

GEMEENTE LINGEWAARD
Wijzigingsplan Buitengebied Lingewaard
Geldersehoek 4 Huissen



GEMEENTE LINGEWAARD

Wijzigingsplan Buitengebied Lingewaard Geldersehoek 4 Huissen

Toelichting

IMRO idn: NL.IMRO.1705.185-VG01
Status: vastgesteld
Datum: 1 mei 2018

vm vergunning
makelaar.nl
Mozartstraat 103
5751 EK Deurne

INHOUD

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding & doelstelling	5
1.2	Leeswijzer	5
2	Projectbeschrijving	6
2.1	Huidige situatie.....	6
2.2	Toekomstige situatie	6
3	Beleidskader	8
3.1	Rijksbeleid.....	8
3.2	Provinciaal beleid	9
3.3	Gemeentelijk beleid	10
4	Onderzoeken	14
4.1	Inleiding.....	14
4.2	Wegverkeerslawaaï	14
4.3	Bedrijven en milieuzonering.....	14
4.4	Bodemkwaliteit	15
4.5	Archeologie en cultuurhistorische waarden	16
4.6	Waterhuishouding.....	17
4.7	Flora en fauna	17
4.8	Luchtkwaliteit	18
4.9	Externe veiligheid	19
4.10	Niet gesprongen explosieven	21
4.11	Verkeer en parkeren	21
5	Juridische aspecten	23
5.1	Algemeen.....	23
5.2	Verbeelding	23
5.3	Planregels	23
5.4	Wijze van bestemmen.....	24

6 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid..... 25

6.1	Economische uitvoerbaarheid	25
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25

Bijlage 1:	Ruimtelijke visie Gelderse Hoek / Vliegaan Huissen, Buro Hofsteden, d.d. 13 september 2017
Bijlage 2:	Akoestische notitie ontwikkeling Geldersehoek 4 te Huissen, Vergunningmakelaar.nl, d.d. 15 september 2017
Bijlage 3:	Verkennd bodemonderzoek in combinatie met een verkennd asbestonderzoek op de locatie aan de Geldersehoek 4 te Huissen, projectnummer: 170232/dh/sh, d.d. 14 april 2017
Bijlage 4:	Digitale watertoets
Bijlage 5:	Advies Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden (VGGM), d.d. 29 juni 2017 (kenmerk: 170629-0054)

2 Projectbeschrijving

2.1 Huidige situatie

De Geldersehoek ligt in het buitengebied van de gemeente Lingewaard. Ten zuiden van de kern Huissen (Huissen-Zand) is op het perceel een kassenbedrijf gevestigd. De Geldersehoek, omgeving Vliegaan, is een rustige straat waar nog een aantal kassenbedrijven zijn gevestigd maar waar ook incidentele burgerwoningen zijn.

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is door Bureau Hofsteden een ruimtelijke visie opgesteld. Deze visie is als bijlage bij de toelichting aan dit wijzigingsplan gevoegd. In de ruimtelijke visie is een analyse gemaakt van de huidige situatie.



2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Algemeen

Op de locatie wordt 1.500m² aan glasopstanden gesaneerd. Na het amoveren van de kassen op de locatie ontstaat een relatief open gebied met in hoofdzaak verspreid liggende bebouwing. Deze bebouwing is gekoppeld aan de ontsluitingswegen.

Op de vrijkomende locatie wordt een vrijstaande woning gebouwd met een maximale inhoud van 850m³ en 75m² aan bijgebouwen. De nieuwe woning wordt gesitueerd aan de Vliegaan. De woning ligt niet tegenover of gelijk met andere woningen en er is voldoende afstand tot bestaande woningen. Door deze situering is het totale beeld in evenwicht en in lijn met de toekomstvisie voor 't Zand.

De ontwikkeling wordt landschappelijk ingepast. Zo wordt er een solitaire boom (walnoot) aangeplant. Daarnaast wordt er een houtwal aangelegd met inheemse soorten. Tenslotte wordt er een geschoren haag van eenstijlige meidoorn gerealiseerd met een maximale hoogte van 1,2 meter.



2 Verkaveling, ruimtelijke visie

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening *Gebiedsgericht*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) benoemt een aantal aspecten van nationaal ruimtelijk belang. Het betreft de bescherming van de waterveiligheid aan de kust en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, de uitoefening van defensietaken, de ecologische hoofdstructuur, de elektriciteitsvoorziening, de toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet en de veiligheid rond rijksvaarwegen. Voorts betreft het enkele specifieke gebieden zoals de mainportontwikkeling van Rotterdam en Schiphol.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) heeft het Rijk voor deze onderwerpen regels opgesteld waarmee de SVIR juridisch verankerd is richting lagere overheden. Via het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit omgevingsrecht zijn deze regels aanvullend vastgelegd.

In de structuurvisie worden, naast de onderwerpen van nationaal belang, accenten geplaatst op het gebied van bestuurlijke verantwoordelijkheden. Het beleid betekent een decentralisatie van rijkstaken en bevoegdheden. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en lagere overheden, burgers en bedrijven krijgen, zolang het nationaal belang niet in het geding is, de ruimte om oplossingen te creëren.

Ladder duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. Overheden dienen op grond van het Bro nieuwe stedelijke ontwikkeling standaard te motiveren met behulp van drie opeenvolgende stappen. Deze stappen borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkelingen wordt gekomen.

3.1.2 Planspecifiek *Gebiedsgericht*

Het plangebied ligt volgens de Rijks structuurvisie in gebied met nationaal belang voor de onderwerpen 'leefbaar en veilig' en 'concurrerend'. De idealisatie van deze doelstellingen zijn echter indicatief en kaderstellend en worden met name gerealiseerd door het maken van bestuurlijke afspraken. De SVIR doet echter geen specifieke uitspraken met betrekking tot dit plan.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Als sprake is van een kleinschalige ontwikkeling, dan wordt een uitzondering gemaakt op het begrip nieuwe stedelijke ontwikkeling en is de ladder voor duurzame verstedelijking dus niet van toepassing. Zo oordeelde de Afdeling dat de ontwikkeling van acht woningen dermate kleinschalig is, dat geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Dit wijzigingsplan maakt de bouw van één woning mogelijk. In lijn met de eerdere uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (onder andere 201405237/1/R2, d.d. 24 december 2014), gaat het hierbij om een kleinschalige ontwikkeling en niet om een stedelijke ontwikkeling.

Het plan is vanuit nationaal ruimtelijk beleid goed inpasbaar.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

Op 9 juli 2014 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. Op 24 september 2014 is door Provinciale Staten van Gelderland de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld en is de Omgevingsvisie in werking getreden. In de visie staan de hoofdlijnen van het provinciale beleid over onderwerpen als ruimte, water, mobiliteit, economie, natuur en landbouw. De verordening vertaalt de visie in regels waarmee de lagere overheden in de provincie rekening moeten houden in hun ruimtelijke plannen. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

De provincie kiest er in de Omgevingsvisie voor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven. Deze zijn:

1. een duurzame economische structuur;
2. het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

Deze twee hoofddoelen benadrukken de rol en kerntaken van de provincie als middenbestuur. Zij beïnvloeden elkaar. Economische structuurversterking vraagt om een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Dat is een goede bereikbaarheid en voldoende vestigingsmogelijkheden binnen de provinciale grenzen. Het betekent ook een aantrekkelijke woon- en leefomgeving met de unieke kwaliteiten van natuur, water en landschap in Gelderland.

Duurzame economische structuur

Een gezonde economie met een aantrekkelijk vestigingsklimaat vraagt om krachtige steden en vitale dorpen met voldoende werkgelegenheid. Deze versterking van de economie gebeurt in een andere context dan een aantal jaar geleden. De komende jaren zullen minder in het teken staan van 'groei', maar meer in het teken van 'beheer en ontwikkeling van het bestaande'. De provincie wil kansen bieden aan bestaande en nieuwe bedrijven.

Borgen van kwaliteit en veiligheid van de leefomgeving

Een aantrekkelijke leefomgeving vergt een goede kwaliteit en beleving van natuur en landschap in Gelderland, een gezonde en veilige leefomgeving en een robuust bodem- en watersysteem. De provincie zet daarom in op het waarborgen en op het verder ontwikkelen van die kwaliteiten van Gelderland. De realisatie van deze tweede centrale doelstelling betekent vooral: een gezonde en veilige leefomgeving, waarbij ontwikkeld wordt met kwaliteit. Ontwikkelingen moeten recht doen aan de ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van de plek en er moet zorg gedragen worden voor een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden en behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap. Om ontwikkelingen met kwaliteit te ondersteunen worden gebiedskwaliteiten in Gelderland opgenomen in een Gebiedenatlas.

Bij ruimtelijke initiatieven is de uitdaging de match te maken tussen de kwaliteiten van het betreffende initiatief en de kwaliteiten van de plek of het gebied waar het initiatief speelt. De Gelderse Ladder voor duurzaam ruimtegebruik wordt gebruikt als afwegingskader voor de vestigingsplek van stedelijke ontwikkelingen.

Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik

Voor een goede afweging van keuzes voor locaties van nieuwe gebouwen, staat de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik centraal. De juridische basis hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking die het Rijk heeft vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dit houdt in dat in

bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling moet worden aangegeven hoe met de ladder is omgegaan (behoefte, bestaand stedelijk gebied, bereikbaarheid).

Samen met haar partners gaat de provincie met de toepassing van de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik aan de slag. De provincie wil partijen bij elkaar brengen om kennis en kunde te delen en om elkaar te inspireren met goede praktijkvoorbeelden. Ook in relatie tot de bevindingen uit de PlanMER die hiervoor pleiten. De provincie heeft de ambitie om de ladder als instrument ook uit te werken voor landelijke functies. Daarom kiest de provincie ervoor om nu al consequent te spreken over de toepassing van de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

De Ruimtelijke verordening Gelderland is een uitwerking van de algemene regels die de provincie heeft opgesteld op basis van de Omgevingsvisie.

Planspecifiek

Omgevingsvisie en -verordening

De van toepassing zijnde thema's voor het perceel Geldersehoek 4 volgens de omgevingsvisie zijn 'Steden en regio's die elkaar versterken' en 'Glastuinbouw'. De provincie wil de vitaliteit van kleinere kernen en dorpen behouden en versterken. Dit vergt een evenwichtige benadering van stedelijke functies. De ambitie is te zorgen voor een optimale kwaliteit en bereikbaarheid van voorzieningen.

Volgens de kaart 'Glastuinbouw' ligt het perceel Geldersehoek 4 in het 'extensiveringsgebieden tuinbouw'. In het kader van de herstructurering van de glastuinbouw stuurt de provincie in extensiveringsgebieden aan op afbouw van de glastuinbouwontwikkeling en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Nieuwvestiging of hervestiging is hier niet toegestaan. In extensiveringsgebieden biedt de provincie onder voorwaarden de mogelijkheid tot andere bestemmingen, mits de herstructurering erbij is gebaat.

Gelderse Ladder

De rijksladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing op elk ruimtelijk besluit dat voorziet in een stedelijke ontwikkeling. De provincie zal in samenwerking met haar partners aangeven over welke plannen zij in overleg wil. De provincie wil hierbij focussen op plannen die van provinciaal belang zijn. De systematiek van de ladder is het meest waardevol als deze op regionaal en structuurvisieniveau wordt toegepast. Alleen op die niveaus kan de samenhang tussen (de herstructureringsopgave van) de bestaande voorraad in de diverse kernen en de nieuwe ontwikkelingen op de diverse in- en uitbreidingslocaties beschouwd worden. Uiteraard kunnen niet alle ontwikkelingen al op dit schaalniveau worden bekeken. Het is zaak hier pragmatisch mee om te gaan. Een nadere werkwijze hieromtrent voor het buitengebied is nog niet opgesteld. Vooralsnog heeft dit aspect geen effect op dit bestemmingsplan.

Conclusie

De belangrijkste doelstelling die de provincie stelt voor het plangebied is extensivering van glastuinbouw. Dit plan past binnen die doelstelling. Er wordt namelijk ca. 1.500 m² aan glasopstanden gesaamd. Hiervoor wordt een vrijstaande woning teruggebouwd.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Lingewaard 2012 - 2022

In de structuurvisie Lingewaard 2012-2022 zijn de ingrediënten opgenomen hoe Lingewaard zich op ruimtelijk vlak in de toekomst wil ontwikkelen. Die toekomst wordt mede bepaald door hoe met ruimte

wordt omgegaan; welke bestaande kwaliteiten worden versterkt en welke nieuwe functies willen we op vrijkomende terreinen? Uitgangspunt is het landschap met haar historische kwaliteiten waarin gewoond, gewerkt en gerecreëerd wordt. Dit aangevuld met de ambities die de gemeente heeft. In 2004 zijn er binnen de Stadsregio afspraken gemaakt over woningbouwcontouren waarbinnen gebouwd mag worden. Dezelfde contouren zijn in de nieuwe verstedelijkingsvisie van de regio (geldend tot 2020) ongewijzigd overgenomen. Uitbreidingen buiten deze contouren zijn onder voorwaarden op enkele plaatsen toegestaan. Naast de bouwopgaven gebonden aan de contouren, wordt er heel beperkt gebouwd in het landelijk gebied. Dit laatste komt voort uit de functieverandering van glastuinbouw en andere agrarische bedrijven naar landelijke woonvormen.

3.3.2 Regeling functieverandering

De gemeente heeft een regeling om de sloop van voormalige agrarische bebouwing in het buitengebied te stimuleren: de functieveranderingsregeling. Doel is de landschappelijke kwaliteit van het buitengebied te verbeteren. De regeling is erop gericht om agrarische ondernemers te compenseren voor het beëindigen van de agrarische activiteit op hun bedrijfsperceel en het afbreken van de aanwezige bedrijfsbebouwing. Op basis van de regeling kunnen (stoppende) agrarische bedrijven compensatie krijgen in de vorm van woningbouwmogelijkheden. Hiermee probeert de gemeente leegstand en verrommeling van oude bebouwing te vermijden.

Planspecifiek

Onderhavig initiatief vloeit voort uit de functieveranderingsregeling. De bedrijfsvoering op het perceel Geldersehoek 4 wordt gestaakt. De bestaande kassen worden gesloopt, om leegstand en verrommeling op het perceel te voorkomen. Hiervoor wordt in de plaats één woning terug gebouwd.

3.3.3 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 hebben 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 gemeentehouvast 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 Huissenaars 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. Sloop van de kassen en nieuwbouw van een woning.

3.3.4 Lingewaardse Woningbouwopgave 2010-2020

Er is de afgelopen jaren veel gebouwd in Lingewaard. Er is voor een deel al aan de groei van de eigen gemeentelijke woonbehoefte voldaan. De Lingewaardse Woningbouwopgave zet de lijnen uit voor de periode 2010-2020. Er is er nog een flinke bouwcapaciteit voor de periode na 2010. Zijn die woningen

nog wel noodzakelijk en voor wie dienen deze woningen gerealiseerd te worden? De economische crisis leert dat bij analyses van de markt en het baseren van planningen bescheidenheid gepast is. Daarnaast is de vraag van belang of aan deze nieuwe bewoners nog wel een aantrekkelijk woonmilieu geboden kan worden gelet op de ruimtelijke druk in het gebied. De notitie geeft een eerste aanzet tot een discussie hierover. Het betreft hier dus geen uitgebreide marktvisie, maar het geeft op basis van het aanwezige cijfermateriaal, publicaties en een korte analyse van de Lingewaardse situatie, een denkrichting voor de toekomst aan.

Planspecifiek

Het woningbouwprogramma is met name gericht op structurele groei van het aantal woningen voor het opvangen van toename van het aantal huishoudens in de gemeente. Incidentele opgaven ten gevolge van functieverandering zijn als algemene post opgenomen samen met incidentele woningbouw op kleine inbreidingslocaties. De markt (vraag en aanbod) is hierin leidend.

3.3.5 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan "Buitengebied Lingewaard". Het perceel heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden - Oeverwallen'. Binnen deze bestemming is de uitoefening van een agrarisch bedrijf toegestaan waarbij door middel van een nadere aanduiding wordt bepaald welk type agrarisch bedrijf dit mag zijn. Op dit perceel is geen aanduiding 'glastuinbouw' aangegeven. In casu valt het een agrarisch glastuinbouwbedrijf ter plaatse onder het overgangsrecht.

Daarnaast is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' van toepassing. Deze dubbelbestemming is opgenomen ter bescherming en behoud van te verwachten aanwezige archeologische relicten in de bodem. De bijbehorende regel stelt dat voor bouwwerken die groter zijn dan 500 m² een archeologisch onderzoek moet worden overlegd, waarin de archeologische waarden van de grond in voldoende mate zijn vastgesteld.

Wijzigingsbevoegdheid

In het bestemmingsplan Buitengebied Lingewaard is voor het gebied waarvan Geldersehoek 4 deel uitmaakt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarin het voor burgemeester en wethouders mogelijk is extra woningen toe te staan bij de sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing (artikel 6.7.4). Aan deze bevoegdheid zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- a. de wijzigingsbevoegdheid is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw';
- b. er wordt een passend bestemmingsvlak Wonen toegekend; voor de overige gronden geldt dat de aanduiding 'bouwvlak' wordt verwijderd;
- c. ter compensatie van de sloop van minimaal 750 m² tot 1.500 m² voormalige bedrijfsbebouwing en/of bijgebouwen bij de bedrijfswoning, niet zijnde karakteristieke bebouwing, mogen worden opgericht:
 1. één woning in één bestaand gebouw of
 2. één woning in een nieuw gebouw;
- d. ter compensatie van de sloop van minimaal 1.500 m² voormalige bedrijfsbebouwing en/of bijgebouwen bij de bedrijfswoning, mogen worden opgericht:
 1. maximaal twee woningen in één bestaand bedrijfsgebouw of bijgebouw of
 2. één woning in één bestaand bedrijfsgebouw of bijgebouw en maximaal één woningen in één nieuw woongebouw of
 3. maximaal twee woningen in één nieuw woongebouw of
 4. maximaal twee nieuwe vrijstaande woningen
- e. in aanvulling op het bepaalde onder a en b geldt dat de gesloopte oppervlakte ook geheel of gedeeltelijk afkomstig kan zijn van gronden, gelegen binnen de bestemming Agrarisch - Komgronden;

- f. alle overtollige agrarische bedrijfsgebouwen dienen gesloopt te worden met uitzondering van de karakteristieke bedrijfsgebouwen;
- g. de oppervlakte van te slopen bedrijfsgebouwen tellen uitsluitend mee voor de oppervlakte zoals bedoeld in het bepaalde onder a en b voor zover deze gebouwen gedurende minimaal drie jaren agrarisch in gebruik zijn geweest;
- h. de oppervlakte van de nieuw te bouwen woongebouwen en/of woningen bedraagt maximaal 50% van de gesloopte oppervlakte;
- i. de nieuw te realiseren woningen mogen een inhoud hebben van minimaal 400 m³ en maximaal 1.100 m³;
- j. bijgebouwen bij de nieuw te realiseren woningen voldoen aan de volgende kenmerken:
 - 1. oppervlakte maximaal 75 m² per woning;
 - 2. gebouwd op maximaal 25 m afstand van de nieuw te realiseren woning;
 - 3. indien er meerdere nieuwe woningen worden gerealiseerd, dienen de bijgebouwen bij voorkeur in één gebouw te worden ondergebracht;
- k. oppervlakte bijgebouw voormalige bedrijfswoning bedraagt maximaal 75 m², dan wel de bestaan- de grotere oppervlakte;
- l. parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;
- m. er sprake is van een landschappelijke inpassing en versterking van de ruimtelijke structuur, waar- toe een landschapsplan dient te worden opgesteld.

De volgende overwegingen liggen ten grondslag aan de voorwaarden gesteld in de wijzigingsbe-voegdheid van het moederplan:

- a.: Ter plaatse is geen aanduiding 'glastuinbouw' aanwezig.
- b.: Ter plaatse wordt een passend bestemmingsvlak 'Wonen' toegekend. Er is verder geen bouwvlak aanwezig dat verwijderd dient te worden.
- c., d.: Ter plaatse wordt ca. 1.500 m² aan glasopstanden gesloopt. Hiervoor mag maximaal één vrij- staande woning met een maximale inhoud van 850 m³ worden teruggebouwd;
- e.: van deze mogelijkheid wordt geen gebruik gemaakt.
- f.: alle overtollige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt.
- g.: Alle bedrijfsgebouwen zijn meer dan drie jaren agrarisch in gebruik geweest.
- h.: Aan deze voorwaarde wordt voldaan door de combinatie van diverse bouwregels binnen het aan- gegeven bouwvlak
- i.: De nieuw te realiseren woning mag een maximale inhoud hebben van 850 m³. Dit is geborgd in de regels.
- j.: In de regels zal maximaal 75 m² aan bijbehorende bebouwing bij de woning worden toegestaan
- k: Het oppervlakte bijgebouw bij de voormalige bedrijfswoning wordt niet gewijzigd
- l.: Parkeren vindt plaats op eigen erf.
- m.: Het plan wordt landschappelijke ingepast en versterkt de ruimtelijke structuur. Een onderbouwing hiervoor is in paragraaf 2.2 en hoofdstuk 4 en verder van deze plantoelichting opgenomen. De land- schappelijke inpassing wordt via een voorwaardelijke verplichting geborgd

Planspecifiek

Het initiatief is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Het initiatief past echter in de wijzigings- bevoegdheid van het bestemmingsplan. Uit de verdere overwegingen blijken geen overwegende pla- nologische, stedenbouwkundige of andere bezwaren. Het initiatief past in de van toepassing zijnde beleidskaders en is daarmee juridisch en planologisch uitvoerbaar.

4 Onderzoeken

4.1 Inleiding

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.

4.2 Wegverkeerslawaaï

4.2.1 Planspecifiek

De nieuwe woning komt te liggen aan de Vliegaan. Deze weg is een smalle rustige, doodlopende weg waar een maximum snelheid van 50 km/u geldt. De Vliegaan komt uit op de Geldersehoek, welke ook een 50 km/u weg is. Beide wegen zijn rustige wegen met relatief lage verkeersintensiteiten.

De woning is ook gelegen binnen de zone van de Huttenstraat en de Karstraat. Het snelheidsregiem op deze Karstraat bedraagt eveneens 50 km/uur. De afstand tot de Karstraat bedraagt 195 meter, terwijl de zone van die weg 200 meter bedraagt. Het snelheidsregiem op de Huttenstraat (gelegen op ca. 100 meter van het plangebied) bedraagt 30 km/uur

Van de gezoneerde wegen in de omgeving van het plangebied heeft de Karstraat veruit de hoogste verkeersintensiteit. Uit de gegevens van de Regionale Verkeersmilieukaart (RVMK) blijkt dat de 48 dB contour op ca. 80 meter uit de Karstraat ligt (vrije veld). De afstand van de ontwikkellocatie tot de beschouwde gezoneerde wegen (met uitzondering de Vliegaan en Geldersehoek) is groter dan 80 meter. Op basis daarvan kan geconcludeerd worden dat de geluidbelasting als gevolg van die wegen ook lager zal zijn dan 48 dB.

De Vliegaan wordt alleen gebruikt voor bestemmingsverkeer. In de nieuwe situatie worden 4 woonpercelen via de Vliegaan ontsloten. De verkeersgeneratie en de daarmee gepaard gaande geluidemissie is verwaarloosbaar.

Voor de geluidbelasting als gevolg van de Geldersehoek is een akoestisch onderzoek uitgevoerd en als bijlage bij deze toelichting gevoegd (Akoestische notitie ontwikkeling Geldersehoek 4 te Huissen, Vergunningmakelaar.nl, 15 september 2017). Uit dit onderzoek blijkt, dat de geluidbelasting op de nieuw te bouwen woning als gevolg van het verkeer op de Geldersehoek beneden de grenswaarde van 48 dB blijft.

4.2.2 Conclusie

Er kan derhalve geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen zijn ten gevolge van het aspect wegverkeerslawaaï voor de voorgenomen bouw van de woning.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

4.3.1 Normstelling en beleid

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient in ruimtelijke besluiten rekening te worden gehouden met afstemming tussen gevoelige functies en milieuhinderlijke functies. Uitgangspunt daarbij is dat nieuwe en bestaande bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de afstemming tussen functies kan gebruik worden gemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering (editie 2009).

Deze afstemming beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof.

Glastuinbouwbedrijven

In de omgeving van de locatie is een aantal glastuinbouwbedrijven (kassen met gasverwarming, SBI-2008: 011, 012, 013) gevestigd. Voor deze bedrijven geldt een afstand van 30- meter tot de woningen in de omgeving. In gemengd gebied is dit 10 meter. Wat betreft spuitzones hanteert de gemeente Lingewaard een richtafstand van 50 meter. In het dit bestemmingsplan wordt voldaan aan deze richtafstand.

De nieuw te bouwen woning is buiten de 50 meter-contour van de kassen op diverse percelen aan de Geldersehoek gelegen. De geluidnormen uit het activiteitenbesluit worden bepaald op deze contour. Er zijn voor deze bedrijven geen maatwerkvoorschriften opgesteld. De zonering op basis van de brochure Bedrijven en milieuzonering bedraagt voor glastuinbouwbedrijven 30 meter.

Daarnaast kan worden aangegeven dat de bestaande (bedrijfs)woningen (Geldersehoek 2, Geldersehoek 4) op een korte afstand (minimaal 27 meter) van in de omgeving aanwezige glastuinbouwbedrijven zijn gelegen dan de nieuwe woning. In de huidige situatie is de beperkende maatvoering dus al kleiner dan in de nieuwe situatie.

De bouw van de nieuwe woning levert geen beperkingen op voor de glastuinbouwbedrijven op de adressen aan de Geldersehoek.

Transportbedrijf

Aan de Karstraat 25 is een transportbedrijf aanwezig. In het kader van bedrijven en milieuzonering geldt een maximale afstand van 100 of 50 meter, afhankelijk van de omvang van het bedrijf (SBI-2008: 494). In gemengd gebied is dit 50 of 30 meter. De afstand ten opzichte van het plangebied bedraagt circa 125 meter. In het huidige plan wordt voldaan aan de richtafstand. Het bedrijf heeft geen specifieke geluidnormen waaraan door de bouw van de woning niet (meer) kan worden voldaan. Het transport van en naar het transportbedrijf vindt regulier niet plaats via de Geldersehoek. Indien incidenteel een vrachtauto toch van de Geldersehoek gebruik zou maken, is deze opgenomen in het reguliere verkeer. Het geluid van dat betreffende verkeer maakt dan deel uit van het wegverkeerslawaai en hoeft in het kader van industrielawaai geen separate beoordeling.

Overige bedrijvigheid

Overigens zijn er geen bedrijven in de (directe) omgeving (binnen 50 meter) van de nieuw te bouwen woningen gelegen. Ook verder gelegen bedrijven hebben geen verleende vergunningen of maatwerkvoorschriften waardoor de bouw van de nieuwe woningen een beperking voor die betreffende bedrijven zou opleveren. Bovendien geldt ook daarvoor (en voor het eerder beschouwde transportbedrijf) dat bestaande (bedrijfs)woningen (onder andere Zandsevoetpad 7, Geldersepad 2, Karstraat 21 en Karstraat 33) op een kortere afstand zijn gelegen dan de nieuw te realiseren woning.

4.3.2 Conclusie

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect milieuhinder en omliggende functies de realisatie van dit project niet in de weg staat.

4.4 Bodemkwaliteit

In verband met de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan dient rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid ter plaatse. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak.

Hunneman milieu-advies heeft in opdracht van de heer W. Vermeulen een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie (Verkennd bodemonderzoek in combinatie met een verkennend asbestonderzoek op de locatie aan de Geldersehoek 4 te Huissen, projectnummer: 170232/dh/sh, d.d. 14 april 2017). Het doel van het verkennend bodemonderzoek is een indicatie te krijgen van de huidige milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. Hiertoe is de kwaliteit van de grond en het grondwater beoordeeld op basis van een steekproef, waarbij een aantal boringen is verricht en een aantal grond- en grondwatermonsters chemisch-analytisch is onderzocht.

4.4.1 Conclusies

Uit de resultaten van het verkennend en nader bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat er milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen zijn voor de geplande herontwikkeling en mogelijke bestemmingswijziging van het terrein.

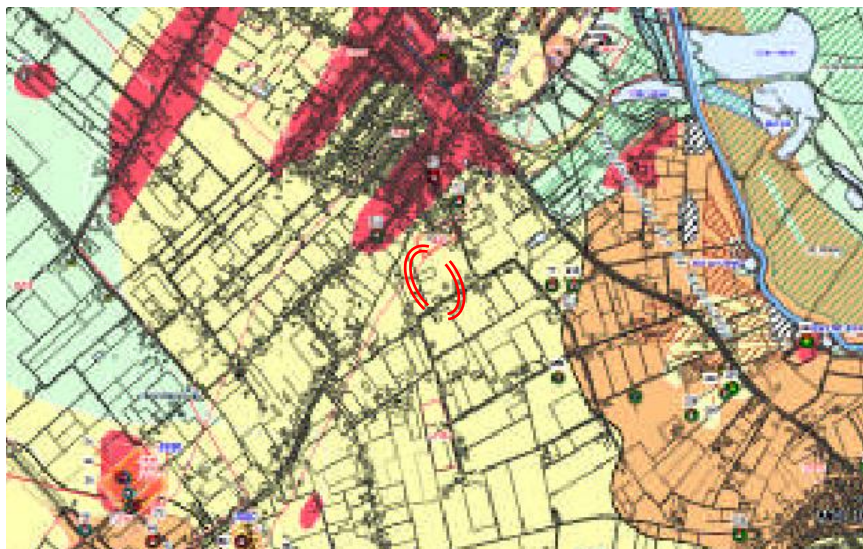
4.5 Archeologie en cultuurhistorische waarden

4.5.1 Beleid

In 1992 is het Verdrag van Valletta (Malta) door de landen van de Europese Unie (EU), waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ (in de bodem) bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ (uit de bodem halen en ergens anders bewaren) worden bewaard.

4.5.2 Onderzoek

In de bodem kunnen sporen aanwezig zijn van historische en prehistorische vormen van bewoning en gebruik. Deze sporen vormen het bodemarchief. Het is gewenst om archeologische vondsten zo veel mogelijk te bewaren. Door RAAP is voor de gemeente Lingewaard onderzocht welke archeologische waardes in de gemeente verwacht worden. Hierbij is Lingewaard ingedeeld in gebieden met een zeer hoge, een hoge, een middelmatige en een lage verwachtingswaarde.



Binnen het wijzigingsgebied is sprake van een middelmatige archeologische verwachting. Voor de ontwikkeling is daarom de "Waarde- Archeologie 5" van toepassing. Deze waarde is in de regels van het bestemmingsplan "Buitengebied" respectievelijk "Buitengebied – 1^e herziening" opgenomen en is ook in dit wijzigingsplan opgenomen. Bij gebieden met deze aanduiding is het streven naar behoud in de huidige staat. Een inventariserend archeologisch onderzoek is voor in de regels genoemde werkzaamheden verplicht als het bruto-oppervlak van de ingreep groter is dan 500 m².

4.5.3 Conclusie

De ingreep (bouw van woning en eventuele bijgebouwen) blijft onder de oppervlakte van 500 m². Hierdoor is verder archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Archeologie vormt geen belemmering voor de geplande ontwikkeling.

Indien bij de uitvoering van werkzaamheden onverwacht toch archeologische resten worden aangetroffen, dan is in dat geval op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet aanmelding van de betreffende vondsten bij de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap verplicht.

4.6 Waterhuishouding

4.6.1 Beleid

Waterschapsbeleid

Met ingang van 27 november 2015 is het Waterbeheerprogramma 2016-2021 Koers houden, kansen benutten bepalend voor het waterbeleid. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit 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. Voor het initiatief is een digitale watertoets uitgevoerd.

Waterberging

Door de sloop van kassen en de bouw van slechts 1 woning met bijgebouw(en) ontstaat door dit plan een afname van het verhard oppervlak. Er is derhalve geen extra waterberging nodig voor de realisatie van het initiatief.

Watergangen

Nabij het plangebied ligt een geen A-watergang of een beschermingszone van een A-watergang. Binnen of nabij het plangebied ligt geen B-watergang of een beschermingszone van een B-watergang.

Waterkwaliteit

Bij nieuwbouw is het uitgangspunt dat hemelwater van het verhard oppervlak voor 100% gescheiden wordt afgevoerd. Het waterschap gaat bij nieuwbouw van woningen uit van een (duurzaam) gescheiden rioleringsstelsel. Hemelwater van terreinverhardingen stroomt bij voorkeur niet direct af op het oppervlaktewater, maar wordt eerst voorgezuiverd door een berm, wadi of bodempassage.

4.6.2 Conclusie

De realisatie van dit project heeft geen (negatieve) waterconsequenties. Het aspect water vormt daarom geen belemmering voor de realisatie van dit project.

4.7 Flora en fauna

4.7.1 Natuurwetgeving

Per 1 januari 2017 vervangt de Wet natuurbescherming de Flora- en Faunawet, de Boswet en de Natuurbeschermingswet 1998. Met de Wet natuurbescherming beschermt het ministerie van Economische Zaken dier- en plantensoorten die in het wild voorkomen. Alles wat schadelijk is voor beschermde soorten, is verboden.

Ongeveer 500 van de 36.000 diersoorten die in Nederland voorkomen, vallen onder de bescherming van deze wet. De wet kent een aantal verboden, bijvoorbeeld: bepaalde planten mag je niet plukken en dieren mag je niet verstoren, verjagen of doden. In bepaalde situaties mag dit wel. Voor deze ruimtelijke ingrepen is dan een ontheffing of vrijstelling nodig.

4.7.2 Planspecifiek

Vanwege de ligging en de beperkte omvang van de locatie valt de locatie buiten de invloedssfeer van de gebieden die vallen onder de Wet natuurbescherming en Natura-2000. In het bestemmingsplan worden vanuit natuur ook geen beperkingen opgelegd aan het ruimtelijk plan.

De te herbestemmen locatie bestaat grotendeels uit (gecultiveerd) verhard terrein en bebouwing in de vorm van glasopstanden. Ook water is niet aanwezig. Het te ontwikkelen terrein is daarmee ongeschikt als groeiplaats voor beschermde plantensoorten. Mede op basis van visuele waarneming ter plaatse zijn er geen aanwijzingen dat er zich binnen de planlocatie beschermde plant- en diersoorten bevinden en die een belemmering vormen voor het realiseren van het project. Gezien het huidige gebruik en de situering van het perceel ligt dit ook niet voor de hand.

4.7.3 Conclusie

Wat betreft wetgeving en beleid op het gebied van flora en fauna kan het ruimtelijk plan in de huidige vorm doorgang vinden. Of dieren en planten nu beschermde soorten zijn of niet: de Wet natuurbescherming schrijft voor dat nadelige gevolgen voor planten en dieren moeten voorkomen. Bij uitvoeren van werkzaamheden dienen de beschermingsmaatregelen op het gebied van flora en fauna in acht genomen te worden.

4.8 Luchtkwaliteit

4.8.1 Beleid en normstelling

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer (Wm). In de Wm zijn grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van ruimtelijke besluiten, uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens, tevens rekening gehouden met de luchtkwaliteit.

4.8.2 Onderzoek

Dit project maakt 1 nieuwe woning mogelijk. Uit de 'niet in betekenende mate tool' van het ministerie van infrastructuur en milieu blijkt dat een project pas in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen als het een verkeersaantrekkende werking van 650 motorvoertuigen per etmaal of meer heeft. Van een dergelijke verkeersaantrekkende werking is geen sprake. Realisatie van dit project draagt dus niet in betekenende mate bij aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen, waardoor formele toetsing aan de grenswaarden uit de Wm achterwege kan blijven.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is wel inzicht gegeven in de luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied. Dit is gedaan aan de hand van de Monitoringstool die hoort bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hieruit blijkt dat de jaargemiddelde concentraties

stikstofdioxide en fijn stof direct langs de Karstraat zowel in 2015 als in 2020 en 2030 ruim onder de grenswaarden uit de Wm liggen. De concentraties van de wegen direct grenzend aan het plangebied zijn niet in de monitoringstool opgenomen omdat deze lager zijn dan die op de Karstraat. Ter plaatse van het projectgebied is dan ook sprake van een goed leefklimaat.

4.8.3 Conclusie

De realisatie van dit project draagt niet in betekenende mate bij aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen. Ook is ter plaatse van het projectgebied wat betreft luchtkwaliteit sprake van een goed leefklimaat. Het aspect luchtkwaliteit vormt daarom geen belemmering voor de realisatie van dit project.

4.9 Externe veiligheid

4.9.1 Normstelling en beleid

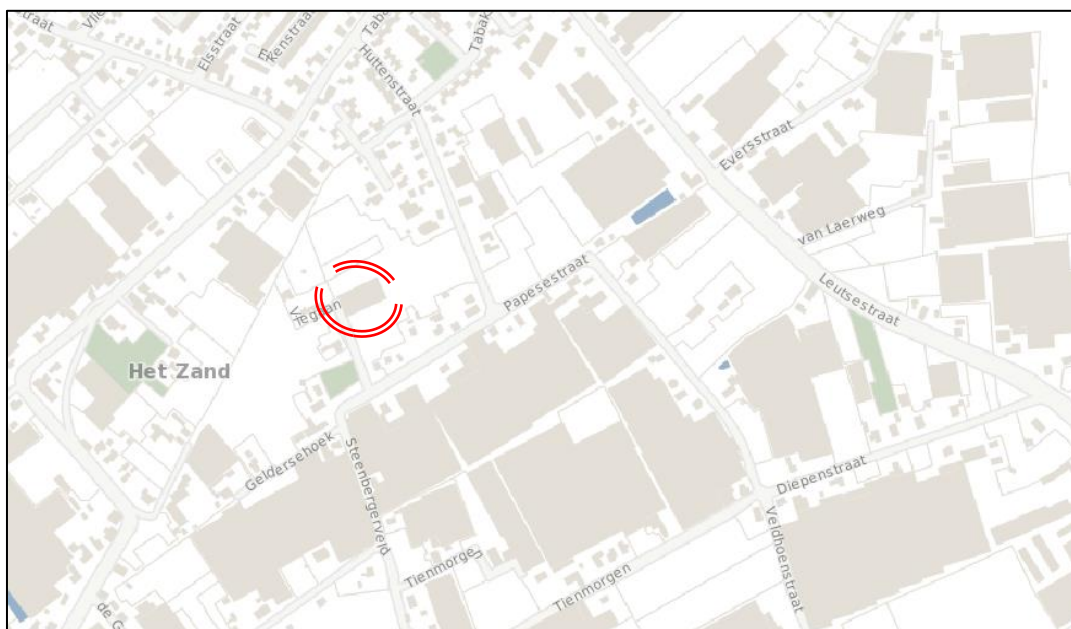
Bij ruimtelijke besluiten dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, spoor of water en door buisleidingen.

In het externe veiligheidsbeleid wordt doorgaans onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. De gemeente heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Voor ruimtelijke besluiten in de omgeving van leidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd is het Besluit externe veiligheid buisleidingen van toepassing. Dit besluit sluit aan bij de risiconormering uit het Bevi.

De normering heeft betrekking op kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten. De definitie daarvan is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Bij kwetsbare objecten gaat het onder andere om woningen, ziekenhuizen, scholen, grotere kantoorgebouwen en hotels, winkelcentra en grotere supermarkten, kampeer- en recreatieterreinen. Kortom het zijn objecten waar een groot deel van de dag (grotere aantallen) personen aanwezig zijn. Bij beperkt kwetsbare objecten gaat het onder andere om verspreid liggende woningen, kleinere kantoren en hotels, kleinere winkels, bedrijfsgebouwen. Het nu voorliggende initiatief is een realisatie van een kwetsbaar object.



3 Uitsnede risicokaart, lokatie dubbel rood omcirkeld

4.9.2 Onderzoek

Rondom het plangebied zijn de volgende externe veiligheidsrisicobronnen relevant:

Risicobron	Geldersehoek 4 Huissen
Hogedruk aardgasleidingen (Bevb1)	N.v.t., geen invloedsgebied over het plangebied.
Inrichtingen (Bevi)	N.v.t., geen invloedsgebied over het plangebied.
Transport gevaarlijke stoffen over de weg (Bevt)	Op ongeveer 2.000 meter ten zuiden van het plangebied komt de A15 te liggen. Hiervoor is op 5 november 2015 het ontwerp Tracébesluit gepubliceerd. Het invloedsgebied ligt over het plangebied.
Transport gevaarlijke stoffen over het water (Bevt)	N.v.t., geen invloedsgebied over het plangebied.
Transport gevaarlijke stoffen over het spoor (Bevt)	Op ongeveer 2.000 meter ten zuiden van het plan ligt de Betuweroute. Het invloedsgebied ligt over het plangebied.

Plaatsgebonden risico

Het plangebied ligt buiten de plaatsgebonden risicocontour 10-6 van een Bevi inrichting, transportroute en hogedruk aardgastransportleiding. Dit vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Groepsrisico

Het plangebied ligt in het invloedsgebied van de Betuweroute en de toekomstige A15. Daarmee hebben wijzigingen in het plangebied mogelijk invloed op de hoogte van het groepsrisico van beide risicobronnen. Omdat het plan op dusdanige afstand (circa 2.000 meter) van beide risicobronnen is gesitueerd heeft de wetgever aangegeven dat het groepsrisico nog maar beperkt verantwoord hoeft te worden. Hierdoor hoeft niet meer de hoogte van het groepsrisico in beeld gebracht te worden maar enkel nog de aspecten zelfredzaamheid en beheersbaarheid (zie Bevt artikel 7). Verder moet de gemeente voor de beperkte verantwoording groepsrisico verplicht advies aanvragen bij de VGGM (zie artikel 9 Bevt).

4.9.3 Beperkte verantwoording groepsrisico

Conform vigerende wetgeving moet de gemeente het groepsrisico verantwoorden. Doordat het plan op meer dan 200 meter van beide transportroutes ligt hoeft er enkel ingegaan te worden op de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Hierop heeft de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden (VGGM) op 29 juni 2017 (kenmerk: 170629-0054) het volgende geadviseerd: In de omgeving van het plangebied liggen de risicobronnen op enige afstand. De realisatie van de woning leidt tot een beperkte toename van het aantal aanwezigen die zelfredzaam worden geacht. Tegen deze achtergrond ziet de VGGM in het kader van de verantwoording groepsrisico voor de bestemmingsplanwijziging geen reden om aanvullend te adviseren over de rampbestrijding en zelfredzaamheid. Het advies is als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

Bestrijdbaarheid

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

Zelfredzaamheid

Bij een calamiteit is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij een incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) en NL-Alert. Bij een scenario waarin toxische stoffen vrijkomen is het advies om te schuilen in een gebouw waarvan ramen, deuren en ventilatie gesloten kunnen worden. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid zijn voldoende.

4.9.4 Conclusie

Ten aanzien van het groepsrisico ligt het plan in het invloedsgebied van de Betuweroute en de toekomstige A15. Op basis van de beperkte verantwoording groepsrisico (zie hierboven) kan worden geconcludeerd dat het ruimtelijke initiatief geen significant effect heeft op het groepsrisico, danwel op de mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Daarmee is het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de realisatie van het plan.

4.10 Niet gesprongen explosieven

Uit projectie van het te ontwikkelen gebied op de risicokaart van niet-gesprongen explosieven (Nge) is gebleken dat zich hier tijdens de Tweede Wereldoorlog diverse oorlogshandelingen hebben afgespeeld waarbij NGE in de bodem zijn achtergebleven. Daarom moet er voor het bouwrijp maken op het bouwvlak (met een buffer van 3m) een detectie worden uitgevoerd op NGE. Deze detectie dient te worden uitgevoerd door een WSCS-OCE gecertificeerd bedrijf.

Binnen de gemeente Lingewaard hebben sinds de Tweede Wereldoorlog diverse ontwikkelingen plaatsgevonden die van invloed zijn geweest op de bodem. Op locaties waar bodemroerende werkzaamheden zijn uitgevoerd kan worden aangenomen dat (tot op zekere diepte) eventuele aanwezige NGE reeds opgemerkt en verwijderd zijn.

4.11 Verkeer en parkeren

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

Planspecifiek

Het perceel is ontsloten aan de Vliegaan. De Vliegaan is een rustige doodlopende weg. Het initiatief zorgt voor bedrijfsbeëindiging van een glastuinbouwbedrijf waarvoor in de plaats een nieuwe woning

wordt gebouwd. Dit zorgt voor een afname van het aantal verkeersbewegingen, in het gebied, zeker met betrekking tot (middel)zwaar transport. Door de omvang van het nieuwe woonperceel komt genoeg ruimte vrij om parkeergelegenheid op eigen terrein te realiseren.

Het plan is uitvoerbaar ten aanzien van het aspect verkeer en parkeren.

5 Juridische aspecten

5.1 Algemeen

Voor het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP2012).

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

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Ook is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan. Tot slot maakt een eventuele bijlage onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

5.2 Verbeelding

Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven met daarbij andere bepalingen als gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken, etc. Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootschalige Basiskaart en/of kadastrale kaart).

5.3 Planregels

De regels voor dit wijzigingsplan zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels voor het hele plangebied. Hoofdstuk 2 geeft de bestemmingsregels waarbij aangesloten is op de regels van het moederplan "Buitengebied Lingewaard". Hoofdstuk 3 geeft vervolgens de algemene regels waaronder (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden eveneens conform de regels van het moederplan. In dit derde hoofdstuk kunnen belangrijke algemene bepalingen zijn opgenomen die van invloed zijn op het bepaalde in hoofdstuk 2. Ten slotte regelt Hoofdstuk 4 de overgangs- en slotbepalingen. In de volgende paragraaf worden de afzonderlijke bestemmingen behandeld.

Voor de planregels is de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 gebruikt. In de planregels is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met 'Inleidende regels' (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de 'Bestemmingsregels', de 'Algemene regels' (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de 'Overgangs- en slotregels'. In het tweede hoofdstuk, de Bestemmingsregels, staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde.

Ook de regels van een bestemming kennen een standaardopbouw en worden als volgt benoemd:

- Bestemmingsomschrijving (in elk bestemmingsplan);
- Bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Nadere eisen (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Specifieke gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (bestemmingsplanafhankelijk).

5.4 Wijze van bestemmen

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

- “Wonen” waarbij één woning per bouwvlak is toegestaan;

Tevens is over het gehele plangebied de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 5” opgenomen ter bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden.

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

6 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Voor de beoogde ontwikkeling is een anterieure overeenkomst afgesloten. Daarmee is het kostenverhaal van de gemeente, inclusief eventueel te vergoeden planschade, verzekerd.

De economische uitvoerbaarheid van het plan is daarmee gegarandeerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overeenkomstig het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is het plan ter ter visie gelegd zodat belanghebbenden hun zienswijze kenbaar kunnen maken. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het conceptplan voor advies aan de vooroverlegpartners gestuurd. Het plan gaf geen aanleiding tot het geven van advies