personen toe. Conform PGS 1 deel 6 (per woning 2,4 personen) zou het aantal aanwezige personen maximaal toenemen met 7,2 personen. Dit zal voornamelijk tot een stijging van het aantal aanwezigen ’s nachts tot gevolg hebben, gezien het bedrijf dat plaatsmaakt voor de woningen overdag ook personen aanwezig had.

B. Hoogte groepsrisico

Doordat de toename van het aantal personen beperkt is en voornamelijk op de nacht betrekking heeft en het plan buiten het 100% letaal gebied gesitueerd is, neemt de hoogte van het groepsrisico niet tot nauwelijks toe.

C. Bestrijdbaarheid

Bij een calamiteit zal de brandweer zich inzetten om de effecten ten gevolge van het incident te beperken. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden dicht bij de bron. De mate van bestrijdbaarheid wordt vooral bepaald door de veiligheidsvoorzieningen en het aantal aanwezigen dicht bij de risicobron. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen. VGGM ziet ook geen reden om nader te adviseren in het kader van bestrijdbaarheid.

D. 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. Bij een scenario waarin toxische stoffen vrijkomen is het advies om te schuilen in een gebouw, waarvan ramen, deuren en ventilatie gesloten kunnen worden. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid zijn voldoende. VGGM ziet ook geen reden om aanvullend te adviseren.

4.8.3 Conclusie

Het plan ligt buiten de plaatsgebonden risicocontour 10-6 van de buisleidingen en transportroutes met een externe veiligheidsrisico. De plaatsgebonden risicocontour van deze risicobronnen vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan. Ten aanzien van het groepsrisico ligt het plangebied in het invloedsgebied van twee aardgastransportleidingen, de snelweg A15, de Betuweroute en de spoorlijn Arnhem-Nijmegen.

Op basis van de verantwoording groepsrisico (zie hierboven) kan worden geconcludeerd dat het ruimtelijke initiatief niet of nauwelijks tot een toename van het groepsrisico leidt en geen significant effect heeft op de mogelijkheden voor rampenbestrijding en zelfredzaamheid. Daarmee is het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de realisatie van het plan. De VGGM zag eveneens geen aanleiding aanvullend te adviseren.

4.9 Kabels en leidingen

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd:

- gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;
- aardgasleidingen afhankelijk van druk;
- defensiebrandstoffen;
- warmte en afvalwater, ruwwater of halffabricaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18 inch.

Uit de toelichting en verbeelding van bestemmingsplan Tweede herziening Park 'Lingezegen' is op te maken dat er over een deel van het plangebied een hoogspanningsleiding loopt. Hier wordt bij de planvorming rekening mee gehouden en de dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' uit het geldende bestemmingsplan wordt overgenomen in voorliggend plan.

Er is geen specifiek (magneetveldzone) onderzoek gedaan, omdat de nieuwe woningen op minimaal 75 meter afstand van het hart van de leiding en daarmee ruim buiten de indicatieve magneetveldzone van 2 x 50 meter (gemeten uit het hart van de leiding). De hoogspanningsleiding wordt op termijn geamoveerd en de afstand tot andere leidingen is groter.

Voor de verdere realisatie van het plan zal indien nodig een KLIC-melding gedaan worden om te achterhalen of er relevante kabels en leidingen in het plangebied of in de directe omgeving daarvan aanwezig zijn.

4.10 Water

4.10.1 Inleiding

Water en ruimtelijke ordening hebben veel met elkaar te maken. Aan de ene kant is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik zoals locaties voor stadsuitbreiding. Aan de andere kant kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding.

Op Europees en nationaal niveau heeft water een eigen plaats gekregen in de ruimtelijke besluitvorming via de verplichte 'watertoets'. Een watertoets geeft aan wat de gevolgen zijn van een ruimtelijk plan voor de waterhuishouding in het betreffende gebied. Zo'n waterparagraaf moet sinds 1 januari 2003 worden opgenomen in de toelichting bij ruimtelijke plannen. Doel van de watertoets is de relatie tussen planvorming op het gebied van de ruimtelijke ordening en de waterhuishouding te versterken.

Een watertoets is verplicht als het gaat om een functieverandering en/of bestemmingswijziging. Op basis van informatie en randvoorwaarden vanuit waterbeheerder, het waterbeleid en relevante bodemgegevens worden de verschillende wateraspecten uitgewerkt in een waterparagraaf. De waterparagraaf beschrijft het huidige watersysteem alsmede de mogelijkheden en randvoorwaarden voor het toekomstig watersysteem. De waterparagraaf wordt afgestemd met de waterbeheerder.

4.10.2 Beleidskader

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding. Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor onderhavige ontwikkeling relevante nota's.

Europa

Met ingang van december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) van kracht geworden. In het kader van de Kaderrichtlijn worden kwaliteitseisen gesteld, gericht op het beschermen en verbeteren van de aquatische ecosystemen (verplichting per stroomgebied). Deze richtlijn stelt als norm dat oppervlaktewateren binnen 15 jaar na inwerkingtreding moeten voldoen aan een 'goede ecologische'

toestand (GET). Voor kunstmatige wateren, zoals de meeste stadswateren, geldt dat de oppervlaktewateren minimaal moeten voldoen aan een 'goed ecologisch potentieel' (GEP). Inmiddels zijn de GEP-normen per stroomgebied uitgewerkt.

Rijk

De Waterwet, die in werking is getreden in 2009, regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Op grond van deze wet moeten de provincies één of meer regionale waterplannen vaststellen die wat betreft de ruimtelijke aspecten de status van provinciale structuurvisie hebben. De Waterwet schrijft eveneens voor dat elke zes jaar een nieuw Nationaal Waterplan uitgebracht wordt. Op 10 december 2015 is het Nationaal Waterplan 2 (NWP2) vastgesteld. Het NWP2 is opgesteld vanuit het perspectief om een nationale Omgevingsvisie te ontwikkelen richting 2018 conform de Omgevingswet in wording. Het NWP2 geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Met dit NWP2 zet het kabinet een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart. Het beleid en de maatregelen in het nieuwe Nationaal Waterplan dragen bij aan het vergroten van het waterbewustzijn in Nederland.

Waterschap Rivierenand

Met ingang van 2022 is het Waterbeheerprogramma 2022-2027 "Versterken. Vebinden. Vergroenen." 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.

4.10.3 Watertoets

Om het voornemen te toetsen aan het waterbeleid, is de watertoets uitgevoerd. Het resultaat is als bijlage bijgevoegd (bijlage 11). Op basis van de watertoets zijn er geen belemmeringen te verwachten. De aanwezige glasopstallen (21.000m^2) worden verwijderd. De bestaande bedrijfswoning blijft behouden, daarnaast worden er drie woningen toegevoegd. Voor het overige wordt het plangebied groen ingericht.

De onderhoudsstrook (4m breed) van de A-watergang die langs het plangebied loopt, maakt geen onderdeel uit van het plan.

De totale verharding in het plangebied neemt af.

Veiligheid

In het plangebied is geen kern en beschermingszone van een waterkering gelegen.

Waterberging

Er is een afname van het verhard oppervlak. Compenserende maatregelen zijn niet noodzakelijk.

4.10.4 Conclusie

Vanuit het aspect water zijn er geen belemmeringen voor onderhavig initiatief. Het waterschap adviseert positief over het voornemen.

4.11 M.e.r.-beoordeling

In de Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat op basis van selectiecriteria vastgesteld dient te worden of de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zal hebben of niet. Onderdeel D van de bijlage bevat activiteiten, plannen en besluiten waarvoor het maken van een m.e.r.-beoordeling verplicht is. Voor elke activiteit die genoemd wordt in kolom 1 van onderdeel D van het Besluit m.e.r. moet beoordeeld worden of er sprake is van (mogelijke) nadelige milieugevolgen. Voor activiteiten die onder de drempelwaarde zoals genoemd in kolom 2 van onderdeel D vallen, volstaat een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Deze motivering dient qua inhoud aan te sluiten bij de m.e.r.-beoordeling, maar heeft geen vormvereisten.

Gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling en de jurisprudentie hierover is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Er hoeft daarom geen reguliere of vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd.

4.12 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

4.12.1 Duurzame leefomgeving

Een duurzame leefomgeving is belangrijk voor het goed functioneren van de natuur en mens. Voor ruimtelijke ontwikkelingen is het van belang te werken aan instandhouding en/of verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving en moet schade en overlast voorkomen worden. Daarbij moet rekening worden gehouden met toekomstige veranderingen, verwachtingen en onzekerheden; denk daarbij aan klimaatveranderingen. Goede stedenbouwkundige plannen en bouwplannen geven hieraan een passende invulling. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in klimaatbestendigheid en energietransitie.

4.12.2 Klimaatbestendigheid

Klimaatverandering is merkbaar en heeft steeds meer een effect op ons dagelijks leven. De zomers worden heter, langer en droger, en áls er regen valt dan komt die vaak in grote hoeveelheden. De winters worden warmer en natter. Dit heeft effect op het woon- en leefklimaat door hittestress, periodes van droogte en een verandering van de biodiversiteit. Door met het stedenbouwkundig plan en bouwplan rekening te houden met het veranderende klimaat, kan overlast worden voorkomen en is er sprake van een klimaatbestendige ontwikkeling.

4.12.3 Energietransitie

Nederland heeft de ambitie om in 2050 energieneutraal te zijn en om de uitstoot van CO2 drastisch te verminderen. Om dit te kunnen realiseren zijn grote en kleine veranderingen nodig: de energietransitie. De omschakeling van het gebruik van fossiele brandstoffen naar meer duurzame vormen van energie is de grootste omslag, maar we zullen er ook bewust van moeten zijn dat we anders moeten gaan kijken naar ons energieverbruik. De energietransitie heeft ook een ruimtelijke inslag: het bestaand stedelijk gebied en buitengebied moeten (steden)bouwkundig worden aangepast en nieuwe ontwikkelingen worden toekomstbestendig ontwikkeld.

Conclusie

De te realiseren woningen zullen voldoen aan de geldende wet- en regelgeving op het gebied van duurzaamheid. De nieuw te realiseren woningen zijn gasloos en worden voorzien van zonnepanelen.

4.13 Niet Gesprongen Explosieven

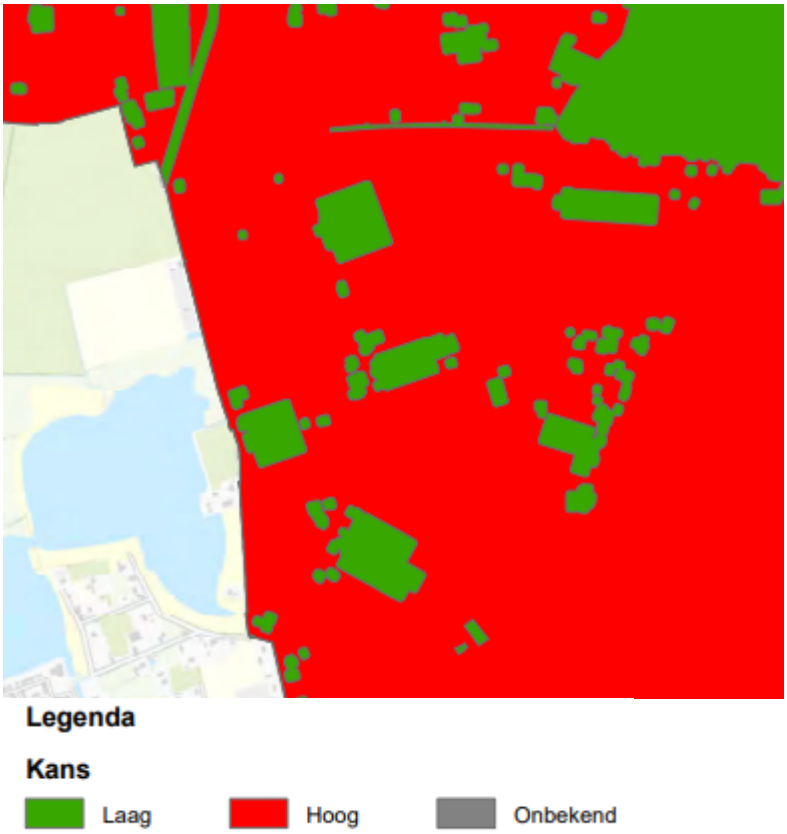
In de Tweede Wereldoorlog is er in de gemeente Lingewaard hevig gevochten. Als gevolg hiervan kunnen bij grondwerkzaamheden niet gesprongen explosieven worden gevonden.

Vrijwel het gehele perceel is nu bebouwd met kassen en de bijbehorende bedrijfsbebouwing. Deze bebouwing is na de tweede wereldoorlog gerealiseerd. De bodem is reeds geroerd bij de realisatie van

de kas, de bedrijfsbebouwing en de aanleg van een drainage onder de kas. Hiervoor is om de 3 meter de grond tot 1,2 meter diepte geroerd. Hierbij zijn geen explosieven aangetroffen. Daarnaast is de nabij de kas gelegen sloot in het verleden dieper en breder gemaakt. Ook tijdens deze werkzaamheden zijn geen explosieven aangetroffen.

De locatie ligt daarnaast, conform de 'Kanskaart explosieven Lingewaard', in een gebied waar het risico laag is.

Er zal een Projectleiderssamenvatting worden uitgevoerd in het kader van de sloop- en bouwactiviteiten die na inwerkingtreding van het bestemmingsplan worden gestart.



Uitsnede 'Kanskaart explosieven Lingewaard' (bron: www.lingewaard.nl)

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 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 dit hoofdstuk wordt het juridische deel van het bestemmingsplan nader toegelicht.

De regels en verbeelding zijn opgesteld conform de RO-standaarden 2012, waarbij in het bijzonder het IMRO 2012 (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de SVBP 2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen) van belang zijn. Voor de regels is aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan 'Park Lingezegen'.

Het bestemmingsplan 'Park Lingezegen, het Nevelveld 16-18 Bemmel' bestaat uit een verbeelding, regels en 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 aanduidingen zijn terug te vinden in de regels. Een gedeelte van de informatie op de verbeelding heeft geen juridisch betekenis, maar is slechts opgenomen om de leesbaarheid van en oriëntatie op de verbeelding te vergroten, zoals een kadastrale/BGT ondergrond. Alle letters, aanduidingen en lijnen worden verklaard in de legenda op de verbeelding.

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 'Park Lingezegen, het Nevelveld 16-18 Bemmel' zijn opgebouwd conform de door de SVBP 2012 voorgeschreven systematiek en omvatten inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels de overgangs- en slotregels.

5.2 Inleidende regels

De inleidende regels bestaan uit de volgende artikelen.

5.2.1 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.

5.2.2 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. Dit artikel geeft aan hoe de lengte, breedte, hoogte, diepte en oppervlakte e.d. van gronden en bouwwerken wordt gemeten of berekend. Alle begrippen waarin maten en waarden voorkomen worden in dit artikel verklaard. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden. Ook voor de 'wijze van meten' worden in de SVBP 2012 richtlijnen gegeven.

5.3 Bestemmingsregels

5.3.1 Opbouw bestemmingen

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 en het Bouwbesluit. De opbouw van de bestemmingen 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 werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheid.

5.3.2 Bestemmingen

Agrarisch - De Woerdt

De voor 'Agrarisch - De Woerdt' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf, maar ook voor de ontwikkeling en het behoud van kleinschalige landschapselementen, waaronder houtwallen, houtsingels en kleinschalige waterelementen.

In de regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de sloop van kassen en bijbehorende bedrijfsgebouwen/ voorzieningen en een voorwaardelijke verplichting voor de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing en parkeren.

Tevens geldt voor de agrarische bedrijfswoning een persoonsgebonden overgangsrecht.

Natuur

Natuur, die ook deel uit kan maken van de ecologische hoofdstructuur heeft een passende, beschermende regeling gekregen. Binnen de bestemming Natuur is extensief recreatief en educatief medegebruik mogelijk, evenals agrarisch natuurbeheer.

Binnen de bestemming Natuur is een verbodsbepaling opgenomen voor werken die samenhangen met aantasting van aanwezige elementen en waarden.

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor maximaal één woning per bestemmingsvlak waarbij inwoning is toegestaan. Daarnaast zijn onder voorwaarden aan huis verbonden beroepsactiviteiten toegestaan.

Middels een afwijking van het bestemmingsplan is onder meer ook mantelzorg toegestaan.

Leiding - Hoogspanningsverbinding

De voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor een bovengrondse hoogspanningsverbinding.

Binnen deze dubbelbestemming mag zonder omgeviongsvergunning (binnenplans afwijken) niet gebouwd worden.

Waarde - Archeologie 5

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.

5.4 Algemene regels

5.4.1 Anti-dubbeltelregel

Een anti-dubbeltelregel wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein ook nog eens meetelt 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.

5.4.2 Overige algemene regels

Voor het hele plangebied geldt een aantal algemene regels. Het gaat hier om algemene bouw- en gebruiksregels, mogelijkheden om af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen, en procedureregels worden behandeld.

5.5 Overgangs- en slotregels

5.5.1 Overgangsregel

In deze regels wordt het overgangsrecht, zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening en de Wabo, overgenomen.

5.5.2 Slotregel

Als laatste wordt de slotregel opgenomen, ook zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening. Deze regel geeft aan hoe het plan kan worden aangehaald.

Hoofdstuk 6 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De planontwikkeling komt geheel voor rekening en risico van de initiatiefnemer. De ontwikkeling zal geschieden conform hetgeen bepaald is in de Wet Ruimtelijke ordening. De verwezenlijking van het plan is dan ook niet afhankelijk van gemeentelijke investeringen. De kosten voor de ambtelijke afhandeling van de procedure worden verrekend met een anterieure overeenkomst. Voor wat betreft planschade zal de gemeente met initiatiefnemer een planschadeverhaalsovereenkomst afsluiten. Het plan wordt dan ook economisch haalbaar geacht.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor onderhavig bestemmingsplan wordt de uniforme voorbereidingsprocedure gevolgd als bedoeld in hoofdstuk 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, in samenhang met het gestelde in de Wet ruimtelijke ordening.

6.2.1 Overleg met omwonenden

De bewoners van het Nevelveld zijn door initiatiefnemer geïnformeerd over de plannen voor het Nevelveld 16. De bewoners kennen elkaar goed. Eerder zijn aan het Nevelveld ook soortgelijke plannen (beëindiging bedrijf in ruil voor woningbouw) in procedure gebracht. Hiertegen zijn geen bezwaren gekomen. De verwachting is dat ook tegen het plan van initiatiefnemer geen bezwaren zijn.

6.2.2 Overleg met overheidsinstanties

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Het plan is reeds een keer voorgelegd en aangepast naar aanleiding van de ontvangen reacties. Gelet op de wijzigingen wordt het plan opnieuw voorgelegd. De instanties worden in kennis gesteld en krijgen de mogelijkheid om te reageren op het aangepaste plan.

6.2.3 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden volgens de artikelen 3.7 t/m 3.9 van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerpbestemmingsplan is gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Een ieder kan in die periode zienswijzen indienen.



KUBIEK
Ruimtelijke Plannen

Kerkewijk 156
3904 JJ Veenendaal
T. 0318 – 50 56 37

I. www.kubiek.nu
E. info@kubiek.nu