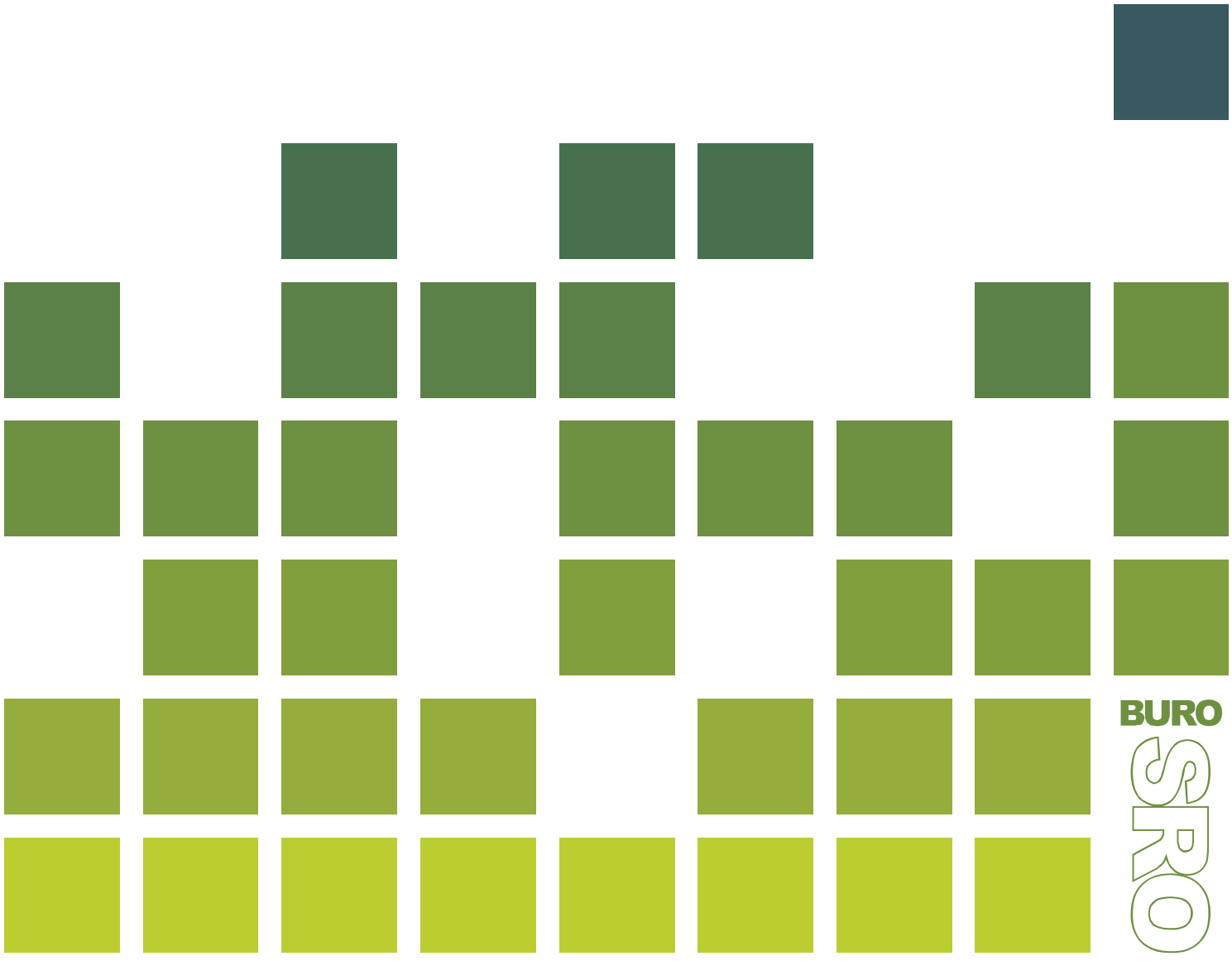
Bestemmingsplan

Buitengebied Lingewaard, Karstraat 34

Gemeente Lingewaard



COLOFON

Gegevens over het plan:

Plannaam:	Buitengebied Lingewaard, Karstraat 34
Identificatienummer:	NL.IMRO.1705.318-VG01
Status:	Vastgesteld
Datum:	Maart 2024
Projectnummer Buro SRO:	29.30.22

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever:	Mecus Planontwikkeling B.V.
Contactpersoon opdrachtgever:	Dhr. S. Maartense

Gegevens Buro SRO:

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

Inhoudsopgave

Toelichting 5

Hoofdstuk 1 Inleiding 7
1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan 7
1.2 Ligging plangebied 7
1.3 Leeswijzer 7
Hoofdstuk 2 Het initiatief 8
2.1 Huidige situatie 8
2.2 Toekomstige situatie 9
2.3 Beeldkwaliteit 10
Hoofdstuk 3 Beleidskader 12
3.1 Rijksbeleid 12
3.2 Provinciaal beleid 13
3.3 Regionaal beleid 15
3.4 Gemeentelijk beleid 17
Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid 22
4.1 Milieu 22
4.2 Water 29
4.3 Ecologie 31
4.4 Verkeer 33
4.5 Cultuurhistorie en archeologie 33
4.6 Explosieven 35
4.7 Klimaatadaptatie 35
4.8 Economische uitvoerbaarheid 36
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving 37
5.1 Algemeen 37
5.2 Wijze van bestemmen 37
Hoofdstuk 6 Procedure 38
6.1 Algemeen 38
6.2 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro 38
6.3 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro 38
6.4 Verslag zienswijzen 38

Bijlagen bij de toelichting 39

Bijlage 1 Inrichtingsplan 41
Bijlage 2 Beeldkwaliteitsplan 43
Bijlage 3 Verkennend bodem- en asbestonderzoek 45
Bijlage 4 Akoestisch onderzoek 47
Bijlage 5 Kaart geitenhouderijen 49
Bijlage 6 Digitale watertoets 51
Bijlage 7 Quickscan flora en fauna 53
Bijlage 8 Nader onderzoek steenuil 55
Bijlage 9 Voortoets stikstofdepositie 57
Bijlage 10 Projectleiderssamenvatting 59
Bijlage 11 Archeologisch onderzoek 61

Regels 63

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 65
Artikel 1 Begrippen 65
Artikel 2 Wijze van meten 69
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 70
Artikel 3 Groen 70
Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied 71
Artikel 5 Wonen 72
Hoofdstuk 3 Algemene regels 76
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel 76
Artikel 7 Algemene bouwregels 76
Artikel 8 Algemene gebruiksregels 76
Artikel 9 Algemene afwijkingsregel 76
Artikel 10 Algemene wijzigingsregels 76
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 78
Artikel 11 Overgangsrecht 78
Artikel 12 Slotregel 78

Bijlagen bij de regels 79

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten 81
Bijlage 2 Beplantingsplan 83

Toelichting

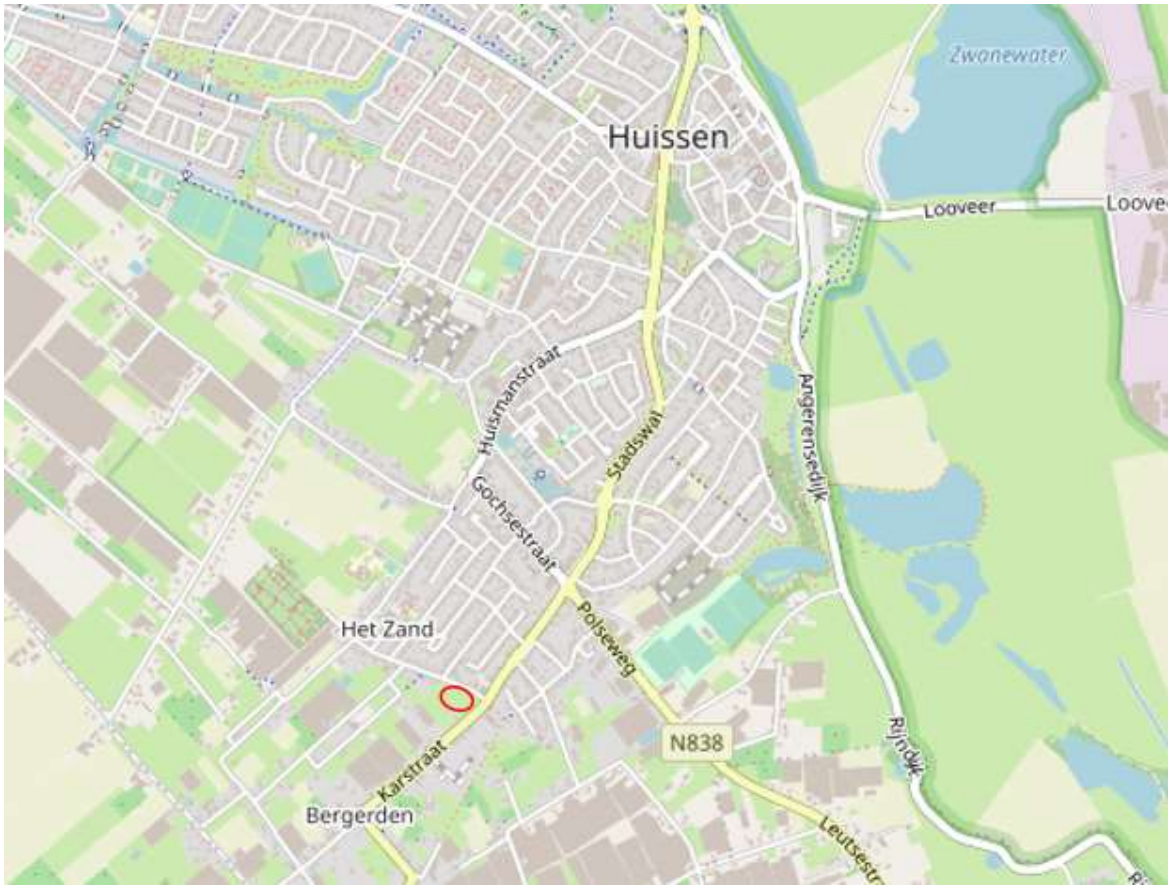
Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan

Voorliggend plan voorziet in het herontwikkelen van het perceel aan de Karstraat 34 te Huissen. Op het perceel bevond zich voorheen een boerderij die reeds is gesloopt. De initiatiefnemer heeft het voornemen om in het plangebied vijf grondgebonden rijwoningen en drie vrijstaande woningen te realiseren.
De voorgaande ontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan. Omdat het initiatief wel passend is op de locatie, wordt medewerking verleend aan een herziening van het bestemmingsplan. In dit document wordt dit toegelicht en gemotiveerd waarom dat kan volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Karstraat 34 te Huissen. Bijgevoegde afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving.



Globale ligging plangebied *(rood omcirkeld). Bron: www.openstreetmap.org*

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van de bestaande situatie en van het plan. Daarna wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het relevante Rijks-, provinciale-, en gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 4 wordt de haalbaarheid van het project getoetst op grond van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. Ook wordt ingegaan op de economische haalbaarheid van het plan. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de juridische opzet van het plan. Tot slot gaat hoofdstuk 6 in op de wijze hoe burgers en andere belanghebbenden betrokken zijn bij het plan (maatschappelijke uitvoerbaarheid). Hierin zijn de uitkomsten van inspraak, vooroverleg en zienswijzen opgenomen.

Hoofdstuk 2 Het initiatief

In dit hoofdstuk wordt het initiatief beschreven. Eerst wordt ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied en de relatie met de omgeving. Daarna wordt ingezoomd op het beoogde initiatief.

2.1 Huidige situatie

Historie
Het plangebied is gelegen in 't Zand. Huissen-Zand was een dorp binnen de stadsgrenzen. In het plangebied is al sinds de 19e eeuw op de hoek van de Karstraat en Zandsedwarsstraat een woning gelegen. Het gebied 't Zand is uiteindelijk uitgegroeid tot een kassengebied, een tuinbouwgemeenschap. In de huidige situatie is deze plek aangewezen als transformatiegebied waarbij de kassen langzaamaan verdwijnen. Het plangebied ligt op de overgang van het buitengebied naar de kern van Huissen en is onderdeel van de visie 't Zand en 't Zand buiten. In het beeldkwaliteitsplan opgenomen in bijlage 2 is de historie van deze plek en de omgeving nader beschreven.

Huidig gebruik
Het plangebied is gelegen op de hoek van de Karstraat, een belangrijke verkeersader in Huissen, en de Zandsedwarsstraat. De zandsedwarsstraat vormt de overgang van 't Zand binnen naar 't Zand buiten. Het plangebied is gelegen in 't Zand buiten. De omgeving van het plangebied bestaat uit woningen, winkels, bedrijvigheid, een manege en agrarische bedrijven. Op het perceel aan de Karstraat 34 was een boerderij aanwezig, die reeds is gesloopt. De gronden zijn momenteel in gebruik als grasland. Navolgende afbeelding geeft de huidige situatie weer.



Luchtfoto met plangebied rood omlijnd (bron: PDOK viewer)

Herinrichting aangrenzende wegen
Voor de herinrichting van de kruising van de Karstraat en de Zandsedwarsstraat is in 2021 het bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard, herinrichting Zandsedwarsstraat Huissen' vastgesteld. De herinrichting was gericht op een verbetering van de (veilige) oversteekbaarheid voor langzaam verkeer (fiets, voetganger), met aandacht voor een vlotte doorstroming van de Hoogwaardige openbaar vervoer-lijn (HOV).

2.2 Toekomstige situatie

Voorliggend initiatief maakt de bouw van acht woningen mogelijk binnen het plangebied. Hiertoe is een stedenbouwkundig plan opgesteld, waarbij de kaders van de visie voor 't Zand buiten zijn aangehouden en rekening is gehouden met de kern van 't Zand. Voor het initiatief is een beeldkwaliteitsplan opgesteld, zie bijlage 2. Navolgende afbeelding toont het inrichtingsplan voor het plangebied, zie tevens bijlage 1.



Toekomstige situatie Karstraat 34. Bron: Buro SRO

In het beeldkwaliteitsplan (zie bijlage 2) is de opgave en uitwerking daarvan nader beschreven. Hierna is een verkorte versie daarvan opgenomen.

Boerderijwoning
Op de hoek van de Karstraat en de Zandsedwarsstraat, waar ongeveer de gesloopte boerderij stond, komt een nieuwe "boerderijwoning". De boerderijwoning krijgt de uitstraling van een boerderij, maar bestaat uit vijf grondgebonden woningen. De boerderijwoning is verder naar achter gelegen om op de hoek een open groene ruimte met enkele bomen te creëren. De woningen in de boerderijwoning hebben een gezamenlijk bijgebouw met bergingen. Het parkeren vindt plaats op het openbare erf. Verder wordt het erf landschappelijk ingepast, zie hiervoor het beplantingsplan in het beeldkwaliteitsplan.

Vrijstaande woningen
Aan de Zandsedwarsstraat komen drie vrijstaande woningen, passend bij de korrelgrootte van de bestaande bebouwing in de omgeving. Parkeren vindt voor deze woningen plaats op eigen terrein en voor bezoekers is er ruimte voor parkeren op het erf. De Zandsedwarsstraat wordt begeleid door een bomenrij aan de zijde van nieuwe woningen. De nieuwe woningen worden verder op het achterperceel landschappelijk ingepast, zie hiervoor het beplantingsplan in het beeldkwaliteitsplan.

2.3 Beeldkwaliteit

In bijlage 2 is het hiervoor genoemde beeldkwaliteitsplan voor de locatie opgenomen. In het beeldkwaliteitsplan is een ruimtelijke analyse opgenomen van het gebied, het stedenbouwkundig plan, de beeldkwaliteit van de stedenbouw en architectuur en de openbare ruimte en het beplantingsplan. Hierna is een verkorte versie van de voorgenomen beeldkwaliteit en het beplantingsplan opgenomen.

Stedenbouw en architectuur
Voor de boerderijwoning geldt dat de woningen samen de uitstraling van een boerderij hebben. Het bijgebouw is hier ondergeschikt aan. Voorkomen moet worden dat er veel losse gebouwtjes staan die een verrommelde uitstraling kunnen geven. De vrijstaande woningen krijgen een uitstraling van een moderne landelijke woning, passend bij de overgang van de kom naar het buitengebied van Huissen.



Referentiebeelden boerderijwoning



Referentiebeelden vrijstaande woningen

Openbare ruimte
De nieuwe bebouwing is landschappelijk ingepast met hagen als erfafscheiding en een struweelhaag op het achterperceel. Dit versterkt de landschappelijke structuur en zorgt voor een goede overgang van de dorpsrand van Huissen naar het buitengebied.
De boerderijwoning is verder naar achter op het perceel geplaatst, waardoor er een groene open ruimte ontstaat met solitaire bomen. De openbare reguliere inrit naar het erf is groen ingepast met enkele bomen en hagen. Aan de Karstraat blijven de bestaande bomen behouden en wordt de boerderijwoning met een vrijgroeiende haag groen ingepast. Hierdoor ontstaat een groene en passende overgang van privé naar openbaar.

Beplantingsplan

In navolgende afbeelding is het beplantingsplan voor de Karstraat 34 opgenomen. In bijlage 2 is het plan nader toegelicht. Het beplantingsplan is in de regels voorwaardelijk verplicht gesteld.



Beplantingsplan Karstraat 34. Bron: Buro SRO

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)
Per januari 2021 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) van kracht. De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving.

Met de NOVI benoemt het Rijk nationale belangen, geeft het richting op de vier prioriteiten en helpt keuzes maken waar dat moet. Want niet alles kan overal. Deze visie is ontwikkeld in nauwe samenwerking met provincies, gemeenten, waterschappen, maatschappelijke instellingen en burgers.

De NOVI is vastgesteld op grond van de geldende regelgeving omdat de Omgevingswet nog niet in werking is getreden. De NOVI voldoet tevens aan de eisen die de Omgevingswet stelt aan een omgevingsvisie. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze omgevingsvisie dan ook gelden als de Nationale Omgevingsvisie in de zin van deze wet.

Met de komst van de NOVI komen meerdere nationale beleidsstukken te vervallen, waaronder de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Strategisch relevante delen van de SVIR en het Barro worden echter opgenomen in de NOVI en blijven daarmee ook na inwerkingtreding van de NOVI gelden. Dit bestemmingsplan zal daarom ook aan dit beleid worden getoetst.

Gebiedsgericht
De NOVI benoemt een aantal aspecten van nationaal ruimtelijk belang. Het betreft de bescherming van de waterveiligheid aan de kust en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, de uitoefening van defensietaken, het Natuurnetwerk Nederland (voorheen de ecologische hoofdstructuur), de elektriciteitsvoorziening, de toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet en de veiligheid rond rijksvaarwegen.

In het Barro waren regels opgesteld waarmee deze gebiedsbescherming juridisch verankerd is richting lagere overheden. Via het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit omgevingsrecht zijn deze regels aanvullend vastgelegd.

Ladder duurzame verstedelijking
Een meer algemeen onderwerp uit de SVIR is 'duurzame verstedelijking'. Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken in stedelijk gebied. Het gebruik van deze ladder is opgenomen in het Bro (artikel 3.1.6 onder 2).
De ladder richt zich op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. In de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient de behoefte aan die ontwikkeling te worden beschreven. Als de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, moet bovendien gemotiveerd worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het Bro beschrijft wat een stedelijke ontwikkeling is: "een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen." Onder 'bestaand stedelijk gebied' wordt het volgende verstaan: "bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur."

Planspecifiek

Gebiedsgericht

Het plangebied ligt volgens de Rijks structuurvisie in een gebied met nationaal belang m.b.t. 'Erfgoederen met uitzonderlijke universele waarden' met de subaanduiding 'Romeinse Limes'. In deze paragraaf en in de provinciale beleidsparagraaf 3.2 wordt bovengenoemde aangewezen gebied uit de NOVI en Ruimte en het Barro toegelicht.

Romeinse Limes

Het plangebied ligt in het besluit-subvlak Romeinse Limes. De Limes was de noordelijke grens van het oude Romeinse rijk. In het gebied zijn voormalige forten, nederzettingen, militaire infrastructuur en scheepswrakken aanwezig. De ontwikkeling vindt plaats op een perceel wat in het verleden in gebruik was door een agrarisch bedrijf en de boerderij is reeds gesloopt. Eventuele overblijfselen die hier ooit aanwezig waren zijn daarmee reeds aangetast, de ontwikkeling van de woningen brengt daar geen verandering in.

Ladder duurzame verstedelijking

Dit plan voorziet in het mogelijk maken van acht woningen binnen het plangebied (hiervan is één woning reeds toegestaan ter plaatse van de voormalige boerderij). Uit jurisprudentie blijkt dat pas van een stedelijke ontwikkeling sprake is als woningbouwprojecten voorzien in 12 nieuwe woningen of meer. Voorliggend plan blijft hier qua aantal onder, waardoor er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling en een verdere toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is.

Voorliggend initiatief past binnen het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Algemeen

In de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (december 2018) staan de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijk beleid. De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland gaat in de breedte over het beleid van de provincie voor de fysieke leefomgeving. De visie integreert een vijftal beleidsterreinen: ruimte, natuur, water, milieu en verkeer en vervoer. Op 24 september 2014 is door Provinciale Staten van Gelderland de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld welke de afgelopen jaren op onderdelen is geactualiseerd. De Omgevingsverordening is een uitwerking van de Omgevingsvisie en stelt regels waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen.

Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

De provincie wil de focus leggen op een duurzaam, verbonden en een economisch krachtig Gelderland. Door daarin te investeren wil de provincie werken aan een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal. Om dat te bereiken wordt de focus gelegd op zeven ambities op het gebied van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, vestigingsklimaat en woon- en leefomgeving. Deze ambities worden hieronder kort samengevat:

- Een versnelde energietransitie, gericht op forse vergroting van het aandeel duurzame energie en passend bij de Gelderse kwaliteiten;
- Een op de toekomst toegerust beschermend klimaatbeleid;
- Een voortvarend en innovatief circulair beleid;
- Een stimulerend en beschermend beleid voor biodiversiteit;

- Efficiënte, duurzame en innovatieve bereikbaarheid, toegesneden op de veranderende vraag;
- Een duurzaam, dynamisch en toegankelijk economisch vestigingsklimaat, waar voor ondernemers en inwoners een sterke aantrekkingskracht vanuit gaat;
- Een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen.

Naast deze zeven ambities blijft het beleid uit de Omgevingsvisie uit 2014 gelden. Het gaat om de aanwijzing van functies van regionale oppervlaktewateren, van gebieden waar milieukwaliteit bijzondere bescherming behoeft, van Natura 2000-gebieden en van bijzondere natuurgebieden.

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

Klimaatadaptatie
De provinciale omgevingsverordening die op 1 februari 2022 van kracht is geworden bevat de instructieregel klimaatadaptie (2.65b). Voor zover een bestemmingsplan een nieuwe activiteit of ontwikkeling mogelijk maakt, moet op basis van deze instructieregel de toelichting bij het bestemmingsplan een beschrijving bevatten van de maatregelen of voorzieningen die worden getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt. In die beschrijving moeten in ieder geval de volgende aspecten worden betrokken: waterveiligheid, wateroverlast, droogte en hitte. In paragraaf 4.7 is invulling gegeven aan de wijze waarop in dit plan is omgegaan met het voorkomen en/of beperken van de risico's van klimaatverandering.

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

- *Regels water en milieu: intrekgebieden*

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

- *Regels Glastuinbouw: Glastuinbouwbedrijf buiten een glastuinbouwontwikkelingsgebied*

De provincie zet in op de herstructurering van de glastuinbouw sector. Voorliggend plan maakt deze bestemming niet mogelijk.

- *Regels Romeinse Limes*

De verordening staat geen nieuwe ontwikkelingen toe als een plan voorziet in activiteiten die de kernkwaliteiten van de Romeinse Limes aantasten. Binnen het plangebied zijn geen kernkwaliteiten van de Romeinse Limes aanwezig waardoor er van aantasting ook geen sprake is.

Het initiatief is passend binnen het provinciaal beleid.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Woondeal 2.0 Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen

Het beleid van de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen is gericht op het fysieke domein. De organisatie onderscheidt vijf verschillende opgaven, waaronder ook de opgave 'Groene groeiregio'. De regio kent een grote (verstedelijkings-)opgave en een tekort aan woningen. Het doel van deze opgave is het terugbrengen van dit woningentekort. Ook staat het bieden van voldoende (betaalbare) woningen op de agenda. Balans tussen stedelijke ontwikkeling en leefbaarheid dient behouden te blijven. De GMR hanteert twee speerpunten voor deze opgave:

1. Wonen in balans: versnellen van de woningbouw;
2. Leefomgeving: verbinden van de ruimtelijke opgaven.

Op 8 maart 2023 is de Woondeal regio Arnhem-Nijmegen geactualiseerd. Met de geactualiseerde Woondeal onderkennen partijen de grote woonopgave in de regio. De woondeal is een pakket met afspraken tussen gemeenten, provincie, rijk, corporaties en marktpartijen, waarmee samengewerkt wordt aan meer woningen en meer betaalbare woningen. Doel van deze woondeal is om tot een gezamenlijke inzet van instrumentarium en middelen te komen om opgaven op de woningmarkt op te pakken. De woondeal bevat een zestal kernafspraken, waar onder woningbouwopgave en versnelling en betaalbaarheid. De Woondeal 2.0 borduurt daarmee voort op de eerste Woondeal uit 2020.

In de woondeal zet conform de provinciaal bestuurlijke afspraken in op de bouw van minimaal 33.000 woningen tot en met 2030. En richting 2040 zo'n 55.000 woningen. Dit betekent een ophoging van de woningproductie van 3.300 naar zo'n 3.700 woningen per jaar; onder andere door inzet op flexwoningen en ruimte voor alternatieve woonvormen. Daarnaast wordt ingezet op het beter benutten van de bestaande voorraad als (onderbelichte) kans voor het verminderen van de woningnood en het optimaal benutten van de gebouwde omgeving bij de groei van het aantal kleinere huishoudens, als kans voor het vergroten van leefkwaliteit in bestaande wijken, én voor het realiseren van de ambities van de verstedelijkingsstrategie 'meer landschap meer stad'. Voor de gemeente Wijchen wordt ingezet op het realiseren van 2.080 woningen tot 2030.

Planspecifiek

Binnen de woondeal heeft de gemeente Lingewaard de ruimte gekregen om 1.410 nieuwe woningen te realiseren. Hierbinnen is voldoende ruimte voor de extra woningen in dit plan. Vanuit kwalitatief oogpunt speelt het plan, door het mogelijk maken van 5 rijwoningen naast de 3 vrijstaande woningen, in op een actuele lokale vraag naar meer geschikte woningen voor kleinere huishoudens. Het plan past daarmee binnen de regionale woondeal 2.0.

3.3.2 Woonagenda subregio Arnhem e.o. 2021-2023

In de subregio Arnhem e.o. werken de gemeenten Arnhem, Lingewaard, Overbetuwe, Rheden, Renkum en Rozendaal op een praktische manier samen aan het thema wonen. Dat doen ze op basis van vraagstukken die lokaal spelen en vraagstukken die bovenlokaal belangrijk zijn, maar ook met het oog op afspraken met de provincie over afstemming van woningbouwplannen. De subregionale opgaven zijn:

Thema's	Opgaven
Sneller	Kwantitatieve opgave Adaptief programmeren Afstemming initiatieven
Betaalbaar	Betaalbaarheid in huur en koop Betaalbare verduurzaming
Toekomstbestendige voorraad	Flexibiliteit Groen en circulair Leefbaarheid, jaren 60/70 wijken
Focus op doelgroepen	Arbeidsmigranten Woonwagenbewoners Wonen-zorg

Wat betreft de kwantitatieve opgave is de huishoudensgroei tot 2030 conform de onderstaande tabel het richtsnoer voor de woningbouwontwikkeling in de subregio. Vanzelfsprekend landt een groot deel van de opgave in stad Arnhem, maar ook Lingewaard en Overbetuwe kennen een relatief forse opgave.

Tabel 1. Huishoudensgroei tot 2030 in subregio en gemeenten

	Inhoop woningtekort tot 2%	Huishoudensgroei 2019-2025	Huishoudensgroei 2025-2030	Totaal 2019-2030
subregio Arnhem	**1.150**	**7.830**	**3.530**	**12.510**
Arnhem		4.500	2.370	**6.870**
Lingewaard		1.130	430	**1.560**
Overbetuwe		1.400	410	**1.810**
Renkum		420	130	**550**
Rheden		340	150	**490**
Rozendaal		40	40	**80**

Bron: Woningmarktonderzoek 2019, Companen

Planspecifiek

Met onderhavig plan worden 5 rijwoningen (binnen de boerderijwoning) gerealiseerd en 3 vrijstaande woningen in het buitengebied van Huissen. Hiermee levert het plan een kleine bijdrage aan de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte van de gemeente Lingewaard en de subregio Arnhem e.o.. Het plan past binnen het beleid van de subregionale woonagenda.

Het initiatief is passend binnen het regionaal beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Lingewaard

Op 11 mei 2023 heeft de gemeente Lingewaard de Omgevingsvisie vastgesteld. De omgevingsvisie vervangt de structuurvisie uit 2012. De omgevingsvisie schetst een algemeen beeld van de gewenste fysieke leefomgeving, maatschappelijke behoeften, gezondheid, sociale ontwikkelingen en duurzaamheid.

De drijfveren die met behulp van de samenleving invulling geven aan de toekomst van Lingewaard zijn:

- Iedereen doet mee & iedereen doet ertoe!
- Samen geven we invulling aan onze leefomgeving en aan goed gebruik en beheer daarvan.
- Daarbij is er ruimte voor initiatief van inwoners/ondernemers.

Lingewaard is een bundeling van verschillende gemeenschappen in diverse kernen. Een Lingewaardse kern bestaat uit verschillende deelgebieden met elk hun eigen kwaliteiten, kernmerken en positie in de kern. De volgende gebiedstypes worden onderscheiden:

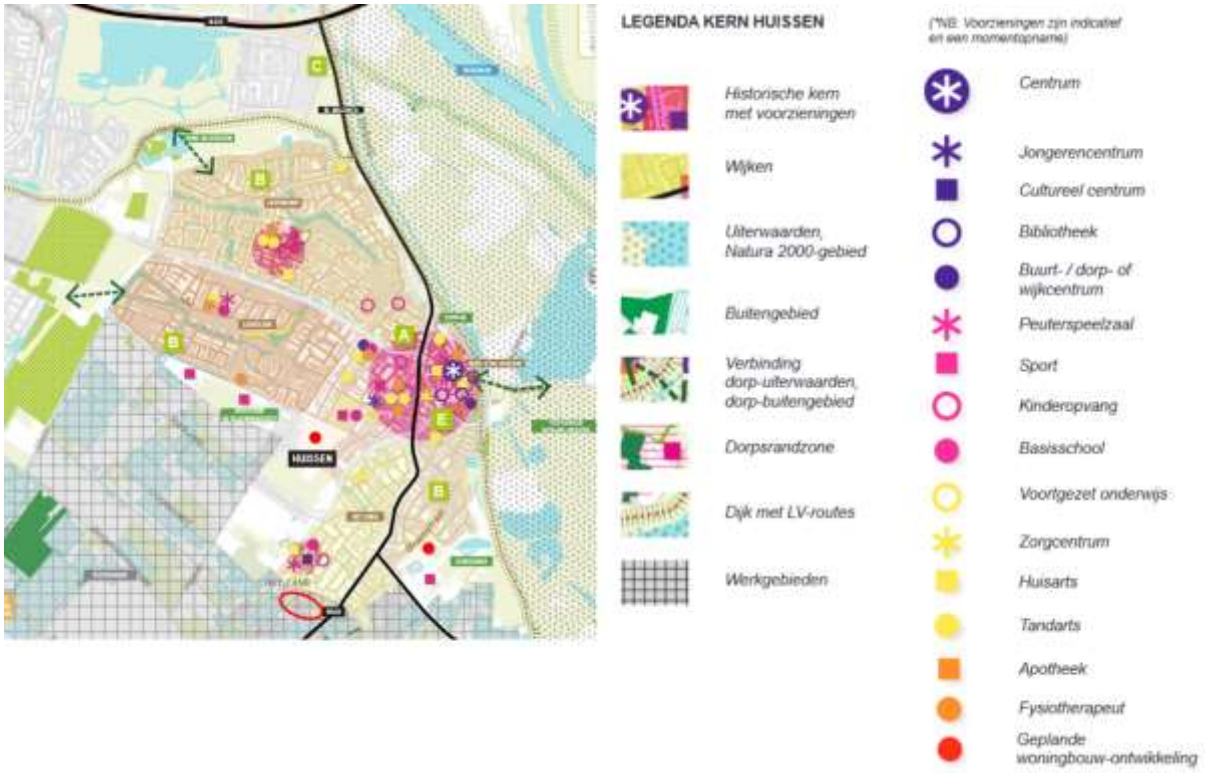
A. Sterke en ontwikkelde centrumgebieden
B. Gezonde en leefbare wijken
C. Veilige en goed bereikbare kernen
D. Buitengebied: lokaal en regionaal groen middengebied
E. Binnenstedelijk ontwikkelen
F. Park Lingezegen
G. Werkgebieden
H. Aantrekkelijke en hoogwaardige dorpsrand

Huissen

Voor elke kern zijn de ontwikkelambities apart uitgewerkt. Voor de kern Huissen zet de visie in op het versterken en ontwikkelen van de cultuurhistorische structuur en de historische kern en het winkelgebied. Huissen realiseert een gezonde leefomgeving voor jong en oud met een gevarieerd woningaanbod in toekomstbestendige wijken. Rondom Huissen staan verschillende woningbouwprojecten gepland. In de bestaande wijken is er aandacht voor de ontwikkeling van een klimaatbestendige en -adaptieve inrichting, om hittestress en waterproblematiek aan te pakken. Nieuwe ontwikkelingen zetten eveneens in op natuurontwikkeling, klimaatadaptatie, vergroening van de publieke ruimte en het versterken van de ruimtelijke kwaliteit.

Door het centrum van Huissen verder aan te sluiten op een lokaal en regionaal (snel- en)Langzaam Verkeernetwerk ontstaan er interessante mobiliteitsalternatieven binnen de regio Arnhem-Nijmegen voor woon-werkverkeer en recreatie. De huidige groenstructuur van Zilverkamp en Loovelden biedt kansen voor het verbinden van de met Park Lingezegen. De ligging van Lingewaard aan de toekomstige verlengde A15 biedt kansen om de economische ontwikkeling van Lingewaard te versnellen.

Navolgende afbeelding toont de kaart van Huissen uit de Omgevingsvisie, het plangebied is rood omcirkeld.



Omgevingsvisie, locatie kern Huissen, het plangebied is rood omcirkeld.

Planspecifiek

Voorliggend plangebied is gelegen op de grens van woonwijk Het Zand en het 'Buitengebied: lokaal en regionaal groen middengebied'. In de Visie 't Zand (zie paragraaf 3.4.3 hierna) is de locatie aan de Karstraat 34 aangewezen als ontwikkellocatie voor woningbouw, waardoor voor voorliggend initiatief wordt aangesloten op de ambities voor 'gezonde en leefbare wijken' uit de Omgevingsvisie. Het plan voorziet in het realiseren van een boerderijwoning bestaande uit 5 grondgebonden woningen en 3 vrijstaande woningen. De woningen in de boerderijwoning zijn onder andere geschikt voor starters en ouderen en kennen een algemene buitenruimte waar ruimte is voor ontmoeting. Door daarnaast eveneens 3 vrijstaande woningen te ontwikkelen wordt voor een gevarieerde doelgroep gebouwd op deze locatie en sluit het plan aan bij de ontwikkeling van toekomstbestendige woonwijken. De woningen zijn klimaatbestendig en - adaptief door het behoud van groene ruimte en de woningen worden gasloos gebouwd.

Het initiatief past daarmee binnen de Omgevingsvisie Lingewaard.

3.4.2 Nota Wonen 2020-2025

Deze nota beschrijft het door de gemeente Lingewaard te voeren woonbeleid in de periode 2020-2025. De afgelopen jaren is de gemeente samen met woningcorporaties, commerciële ontwikkelaars, makelaars, zorgaanbieders, bewoners en andere betrokken partijen aan de slag gegaan om het wonen in de wijken en kernen verder te verbeteren. In deze nota actualiseert de gemeente haar visie op het wonen.
De gemeente wil huidige en nieuwe inwoners de kans geven binnen de gemeente een wooncarrière te doorlopen. Ze wil inwoners passend en goed huisvesten in een aantrekkelijk woonmilieu. Passend huisvesten houdt in dat het woningaanbod is afgestemd op de financiële mogelijkheden die mensen hebben. Goede huisvesting betekent dat ook in het betaalbare segment sprake is van een goede kwaliteit en toekomstwaarde van de woningen. Focus ligt op versneld bouwen, flexibel nieuwbouwprogramma, actiever regisseren, doelgroepen senioren en starters, ook kleinere woningen en meer (particuliere) woningen mogelijk maken.

De visie is uitgewerkt in vier thema's:

- Nieuwbouw: versneld en verantwoord.
- Aanpak bestaande voorraad (waaronder duurzaamheid).
- Beschikbaarheid (sociale) huursector.
- Specifieke doelgroepen: starters/jongeren, ouderen, wonen met zorg, overige doelgroepen.

De gemeente Lingewaard heeft als ambitie voor het nieuwbouwprogramma een verdubbeling van het tempo van de afgelopen 5 jaar (circa 250 woningen versus 130 woningen gemiddeld per jaar). In de periode 2020-2025 wil de gemeente circa 1.280 woningen toevoegen.

Planspecifiek
Met onderhavig plan worden 5 rijwoningen (binnen de boerderijwoning) gerealiseerd en 3 vrijstaande woningen. Dit gevarieerde aanbod aan woningen bedient diverse doelgroepen, waaronder starters en ouderen. Hiermee levert het plan een kleine bijdrage aan de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte van de gemeente Lingewaard. Het initiatief past daarmee binnen de Nota Wonen 2020-2025.

3.4.3 Visie 't Zand

‘t Zand is een deel van het gebied dat ligt ten zuiden van de kern Huissen. Het is een gebied met een fijnmazige parallelle wegenstructuur. In het gebied zijn ca. 200 adressen, hiervan hebben of hadden 30 tuinders een tuinbouwbedrijf. De schaal en het karakter van dit gebied lenen zich echter niet voor schaalvergroting in de glastuinbouw. De circa 30 tuinders heeft dan ook de wens het bedrijf te beëindigen. Gemeente en provincie willen de ruimtelijke kwaliteit van het gebied verbeteren, maar stellen deze afhankelijk van eigen initiatieven van de tuinders. De overheid wil nieuwe functies toelaten om het waardeverlies ten gevolge van de sloop van kassen te compenseren. Om de omschakeling van dit gebied te faciliteren is Visie 't Zand opgesteld. Deze visie is feitelijk een landschapsverbeteringsplan. Het is geen vastomlijnd plan, maar een indicatief pakket van maatregelen. Het biedt de gemeente houvast bij gesprekken met initiatiefnemers, en biedt de initiatiefnemers een leidraad bij de functieverandering van het bedrijf. Ter inspiratie voor de tuinderfamilies die plannen hebben om kassen te slopen, is een aantal bouwstenen ontwikkeld. Stuk voor stuk dragen ze bij aan het ontwikkelen van een kleinschalig woon- en werklandschap. Het groene karakter maakt het voor Huissenaren een gevarieerd gebied om te verkennen. De bouwstenen zijn combinaties van nieuwe bronnen van inkomsten en landschapsontwikkeling. De geschiedenis van ‘t Zand biedt een rijk scala aan aanknopingspunten. Het is geen uitputtende reeks; varianten hierop zijn bespreekbaar.

Planspecifiek
Ten behoeve van dit initiatief is op basis van de visie gekeken naar transitie van het perceel. Karstraat Noord wordt benoemd als ontwikkellocatie met uitgangspunten:

- Ruimtelijke relaties leggen tussen de Karstraat en het achterliggende groene gebied;
- Hiaten in de groene begeleiding van de Karstraat aanvullen;
- Verbinding voor langzaam verkeer aan de noordzijde creëren ter ontlasting Karstraat en verbeterde bereikbaarheid van de manege;
- Bestaande woningen aan Karstraat afschermen van nieuwe woningen;
- Gevarieerd mozaïek aanbrengen van woonpercelen, weiden, boomgaarden, geriefbosjes, moestuinen, struweel;
- Woonpercelen afschermen met hagen of houtwallen;
- Woningen richten op weiden, boomgaarden en doorsteken;
- Versterken van de landschappelijke structuur door toepassen van streekeigen landschappelijke elementen van het rivierengebied.

Voorliggend initiatief sluit aan bij de genoemde uitgangspunten. In visie 't Zand worden aanvullend meerdere

mogelijke scenario's behandeld. In één daarvan worden er 3 vrijstaande woningen aan de Zandsedwarsstraat gesitueerd, vergelijkbaar met het ontwerp van voorliggend plan. In paragraaf 2.2 is de toekomstige situatie en beeldkwaliteit van voorliggend plan verder uitgewerkt.

Het initiatief past daarmee binnen de visie 't Zand.

3.4.4 Landschapsontwikkelingsplan 2005 (LOP)

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

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

Planspecifiek

Het Landschapsontwikkelingsplan is als leidraad gebruikt bij het opstellen van de ruimtelijke visie van het perceel waarop de nieuwe woningen staan gepland. Er is aangesloten bij de kenmerken van het oeverwallenlandschap. Zie hiervoor het inrichtingsplan (bijlage 1), beeldkwaliteitsplan (bijlage 2), beplantingsplan (bijlage 2 bij de regels) en de toelichting hierop in paragraaf 2.2 en 2.3. Het plan sluit aan bij het beleid uit het Landschapsontwikkelingsplan.

3.4.5 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan "Buitengebied Lingewaard", dat op 31 oktober 2013 is vastgesteld en in 2017, 2018 en 2022 is herzien. Het plangebied heeft de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden - Oeverwallen' en de enkelbestemming 'Wonen' ter plaatse van de voormalige boerderij. Tevens ligt over het zuidelijke deel van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' en over het noordelijke deel de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5'. Navolgende afbeelding toont een uitsnede van het geldende bestemmingsplan.



Uitsnede bestemmingsplan "Buitengebied Lingewaard", plangebied is rood omkaderd (bron: ruimelijkeplannen.nl)

Strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan

Voorliggend plan voorziet in het mogelijk maken van de bouw van acht woningen. Het realiseren van de woningen binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Oeverwalgebied' is niet toegestaan, waarmee het plan strijdig met het geldende bestemmingsplan. Om het voorgaande mogelijk te maken is voorliggende herziening van het bestemmingsplan opgesteld.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

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

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem

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

Planspecifiek

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is toegevoegd als bijlage 3. In het onderzoek wordt geconcludeerd dat het plangebied vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt geacht wordt voor de huidige en de toekomstige bestemming en de aanvraag van de bouwvergunning.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect bodem.

4.1.2 Lucht

De mate van blootstelling aan luchtverontreiniging speelt een rol in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Met betrekking tot 'luchtkwaliteit' zijn twee aspecten van belang. Ten eerste of de luchtkwaliteit ter plaatse de nieuwe functie toelaat (de gevoeligheid van de bestemming) en ten tweede wat de bijdrage is van het plan aan die luchtkwaliteit.

Luchtkwaliteit ter plaatse

In de Wet milieubeheer zijn normen opgenomen voor de concentraties van een aantal stoffen in de buitenlucht ter bescherming van de mens. De twee belangrijkste stoffen zijn PM_{10} en $PM_{2,5}$(fijnstof) en NO_2 (stikstofdioxide). Voor grenswaarde van PM_{10} en NO_x bedraagt 40 µg/m3, van $PM_{2,5}$ is dat 25 µg/m^3.

Bijdrage aan luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen. De Wet maakt een onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

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

Planspecifiek

Luchtkwaliteit ter plaatse van het initiatief

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is de huidige luchtkwaliteit ter plaatse getoetst met behulp van de Atlas Leefomgeving (www.atlasleefomgeving.nl). Door de metingen ter plaatse te toetsen aan de grenswaarden is gekeken of sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Uit metingen zijn de volgende concentraties naar voren gekomen:

	NO_2 (stikstofdioxide)	PM_{10} (fijnstof)	$PM_{2,5}$ (fijnere fractie van fijnstof)
Gemeten totale concentratie jaargemiddelde 2020 (µg/m^3)	16,0 µg/m^3	16,4 µg/m^3	9,4 µg/m^3
Grenswaarde concentratie (µg/m3)	40 µg/m^3	40 µg/m^3	25 µg/m^3

De gemeten concentraties stikstofdioxide en fijn stof liggen ruim onder de gestelde grenswaarden. Met betrekking tot de luchtkwaliteit zijn geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

Bijdrage initiatief

Ten aanzien van de bijdrage aan luchtkwaliteit is het initiatief (toevoegen 8 woningen) van geringe omvang ten opzichte van de benoemde grenswaarde (3%, toevoegen 1.500 woningen). Op basis van de te verwachten toename aan verkeersbewegingen ten gevolge van het project is te concluderen dat dit project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een nadere toetsing ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit.

4.1.3 Geluid

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

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

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

Planspecifiek

Voor voorliggend document is het van belang te kijken naar de mogelijke gevolgen van industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Industrielawaai en spoorweglawaai zijn hier niet aan de orde. Om de gevolgen van wegverkeerslawaai op de nieuwe woningen te bepalen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is bijgevoegd in bijlage 4. Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat de geluidbelasting door wegverkeer op de Karstraat ten hoogste 59 dB bedraagt na aftrek van 5 dB ex art 110-g Wgh. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt daarmee overschreden. De maximale waarde van 63 dB na aftrek wordt niet overschreden. De geluidbelasting door wegverkeer op de 30 km wegen (Zandsedwarsstraat)

bedraagt ten hoogste 50 dB na aftrek van 5 dB ex art 110-g Wgh.

Het geluidbeleid van de gemeente Lingewaard is omschreven in de Nota Geluidsbeleid / Nota Hogere grenswaarden. De gemeente Lingewaard heeft een gebiedsgericht geluidsbeleid ontwikkeld. Per gebied is voor geluid een ambitie vastgesteld die in de plaats komt voor de voorkeursgrenswaarde. De hoogste geluidbelasting van 59 dB valt in de categorie “lawaaiig” uit het hogere waardenbeleid van de gemeente Lingewaard. Het plangebied en de directe omgeving kan ruimtelijk gezien worden aangemerkt als bebouwde kom/stedelijk gebied (woonwijk) en door dit plan zelfs nog meer. Voor het plan wordt uitgegaan van een woonwijk met als ambitiewaarde de geluidklasse “redelijk rustig” met een waarde van ten hoogste 48 dB en een bovengrens “lawaaiig” met een waarde van ten hoogste 63 dB.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat het verlagen van de geluidbelasting op de woningen door het treffen van maatregelen aan de bron niet mogelijk is omdat de weg reeds wordt voorzien van een stil wegdek. Afscherming van alle woonlagen stuit op stedenbouwkundige bezwaren. Voor de woningen dient een hogere waarde te worden aangevraagd van ten hoogste 59 dB voor wegverkeer op de Karstraat. Hiervoor wordt aan de voorwaarden uit het gemeentelijk geluidbeleid voldaan. Deze procedure zal worden doorlopen gelijktijdig met de procedure van dit bestemmingsplan.

Met inachtneming van bovenstaande is het plan uitvoerbaar vanuit het aspect geluid.

4.1.4 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor milieuvergunningen als het gaat om geurhinder van veehouderijen met landbouwhuisdieren. De Wgv maakt onderscheid in dieren met en dieren zonder een vastgestelde geuremissiefactor. Voor de eerste soort wordt de geurbelasting bij geurgevoelige objecten berekend, voor de tweede gelden minimumafstanden tot dergelijke objecten (ook wel bekend onder de term 'vaste afstandsdieren'). De Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) bepaald in bijlage 1 voor welke dieren geuremissies zijn vastgelegd. Als het (beoogde) veehouderijbedrijf niet in deze regeling wordt genoemd betreft het vaste afstandsdieren.

Op grond van artikel 3 lid 1 van de Wgv gelden de volgende normen ten behoeve van vergunningverlening voor dieren met een geuremissiefactor:

geurgevoelig object gelegen in:	maximaal toegestane geurbelasting (odour units per m^3 lucht)
concentratiegebied binnen bebouwde kom	3,0 ouE/m^3
concentratiegebied buiten bebouwde kom	14,0 ouE/m^3
niet-concentratiegebied binnen bebouwde kom	2,0 ouE/m^3
niet-concentratiegebied buiten bebouwde kom	8,0 ouE/m^3

Als het geen bedrijf is waar een geuremissiefactor voor is vastgelegd gelden de volgende eisen:

- binnen de bebouwde kom geldt een afstand van 100 meter;
- buiten de bebouwde kom geldt een afstand van 50 meter.

Tot slot geldt voor zowel dieren met als voor dieren zonder geuremissiefactoren altijd een minimumafstand tussen de buitenzijde van een dierenverblijf en de buitenzijde van een geurgevoelig object. Dit betreft 50 respectievelijk 25 meter voor hetzij binnen dan wel buiten de bebouwde kom.

De Wet geurhinder en veehouderij kent een omgekeerde werking. Dat wil zeggen dat ook bij plannen die woningbouwlocaties mogelijk maken wordt getoetst aan de normen van de Wet geurhinder en veehouderij. Bij ruimtelijke ordeningsplannen moet worden beoordeeld of sprake is van een goed woon- en verblijfklimaat.

Planspecifiek
Voorliggend initiatief voorziet in de oprichting van acht woningen, die aangemerkt kunnen worden als geurgevoelige objecten. Op 58 m ten zuiden van het plangebied is een manege aanwezig. Voor paarden geldt een vaste afstand van 50 m in het buitengebied. Hieraan wordt voldaan. In de nabije omgeving zijn geen veehouderijen aanwezig, waarmee er geen sprake is van geurhinder op de nieuwe woningen. Daarnaast kan op voorhand worden gesteld dat er geen veehouderijen worden belemmerd in hun ontwikkelingsmogelijkheden door voorliggend plan.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geur.

4.1.5 Milieuzonering

Milieuzonering is het aanbrengen van een ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Doel is om bij het opstellen van een ruimtelijk plan een goed en veilig leefklimaat te waarborgen, maar tegelijkertijd ook aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun activiteiten.

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

Milieuzonering heeft betrekking op aspecten met een ruimtelijke dimensie, zoals geluid, geur, gevaar en stof. De mate van belasting, en daarmee de gewenste aan te houden afstand, kan per aspect en per bedrijfstype verschillen. In de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is een lijst opgenomen met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Van deze richtafstanden kan worden afgeweken, mits wordt onderbouwd waarom de feitelijke milieuhinder als minder belastend wordt gezien.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'.

Planspecifiek
De nieuw te realiseren woningen binnen het plangebied betreffen nieuwe milieugevoelige objecten. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich de functies wonen, bedrijven, agrarisch, glastuinbouw en detailhandel. Omdat er gezien de hoeveelheid functies in de omgeving sprake is van een gemengd gebied, wordt het plan getoetst aan één milieucategorie lager. In de onderstaande tabel zijn de omliggende functies en de bijbehorende richtafstanden uit de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' weergegeven.

Functie (adres)	**Categorie**	**Minimale richtafstand (gemengd gebied)**	**Feitelijke afstand tot plangebied**
Transportbedrijf, Karstraat 23	2	10 m (geluid)	ca. 12 m
Detailhandel, Karstraat 32	1	0 m (geluid)	ca. 13 m
Manege, Karstraat 34	3.1	30 m (geur)	ca. 58 m

Uit voorgaande tabel is op te maken alle bedrijven in de omgeving zich op voldoende afstand bevinden tot het plangebied en dat er aan de richtafstanden wordt voldaan. Geconcludeerd wordt dat er ter plaatse van de

nieuwe woningen uit voorliggend plan sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast worden met de ontwikkeling geen bedrijven of functies belemmerd in hun bedrijfsvoering.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering.

4.1.6 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving die ontstaan door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen. Hierbij gaat het om risicovolle inrichtingen, transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen.

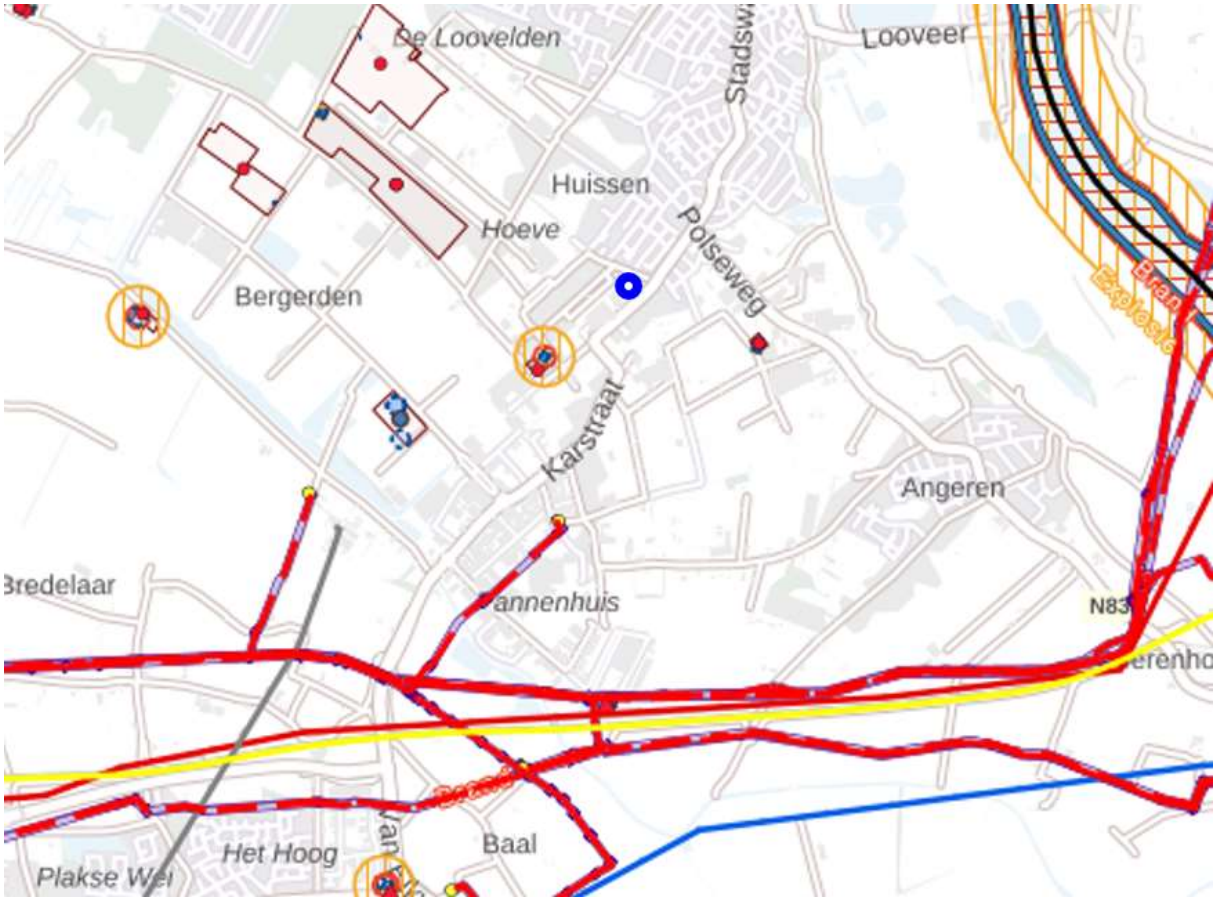
De verplichting om in een ruimtelijk plan in te gaan op deze risico's komt voort uit het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi), het 'Besluit externe veiligheid transportroutes' (Bevt) en het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb). Daarnaast zijn in het Activiteitenbesluit milieubeheer en het Vuurwerkbesluit veiligheidsafstanden genoemd die moeten worden aangehouden rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting.
De wetgeving richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn kleinere kantoren en winkels, horeca, kampeerterreinen en bedrijfsgebouwen waarin geen grote aantallen personen aanwezig zijn.

Binnen het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico (PR) van 10^{-6} per jaar en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risicobeleid bestaat uit harde afstandscontouren tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object. Het wordt uitgedrukt in een contour van 10^{-6} per jaar (de kans dat per jaar 1 persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof mag niet groter zijn dan 1 op een miljoen). Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij de berekening van het groepsrisico spelen mee de aard en hoeveelheid van de gevaarlijke stoffen en het aantal potentiële slachtoffers.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen de PR en/of de invloedsgebieden van het GR. Binnen de 10^{-6}-contour is het realiseren van kwetsbare objecten niet toegestaan.

Planspecifiek

Via de website atlasleefomgeving.nl kan voor de locatie worden vastgesteld of er in de directe omgeving inrichtingen, buisleidingen en / of belangrijke transportroutes aanwezig zijn die in het kader van de externe veiligheid van belang zijn. Bijgevoegd een screenshot van die website. Het plangebied is hier globaal aangegeven met de blauwe cirkel.



Uitsnede risicokaart (bron: atlasleefomgeving.nl)

Rondom de planlocatie zijn geen inrichtingen aanwezig met een extern veiligheidsrisico. Wel ligt op ca. 2,3 km ten zuiden van het plan de toekomstige snelweg A15. Over deze transportroute zal vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Voor het tracé is op 8 maart 2017 het Tracébesluit gepubliceerd. Op ca. 2,1 km ligt de Betuweroute. Over dit spoor vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. De ontwikkeling vindt plaats buiten de plaatsgebonden risicocontouren 10-6 van de transportroutes A15 en de Betuweroute. Ten aanzien van het groepsrisico ligt het plan binnen het invloedsgebied van de toekomstige snelweg A15 en de Betuweroute. Ontwikkelingen binnen het invloedsgebied hebben mogelijk invloed op de hoogte van het groepsrisico. Omdat de afstand tussen het plan en de risicobronnen groter dan 200 meter is, heeft de wetgever aangegeven dat het groepsrisico alleen beperkt verantwoord hoeft te worden. Hierdoor hoeven alleen de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid beschouwd te worden.

Verantwoording groepsrisico
Het plan ligt in het invloedsgebied groepsrisico van twee risicobronnen. Conform vigerende wetgeving moet de gemeente hierdoor het groepsrisico verantwoorden. Meer specifiek gaat het om de wettelijke verplichting op grond van Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) artikel 7 en 9 vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over beide transportroutes.

Op grond van artikel 7 van het Bevt moet voor de (spoor-)wegen, gezien de ligging, worden ingegaan op de mogelijkheden voor:
- de bestrijdbaarheid van een zwaar ongeval op deze transportroute en
- de zelfredzaamheid met betrekking tot nog niet aanwezige (beperkt) kwetsbare objecten binnen het plangebied.

Volgens artikel 9 van het Bevt moet de veiligheidsregio in de gelegenheid worden gesteld om hierover een

advies uit te brengen. In dit geval is sprake van een standaardsituatie, waarvoor onderstaande verantwoordingstekst kan worden gehanteerd. Relevant hierbij is ook dat het ruimtelijke besluit geen betrekking heeft op het mogelijk maken van een (nog niet aanwezig) "bijzonder kwetsbare object", bestemd voor verminderd zelfredzame personen.

Bestrijdbaarheid
Bij een calamiteit, waarbij toxische vloeistoffen of gassen (kunnen) vrijkomen, zal de brandweer inzetten op het beperken of voorkomen van effecten. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid
Bij een calamiteit, waarbij toxische vloeistoffen of gassen vrijkomen, is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij dat incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NL-alert. Bij het genoemde incidentscenario is het advies om te schuilen in een gebouw en de ramen, deuren en ventilatieopeningen te sluiten. Er zijn voldoende mogelijkheden om dit advies tijdig op te volgen.

4.1.7 Gezondheid en geitenhouderijen

In het kader van het programma Veehouderijen en Gezondheid Omwonenden (hierna VGO) zijn onderzoeken uitgevoerd naar de gezondheid van mensen die in de nabijheid van veehouderijen wonen.
Naar aanleiding van deze VGO-onderzoeken zijn er consistente aanwijzingen dat er een grotere kans is op longontsteking binnen zone rondom geitenhouderijen. Het verband wordt verondersteld causaal te zijn. Er wordt nog volgonderzoek uitgevoerd (VGO-III). De resultaten hiervan worden in 2024 verwacht.

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

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

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

In de richtlijn is het volgende opgenomen:

Uitgangspunten GGD-advisering

De GGD hanteert in de advisering twee belangrijke uitgangspunten:
1. Voorzorg. De gezondheid dient meegewogen te worden bij nieuwe ontwikkelingen in de veehouderij. Vanwege aanwijzingen dat omwonenden gezondheidseffecten kunnen ondervinden van veehouderijen, hanteert de GGD een afstandscriterium (zie verder bij advies op maat).

2. Emissiereductie. De GGD vindt dat vanuit het oogpunt van gezondheid veehouderijen moeten streven naar

vermindering van de emissie van geur, stof, endotoxinen en ammoniak. Blootstelling aan deze agentia kan leiden tot gezondheidsproblemen. De GGD adviseert gemeenten om samen met ondernemers na te gaan of alle mogelijke moeite is gedaan om emissies zo laag mogelijk te houden.

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

Planspecifiek
In bijlage 5 is een kaart opgenomen waarop onderhavig plangebied in relatie tot geitenhouderijen is weergegeven. Hierop is te zien dat het plangebied op iets minder dan 1.500 meter van een geitenhouderij ligt aan de Kamervoort 56 te Angeren. Binnen de 2 kilometer zone rondom de geitenhouderij wonen ongeveer 10.000 mensen. Met onderhavig initiatief worden 8 extra woningen en dus huishoudens toegevoegd, met een gemiddelde omvang van een huishouden van 2,4 (bron: gemeente Lingewaard) gaat het afgerond om 20 extra inwoners, een toename van de populatie in het effectgebied van 0,2%. Gemiddeld krijgen in Nederland ongeveer 253.000 mensen longontsteking. Hiervan belandt 15% in het ziekenhuis (bron: Longfonds). Binnen het betrokken gebied (10.000 inwoners) rond de veehouderij gaat het dan over 0,15 tot 0,75 vermijdbare ziekenhuisopnames per jaar. Voor het plangebied met 20 extra inwoners ligt dit aantal circa 556 x lager (10.000 / 18).

Er bestaat een grote behoefte aan de bouw van woningen. Aan het belang om woningen te bouwen wordt veel gewicht toegekend. Een groot zuidelijk deel van de kern Huissen ligt binnen de invloedscirkel van een geitenhouderij. Ontwikkeling van nieuwe woningen buiten de invloedssfeer is bijna niet mogelijk aan de zuidzijde van Huissen. Het betreft hier een ontwikkelingslocatie aan de rand van de kern Huissen. Realisatie van de plannen op een andere locatie buiten de invloedcirkels van de geitenhouderij is niet mogelijk.

Onderhavig plangebied ligt op iets minder dan 1,5 km afstand van de dichtstbij gelegen geitenhouderij en grenst bijna aan de bebouwde kom van Huissen. Er zijn geen klachten in de omgeving van het plangebied ten aanzien van geuroverlast van de dichtstbij gelegen geitenhouderij. Op basis van voorgaande motivering is de conclusie dat er sprake is van een zeker gezondheidsrisico, maar gezien de relatief grote afstand van iets minder dan 1,5 kilometer is het risico niet groot. Daarbij weegt het belang van woningbouw zwaarder. De initiatiefnemers brengen toekomstige bewoners op de hoogte van de aanwezigheid van de geitenhouderij en de bijbehorende risico's, zodat zij een eigen afweging kunnen maken.

Het initiatief is uitvoerbaar op het gebied van volksgezondheid in relatie tot geitenhouderijen.

4.2 Water

Water is een belangrijk thema in de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.
Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

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

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

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

Nationaal Waterplan
Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Dit Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2016-2021 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Beleid Waterschap Rivierenland
Met ingang van 22 december 2021 is het Waterbeheerprogramma 2022-2027 'Versterken. Verbinden. Vergroenen' bepalend voor het waterbeleid. In dit Waterbeheerprogramma beschrijft het waterschap wat het in de planperiode tot 2027 wil bereiken. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit, wegen en waterketen.
Daarnaast beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

Het Waterschap Rivierenland hanteert de beleidsregel 'Nieuwe lozingen vanaf verhard oppervlak'. Deze heeft als doel de versnelde afvoer van hemelwater als gevolg van de uitbreiding van het verhard oppervlak te beperken tot de maatgevende afvoer van het landelijk gebied. Een uitbreiding van het verhard oppervlak moet vanuit waterhuishoudkundig opzicht dus waterbalans-neutraal plaatsvinden.

Om te voorkomen dat individuele bewoners voor kleine voorzieningen zoals serres, tuinschuurtjes, enkele woning, etc., moeten compenseren geldt er een eenmalige vrijstelling van de compensatieplicht van 500 m² voor stedelijk gebied en 1.500 m² voor landelijk gebied. Deze vrijstelling geldt alleen voor particulieren.

Er moet voldoende berging zijn bij extremere omstandigheden. Voor ontwikkeling met een toename van verhard oppervlak tot 5.000 m² kan een standaardberekening worden toegepast, waarbij wordt uitgegaan van een maatgevende bui die eenmaal in de 10 jaar voorkomt (T=10+10%). Dit is een regenbui die eenmaal per 10 jaar optreedt met 10% opslag vanwege klimaatsverandering. Het waterpeil mag in principe 0,3 meter stijgen. Vuistregel daarbij is dat 436 m³ waterberging per hectare verhard oppervlak nodig is. Deze vuistregel geldt alleen bij waterberging in open water.

Voor watercompensatie in kunstmatige voorzieningen, zoals wadi's en kratten, geldt als vuistregel dat er 664 m^3 waterberging nodig is per hectare verharding.

Uit vuistregel voor T=10+10% volgt de volgende berekening:
Benodigde compensatie (open water) = Toename verhard opp (in m^2) * 0,0436
Benodigde compensatie (wadi's) = Toename verhard opp (in m^2) * 0,0664

Bij een bui die eenmaal in de 100 jaar voor komt (T=100+10%) mag het waterpeil stijgen tot maaiveldhoogte.

Watertoets
De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets, maar een proces waarbij de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek gaan voorafgaand aan de vaststelling van het plan. De watertoets bestaat uit twee onderdelen:

- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om de waterbeheerder vroegtijdig in de planvorming te betrekken, en
- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om in hun plan verantwoording af te leggen over de manier waarop omgegaan is met de inbreng van de waterbeheerder. Dit laatste gebeurt doorgaans in de waterparagraaf bij het betreffende plan.

Planspecifiek
Voor onderhavig plan is de digitale watertoets ingevuld. Het resultaat hiervan is toegevoegd als bijlage 6. Uit de digitale watertoets blijkt dat er geen (beschermingszones van) beschermde waterkeringen/watergangen in het plangebied liggen. Voor de bouw van de nieuwe woningen dient de normale procedure te worden doorlopen.
In de huidige situatie is het plangebied geheel onverhard. Met de bouw van de nieuwe woningen neemt het verhard oppervlak toe met circa 1.300 m^2. Daarmee wordt de vrijstellingsgrens voor particulieren in het buitengebied niet overschreden. Compensatie van een toename aan verhard oppervlak is daarmee niet aan de orde. Binnen het plangebied is voldoende ruimte om het hemelwater op te vangen en in de bodem te laten infiltreren. Het afvalwater zal gescheiden worden afgevoerd via de bestaande riolering.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect water.

4.3 Ecologie

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

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

Soortenbescherming
Een hoofdstuk in de Wet natuurbescherming regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien

van beschermde dier- en plantensoorten. Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden. De wet geeft de mogelijkheid aan provincies om voor een bepaald aantal soorten via een verordening een algemene vrijstelling op bepaalde verbodsbepalingen te geven. Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menige soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Planspecifiek
Voor onderhavig plan is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is toegevoegd als bijlage 7. De belangrijkste conclusies ten aanzien van gebiedsbescherming en soortenbescherming worden hieronder beschreven.

Gebiedsbescherming
De planlocatie maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied. Op een afstand van circa 1,0 km ligt het Natura 2000-gebied 'Rijntakken'. Gezien de aard, omvang, het effectbereik en de grote afstand, worden er geen significante nadelige effecten op dit Natura 2000-gebied verwacht als gevolg van verstoring door geluid, licht, trillingen en dergelijke. Om de gevolgen van stikstofdepositie door het plan te bepalen is een voortoets stikstofdepositie uitgevoerd. De onderzoeksrapportage is opgenomen in bijlage 9. Hierin wordt geconcludeerd dat de stikstofdepositie ten opzichte van de referentiesituatie zowel in de gebruiksfase als in de aanlegfase niet toeneemt. Er is dus geen sprake van mogelijke negatieve effecten op beschermde Natura 2000-gebieden. Het aanvragen van een Wnb-vergunning is daarom niet nodig voor dit project.

Soortenbescherming
In de quickscan flora en fauna (bijlage 7) wordt geconcludeerd dat er enkele algemene maatregelen moeten worden getroffen ten aanzien van foeragerende vleermuizen, algemene broedvogels en de algemene zorgplicht. Voorafgaand aan de werkzaamheden dient met aanvullend onderzoek te worden vastgesteld of de planlocatie een relevante functie heeft voor de steenuil. Dit onderzoek is uitgevoerd en de rapportage hiervan is toegevoegd als bijlage 8. Hierin wordt geconcludeerd dat het plangebied onderdeel uit maakt van het foerageergebied van een broedend steenuilenpaar. Er is echter voldoende alternatief foerageergebied voor het broedpaar aanwezig en met de inrichting zal rekening worden gehouden met aanplant i.r.t. de soort. De realisatie van het plan leidt derhalve niet tot overtreding van een verbodsbepaling van de Wet natuurbescherming, mits wordt voldaan aan de te treffen maatregelen ten aanzien van het naburige steenuilenpaar (zie quickscan flora en fauna pagina 19 en 20). Een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming ten aanzien van de steenuil is daardoor niet noodzakelijk.
Voor de rugstreeppad dient het terrein gedurende de ontwikkeling ongeschikt gehouden te worden. Tijdens het broedseizoen dienen werkzaamheden die mogelijk leiden tot verstoring of aantasting van nesten buiten het broedseizoen uitgevoerd te worden. De voorgenomen ontwikkeling leidt, mits maatregelen worden getroffen zoals hierboven beschreven, niet tot overtreding van de Wet natuurbescherming.

De uitvoerbaarheid van het initiatief voor ecologie is hiermee aangetoond.

4.4 Verkeer

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur.

Verkeersaantrekkende werking
Een vrijstaande woning in het buitengebied kent een verkeersaantrekkende werking van 8,6 verkeersbewegingen per etmaal, een hoek/tussen woning is dat 7,8 verkeersbewegingen per etmaal. Op basis van deze kengetallen van het CROW wordt geconcludeerd dat de verkeersaantrekkende werking door de realisatie van de acht woningen beperkt toe, namelijk met maximaal 64,8 verkeersbewegingen per dag. De Zandsedwarsstraat en de Karstraat (dit betreft een gebiedsontsluitingsweg) evenals de wegen in de omgeving kunnen deze toename goed aan.
De woningen binnen de woonboerderij worden via een nieuw aan de leggen toegangsweg ontsloten via de Zandsedwarsstraat. De vrijstaande woningen krijgen ieder een eigen inrit op de Zandsedwarsstraat.

Parkeren
De gemeente Lingewaard heeft op 14 mei 2020 de 'Nota parkeernormen Lingewaard 2020' vastgesteld. Voor vrijstaande woningen in het buitengebied geldt een parkeernorm van 2,3 parkeerplaatsen. Voor een hoek/tussen woning in dit gebied geldt een parkeernorm van 2,0 parkeerplaatsen per woning. Ter plaatse van de rijwoningen in de boerderij is voldoende ruimte om te voorzien in de benodigde 10 parkeerplaatsen. Op de percelen van de vrijstaande woningen is eveneens voldoende ruimte om op eigen terrein in de benodigde parkeerbehoefte te voorzien.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect verkeer.

4.5 Cultuurhistorie en archeologie

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

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

Archeologie
De bescherming van archeologische waarden bij ruimtelijke ontwikkelingen is geregeld in de Erfgoedwet. De essentie van de wettelijke bescherming is dat archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem bewaard blijven. Bij ruimtelijke plannen geldt de verplichting om rekening te houden met bekende en te verwachten archeologische waarden. Indien ingrepen gepaard gaan met een verstoring van de bodem, kan het nodig zijn om nader onderzoek te doen, zodat - waar nodig - de archeologische waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het plan aangepast kan worden. De verantwoordelijkheid voor archeologische waarden ligt bij de gemeente.
Op basis van artikel 5.10 van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken.

Planspecifiek

Cultuurhistorie

Dwars door Nederland loopt de Limes - een lijn van forten en wachttorens die verbonden zijn door wegen en de noordelijke grens van het Romeinse rijk vormde. Nog aanwezige kernkwaliteiten van de Limes mogen niet worden aangetast. 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. Onderhavig plangebied maakt onderdeel uit van deze 'Romeinse Limes'. Binnen het plangebied zijn geen van deze kernkwaliteiten van de Romeinse Limes bekend. Eventueel nog aanwezige onderdelen zouden zich onder de grond moeten bevinden in de vorm van archeologische resten. Zie hiervoor de navolgende paragraaf archeologie.

Archeologie

Op de onderstaande afbeelding is een uitsnede van de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Lingewaard (2021) weergegeven met het plangebied globaal rood omkaderd. Het plangebied heeft grotendeels 'Waarde - Archeologie 5', een middelhoge archeologische verwachtingswaarde (gele kleur), waarbij een onderzoeksplicht geldt bij bodemingrepen groter dan 1.000 m² en dieper dan 30 cm -mv. Een klein zuidelijk deel heeft met 'Waarde - Archeologie 4' een hoge archeologische verwachtingswaarde (oranje kleur), waarbij een onderzoeksplicht geldt bij bodemingrepen groter dan 200 m^2 en dieper dan 30 cm onder het maaiveld.



Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Lingewaard

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is toegevoegd als bijlage 11. Hierin wordt geconcludeerd dat de kans klein is dat het plangebied archeologische sporen bevat. Het uitvoeren van een archeologisch vervolgonderzoek wordt daarom niet geadviseerd. Geadviseerd wordt het plangebied archeologisch vrij te geven. Dit advies is overgenomen door het bevoegd gezag. In voorliggend bestemmingsplan zijn de archeologische dubbelbestemmingen daarom niet overgenomen.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit de aspecten cultuurhistorie en archeologie.

4.6 Explosieven

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

Planspecifiek
Voor het plangebied is een projectleiderssamenvatting opgesteld. Deze is toegevoegd als bijlage 10. Er zal een opsporingsonderzoek worden uitgevoerd voordat de bodemwerkzaamheden worden verricht (voor de aanvraag van de vergunning voor het bouwen). Het plan is hiermee uitvoerbaar met betrekking tot het aspect explosieven.

4.7 Klimaatadaptatie

Het klimaat verandert en steeds vaker worden we geconfronteerd met de gevolgen, zoals hitte, droogte, extreme neerslag en overstromingen.
Klimaatverandering is in een vergaand stadium en de effecten en risico's voor onze samenleving worden steeds groter. Aan de ene kant moeten we de uitstoot van broeikasgassen verminderen, zodat de opwarming beperkt blijft. Aan de andere kant is het noodzakelijk om ons als samenleving aan te passen en voor te bereiden op de reeds ingezette klimaatveranderingen en de gevolgen daarvan. Niet alleen om schade te beperken, maar ook om kansen te benutten.
De nationale opgave voor klimaatadaptatie is beschreven in het Bestuursakkoord Klimaatadaptatie en het Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie met daarin een prominente rol voor gemeenten. Lokale gevoeligheden voor klimaatverandering moeten in kaart worden gebracht en als integraal onderdeel van beleid daadkrachtig worden aangepakt. Daarbij is het van belang zowel te kijken naar aanpassingen aan de bestaande openbare ruimte als naar nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Planspecifiek
Op basis van de klimaateffectatlas is in beeld gebracht welke risico's zich kunnen voordoen in het plangebied als gevolg van klimaatverandering.

Wateroverlast
Uit de kaartbeelden die horen bij het onderdeel wateroverlast is op te maken dat ter plaatse van het plangebied van het plangebied een toename van het aantal zeer natte dagen verwacht wordt. Gemiddeld neemt de neerslag in het winterkwartaal en de jaarlijkse neerslag toe. Veel en langdurige regenval kan mogelijk leiden tot wateroverlast in een gebied. Voorliggend plangebied wordt in de toekomstige situatie gedeeltelijk verhard. Rond de woningen en in de zuidoostelijke hoek van het plangebied is voldoende ruimte om het hemelwater in de bodem te laten infiltreren (zie ook paragrafen 2.2 en 2.3 voor welke maatregelen er worden getroffen).

Hittestress
Uit de kaartbeelden die horen bij het onderdeel hittestress is op te maken dat binnen het plangebied meer tropische dagen en langere hitte verwacht kan worden. Ook neemt de hittestress door warme nachten en de gevoelstemperatuur toe. De geplande nieuwbouw is goed geïsoleerd conform de huidige normen. Daarmee voldoen de woningen aan de toegenomen koelbehoefte die kan ontstaan als een gevolg van hittestress. Daarbij wordt het plangebied rondom de woningen zo groen mogelijk worden ingericht en met zo min mogelijk verharding, ter voorkoming van hittestress (zie ook paragrafen 2.2 en 2.3 voor welke maatregelen er worden getroffen).

Droogte
De bijbehorende kaartbeelden laten wat betreft droogte zien dat het plangebied een hoger neerslagtekort verwacht kan worden. Dit kan gevolgen hebben voor de grondwaterstanden en droogtegevoeligheid van het gebied. Door het hemelwater binnen het plangebied te bergen en te laten infiltreren blijft het hemelwater ook in het gebied zelf. Door de ligging van het plangebied tegen de kern van Huissen bevindt het perceel zich niet in een gebied waar een grotere kans op natuurbranden is bij langdurige droogte.

Overstroming
De bijbehorende kaartbeelden laten zien dat er het plangebied in de directe nabijheid van het grote water de Nederrijn ligt. Mocht ergens de dijk van de Nederrijn bezwijken dan is er slechts een zeer kleine kans (1/3.000 tot 1/30.000 per jaar) dat het plangebied overstroomt.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect klimaatadaptatie.

4.8 Economische uitvoerbaarheid

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

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

Planspecifiek
De ontwikkelingskosten komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe zal de gemeente voorafgaand aan de planologische procedure met de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst afsluiten. Voor de realisatie van het plan hoeft de gemeente geen investering te doen. De kosten die door de gemeente gemaakt worden voor het voeren van de planologische procedure zijn verrekend in de leges. Eventuele extra gemeentelijke kosten worden gedekt door de exploitatieovereenkomst.
Tevens zal een overeenkomst betreffende planschade worden afgesloten. Deze kosten komen eveneens geheel voor rekening van de initiatiefnemer.

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

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan is opgezet volgens de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).
Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden bezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.
De toelichting heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan dit plan ten grondslag liggen. De toelichting is van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing. Daarnaast maken ook eventuele bijlagen onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

Verbeelding
De verbeelding is een digitale kaart, waarop bestemmingen en aanduidingen zijn weergegeven. Aanduidingen worden gebruikt om bepaalde zaken specifieker te regelen, bijvoorbeeld in de vorm van gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken, functieaanduidingen etc.
Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootschalige Basiskaart en/of kadastrale kaart). Daar waar een verschil is tussen de digitale en de analoge verbeelding, is de digitale versie leidend.

Regels
De planregels zijn standaard onderverdeeld in vier hoofdstukken.
- Hoofdstuk I : Inleidende regels, deze bevatten de begrippen en wijze van meten;
- Hoofdstuk II: Bestemmingsregels, dit zijn de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde. De regels bevatten een bestemmingsomschrijving en regels voor het bouwen en het gebruik.
- Hoofdstuk III: Algemene regels, dit zijn regels die gelden voor alle bestemmingen. Dit zijn onder meer (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden.
- Hoofdstuk IV: Overgangs- en slotbepalingen.

5.2 Wijze van bestemmen

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:
- 'Groen', ter plaatse van de groenvoorzieningen;
- 'Verkeer - Verblijfsgebied', mede ten behoeve van wegen en straten, wandel- en fietspaden.
- 'Wonen' waarbij één woning per bouwvlak is toegestaan, met dien verstande dat in afwijking daarvan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' maximaal het ter plaatse aangegeven aantal woningen is toegestaan. Door middel van het opnemen van een bouwvlak is de situering van de nieuwe woningen bepaald.

In het plan het realiseren van het beplantingsplan als voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen. Ook het voldoen aan de parkeernorm volgens de geldende beleidsregels is voorwaardelijk verplicht. Dit plan kent verder geen noemenswaardige bijzonderheden.

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

Hoofdstuk 6 Procedure

6.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Dit is het vooroverleg, waarin het conceptplan wordt voorgelegd aan het waterschap en aan die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.
Op basis van artikel 3.1.6 Bro dient verslag te worden gedaan van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken. Dit is de inspraak. Van (formele) inspraak kan, zeker bij wat kleinere plannen, worden afgezien. De gemeentelijke inspraakverordening is daarbij ook van belang.
Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd te worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid voor belanghebbenden beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld.

6.2 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Dit bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk overleg niet toegezonden aan de provincie omdat er geen sprake is van een bovenlokaal belang. Het waterschap is middels de digitale watertoets op de hoogte gesteld van het plan.

6.3 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro

Voor dit plan is geen formele inspraakprocedure doorlopen. De omwonenden zijn over het plan geïnformeerd. Het plan is direct als ontwerp ter inzage gelegd.

6.4 Verslag zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 21 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er drie zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen hebben niet tot wijzigingen van het bestemmingsplan geleid.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Inrichtingsplan

Bijlage 2 Beeldkwaliteitsplan

Bijlage 3 Verkennend bodem- en asbestonderzoek

Bijlage 4 Akoestisch onderzoek

Bijlage 5 Kaart geitenhouderijen

Bijlage 6 Digitale watertoets

Bijlage 7 Quickscan flora en fauna

Bijlage 8 Nader onderzoek steenuil

Bijlage 9 Voortoets stikstofdepositie

Bijlage 10 Projectleiderssamenvatting

Bijlage 11 Archeologisch onderzoek

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:
het Buitengebied Lingewaard, Karstraat 34 met identificatienummer NL.IMRO.1705.318-VG01 van de gemeente Lingewaard;

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

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

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

1.5 aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit:

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

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

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

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

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

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

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

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

1.12 bedrijf:
een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen;

1.13 bedrijfsactiviteiten:
handelingen en werkzaamheden die plaatsvinden in het kader van de uitoefening van een bedrijf;

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

1.15 bestaand

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

1.16 bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak;

1.17 bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

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

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

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

1.21 bouwgrens:
de grens van een bouwvlak;

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

1.23 bouwperceelgrens:
de grens van een bouwperceel;

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

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

1.26 detailhandel:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling voor verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Horeca-activiteiten en detailhandel in volumineuze goederen zijn hieronder niet begrepen;

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

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

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

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

1.31 horecabedrijf:
een bedrijf dat tot doel heeft het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf en/of ter plaatse nuttigen van voedsel en dranken en/of het exploiteren van een zaalaccommodatie, een en ander gepaard gaande met dienstverlening, niet zijnde coffeeshops;

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

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

1.34 kelder:
een overdekte, met wanden omsloten, voor mensen toegankelijke ruimte, beneden of tot ten hoogste 0,5 m boven peil;

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

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

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

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

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

1.40 ondergronds:
onder peil;

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

1.42 peil:
- voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst: het aansluitend terrein, ter plaatse van die hoofdtoegang;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.51 vrijstaand bijgebouw:
een bijgebouw, dat fysiek geheel los staat van enig ander gebouw, dan wel slechts met een ander gebouw verbonden is door een bouwwerk geen gebouw zijnde, zoals een overkapping of pergola;

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

1.53 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht:
Wet van 6 november 2008 (Stb. 496), houdende regels inzake een vergunningstelsel met betrekking tot activiteiten die van invloed zijn op de fysieke leefomgeving en inzake handhaving van regelingen op het gebied van de fysieke leefomgeving (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht), zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van dit plan;

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

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

2.2 bebouwd(e) oppervlak(te) van een bouwperceel:
de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen;

2.3 de dakhelling
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

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

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

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

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

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschijving

3.1.1 Algemeen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;
b. bermen en beplanting;
c. paden;
d. speelvoorzieningen;
e. nutsvoorzieningen;
f. kunstwerken;
g. waterlopen en waterpartijen;
h. duikers;
i. water en voorzieningen voor de waterhuishouding ten behoeve van de waterhuishoudkundige situatie;

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en speelvoorzieningen worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt maximaal 5 m[1];
c. de maximale oppervlakte van nutsvoorzieningen bedraagt 25 m².

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 5 m[1] bedragen, met uitzondering van kunstwerken;
b. in afwijking van het bepaalde sub a mag de hoogte van lichtmasten maximaal 12 m[1] bedragen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

a. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
c. parkeervoorzieningen.

Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie;
b. voet- en rijwielpaden;
c. parkeervoorzieningen;
d. groenvoorzieningen, waaronder bermen en beplanting;
e. kunstwerken;
f. nutsvoorzieningen;
g. straatmeubiliair;
h. speelvoorzieningen;
i. waterlopen en waterpartijen;
j. terrassen;

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen worden gebouwd;
b. de maximale bouwhoogte bedraagt 3 m[1];
c. de maximale oppervlakte van nutsvoorzieningen bedraagt 25 m².

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 5 m[1] bedragen, met uitzondering van kunstwerken;
b. in afwijking van het bepaalde sub a mag de hoogte van:
    1. lichtmasten maximaal 12 m[1] bedragen;
    2. er zijn geen bouwwerken ten behoeve van terrassen toegestaan.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

a. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Algemeen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. maximaal één woning per bouwvlak met dien verstande dat:
   1. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' maximaal het ter plaatse aangegeven aantal woningen is toegestaan;
   2. inwoning is toegestaan;
b. niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat:
   1. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, tot maximaal 50 m^2 mag worden gebruikt voor de activiteit;
   2. degene die de activiteit in de woning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, uitoefent tevens de bewoner van de woning is;
   3. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
   4. er geen detailhandel anders dan de verkoop van lokaal of streekeigen geproduceerde producten mag plaatsvinden met dien verstande dat horeca niet is toegestaan;
   5. het betreft een activiteit die is opgenomen in milieucategorie 1 of 2, zoals opgenomen in Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten alsmede vergelijkbare activiteiten die via een omgevingsvergunning als opgenomen in 5.5.1 kunnen worden toegestaan;
c. publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan na verlening van omgevingsvergunning als opgenomen in 5.5.2;
d. een woon-/werkeenheid is uitsluitend toegestaan na verlening van omgevingsvergunning als opgenomen in 5.5.3;
e. (verblijfs)recreatieve voorzieningen zijn uitsluitend toegestaan na verlening van een omgevingsvergunning als opgenomen in artikel 5.5.4;
f. water en voorzieningen voor de waterhuishouding ten behoeve van de waterhuishoudkundige situatie;

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

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

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

5.2.2 Gebouwen en overkappingen algemeen

Voor gebouwen en overkappingen gelden de volgende bepalingen:

a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd op een afstand van minimaal 3 m achter de voorgevelrooilijn van de woning;
b. overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd gelijk met de naar de weg gekeerde gevel van de woning of daarachter.

5.2.3 Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

a. gebouwd binnen het bouwvlak;
b. goothoogte is maximaal 4 m;
c. bouwhoogte is maximaal 9 m;
d. inhoud van een woning is maximaal 750 m^3.

5.2.4 Bijgebouwen en aan- en uitbouwen

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

a. gebouwd minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning;
b. de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt per woning maximaal 75 m^2;
c. de inhoud van aan- en uitbouwen tellen mee bij de inhoud van de woning als opgenomen in 5.2.3;
d. goothoogte maximaal 3 m;
e. bouwhoogte maximaal 5 m;
f. de afstand van bijgebouwen tot de woning bedraagt maximaal 25 m.

5.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Maatvoering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:

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

5.2.6 Herbouw woning

Herbouw van een woning is uitsluitend toegestaan op de bestaande locatie binnen het bestemmingsvlak met inachtneming van het bepaalde in artikel 5.2.3.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Omgevingsvergunning bebouwde oppervlakte vrijstaande bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.4 teneinde de toegestane bebouwde oppervlakte aan bijgebouwen te vergroten ten behoeve van een buitengebied gerelateerd bijgebouw. Hierbij geldt het volgende:

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

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Strijdig gebruik

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

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

5.4.2 Voorwaardelijke verplichting gebruik nieuwe woningen

Het gebruik van de in de aanduiding 'bouwvlak' nieuw te realiseren woningen en de bijbehorende gebouwen is uitsluitend toegestaan onder de voorwaarde dat:

a. er voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein worden aangelegd, waarbij moet worden voldaan aan de Nota Parkeernormen Lingewaard 2020. De parkeerplaatsen moeten na realisatie in stand worden gehouden. Indien na vaststelling van dit bestemmingsplan een nieuwe parkeernota wordt vastgesteld, gelden de nieuwe parkeernormen;
b. het beplantingsplan binnen 2 jaar na het verlenen van de omgevingsvergunning voor de bouw van de eerste nieuwe woning is gerealiseerd en in stand wordt gehouden overeenkomstig het in bijlage 2 bij deze regels opgenomen beplantingsplan.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

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

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.1.1 onder b sub 5, teneinde bedrijfsactiviteiten toe te staan, die qua aard en omvang en invloed op het milieu en de omgeving gelijk te stellen zijn met de in 5.1.1 onder b sub 5 toegestane bedrijfsactiviteiten, mits:

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

5.5.2 Publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken als bedoeld in artikel 5.1.1 onder c voor het toestaan van een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

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

5.5.3 Woon-/werkeenheid

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken als bedoeld in artikel 5.1.1 onder d teneinde een woon-/werkeenheid toe te staan, mits:

a. er sprake is van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarbij zowel een niet-publieksgerichte als een publieksgerichte activiteit is toegestaan;
b. maximaal 150 m^2 wordt gebruikt voor de activiteit; dit mag in zowel de woning als in aan-, uit- en bijgebouwen;
c. alle overtollige bebouwing wordt gesloopt;
d. er een landschapsplan wordt overlegd, waaruit de landschappelijke inpassing blijkt;
e. degene die de activiteit uitoefent tevens de bewoner van de woning is;
f. er geen activiteiten plaatsvinden die vergunningplichtig zijn op grond van de Wet milieubeheer;
g. geen horeca-activiteiten ontstaan;

h. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de verkeers- en parkeersituatie ter plaatse;
i. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
j. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

5.5.4 Recreatieve activiteiten

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken als bedoeld in 5.1.1 onder e voor het toestaan van recreatieve activiteiten in de vorm van een bed & breakfast, mits:

1. opgericht binnen de op het moment van het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande bebouwing;
2. gezamenlijke oppervlakte maximaal 120 m^2 bedraagt, waarbij de maximale oppervlakte per slaapverblijf 30 m^2 mag bedragen en maximaal 10 bedden;
3. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
4. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
5. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Bestaande minimale maten

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

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Strijdig gebruik

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

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

Artikel 9 Algemene afwijkingsregel

9.1 Afwijking van maatvoeringen en overschrijdingen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

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

9.2 Verlening

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.1 kan slechts worden verleend, mits:

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

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

10.1 Wijzigingsmogelijkheden

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor:

a. het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
    1. bestemmingsgrenzen mogen met niet meer dan 5 m worden verschoven;

2. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
3. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad;

b. het toestaan van de bouw van niet voor bewoning bestemde gebouwen met een hoogte van ten hoogste 3,5 m en een inhoud van ten hoogste 75 m^3 ten dienste van het openbare nut en overige openbare dienstverlening;

10.2 Voorwaarden wijzigingsbevoegdheid

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

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

11.1.1 Algemeen

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

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

11.1.2 Afwijken bij omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in 11.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 11.1.1 met maximaal 10 %.

11.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in 11.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

11.2 Overgangsrecht gebruik

11.2.1 Algemeen

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

11.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 11.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

11.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 11.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

11.2.4 Uitzondering

Het bepaalde in 11.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard, Karstraat 34'.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten

Bijlage 2 Beplantingsplan

Verbeelding

buro-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement