
BESTEMMINGSPLAN

Horecabedrijf Het Lingeboſch Vuren



NL.IMRO.

Datum: 3 augustus 2020

In opdracht van: Gemeente West Betuwe



E M P H A S I S

RUIMTELIJKE ORDENING & JURIDISCH ADVIES

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	4
1.1. Inleiding	4
1.2. Ligging en begrenzing van het plangebied	4
1.3. Geldend bestemmingsplan	5
1.4. Opzet	5
2. Projectbeschrijving	6
2.1. Bestaande situatie	6
2.1.1 Kadastrale situatie	7
2.1.2 Reparatieplan bestemmingsplan Buitengebied 2014	8
2.1.3 Parapluplan Nieuwe Hollandse Waterlinie	9
2.2. Nieuwe situatie	10
2.2.1 Wijziging bestemming bedrijfswoning naar burgerwoning	10
2.2.2 Wijziging categorie-indeling horeca	11
2.2.3 Aanwijzen verloopperceel parkeergelegenheid	11
2.2.4 Uitbreiding bedrijfsgebouw	12
2.2.5 Wijzigen horeca in bestemming natuur	14
3. Beleid en regelgeving	15
3.1. Landelijk (Rijks-) Ruimtelijk beleid	15
3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040	15
3.1.2. Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening	16
3.1.3. Conclusie landelijk ruimtelijk beleid	16
3.2. Provinciaal en regionaal beleid	16
3.2.1. Provinciale Omgevingsvisie	16
3.2.2. Omgevingsverordening Gelderland	17
3.2.3. Conclusie provinciaal ruimtelijk beleid	18
3.3. Gemeentelijk beleid	18
3.3.1. Structuurvisie Lingebosch e.o.	18
3.3.2. Geldende bestemmingsplannen	20
3.3.3. Nota ruimtelijke kwaliteit	20
3.4. Conclusie gemeentelijk beleid	21
4. Onderzoek en beperkingen	22
4.1 Milieu	22
4.2 Water	24
4.3 Bodem	25
4.4 Natuur	25
4.5 Cultuurhistorie	28

<i>4.6 Geluid</i>	29
<i>4.7. Lucht</i>	29
<i>4.8. Externe veiligheid</i>	30
5. Juridische Planopzet	32
6. Economische uitvoerbaarheid	33
7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34
Inspraak en Bestuurlijk vooroverleg	34
Zienswijzen	34
Beroep	34

1. INLEIDING

1.1. INLEIDING

In het mooie buitengebied van de gemeente West Betuwe ligt aan de Haarweg 9/11 te Vuren pannenkoekhuis Het Lingebosch. Dit horecabedrijf is gevestigd in een karakteristiek pand in een aantrekkelijke groene omgeving. De huidige eigenaren runnen dit bedrijf al 20 jaar met veel toewijding. Naast het restaurant is Het Lingebosch ook al vanaf het begin beschikbaar voor het houden van bescheiden feesten en partijen en vinden deze activiteiten op passende wijze plaats zonder overlast voor de omgeving.

Gebleken is dat de feitelijke activiteiten niet volledig overeenstemmen met het thans geldende bestemmingsplan en dat de thans bestaande situatie niet volledig en ook niet in overeenstemming met de geldende eigendomssituatie is ingetekend op de verbeelding.

De voormalige gemeente Lingewaal en de eigenaren hebben daarop enkele malen overleg gehad over deze locatie. Uiteindelijk heeft dit geresulteerd in de volgende afspraken.

1. Het perceel waar de woning staat wordt gewijzigd van de bestemming 'Horeca' naar de bestemming 'Wonen'.
2. Het maximaal bebouwd oppervlak van het bedrijfsgebouw wordt aangepast van 400 m² naar 500 m².
3. De categorie-indeling wordt aangepast naar de huidige bedrijfsvoering en gewijzigd van horeca-2 naar horeca-3.
4. Er wordt een overloopperceel ten behoeve van het parkeren planologisch vastgelegd.

Bovenstaande afspraken dienen te worden vastgelegd in een specifiek bestemmingsplan.

Het voorliggende bestemmingsplan geeft invulling aan deze gemaakte afspraken.



AFBEELDING 1: IMPRESSIE LOCATIE

1.2. LIGGING EN BEGRENZING VAN HET PLANGEBIED

De locatie waarop dit bestemmingsplan betrekking heeft, is gelegen aan de Haarweg 9/11 te Vuren. Deze locatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente West Betuwe. Het perceel ligt globaal ten noorden van de Haarweg, ten westen van de Molenweg, ten zuiden van de Landscheiding en ten oosten van het recreatiebos Lingebos. De ligging van het gebied is weergegeven op afbeelding 1.



AFBEELDING 2: LIGGING LOCATIE

1.3. GELDEND BESTEMMINGSPLAN

De planlocatie is gelegen in twee bestemmingsplannen namelijk het bestemmingsplan ‘Reparatieplan bestemmingsplan Buitengebied 2014’ en het ‘Parapluplan Nieuwe Hollandse Waterlinie’. Het vastleggen van de gemaakte afspraken maakt een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. In dit plan wordt onderbouwd dat het planologisch aanvaardbaar is om het geldende bestemmingsplan aan te passen aan het verzoek van de exploitanten van het pannenkoekenhuis.

1.4. OPZET

De toelichting van dit bestemmingsplan is als volgt opgebouwd.

Projectbeschrijving (hoofdstuk 2)

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande en de beoogde situatie van het plangebied beschreven.

Beleid en regelgeving (hoofdstuk 3)

In dit hoofdstuk zijn de beleidsuitgangspunten in beeld gebracht. Er wordt aandacht besteed aan het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

Milieuaspecten (hoofdstuk 4)

In hoofdstuk 4 vindt toetsing aan de verschillende milieuaspecten plaats.

Juridische planopzet (hoofdstuk 5)

Hoofdstuk 5 bevat een toelichting op en onderbouwing van de keuzes voor de bestemmingen.

Economische uitvoerbaarheid (hoofdstuk 6)

Dit hoofdstuk bevat informatie over de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid (hoofdstuk 7)

In het laatste hoofdstuk zijn de resultaten van de inspraak en het bestuurlijk vooroverleg beschreven.

2. PROJECTBESCHRIJVING

2.1. BESTAANDE SITUATIE

2.1.1 FEITELIJKE SITUATIE

De locatie is prachtig gelegen in het buitengebied van de gemeente West Betuwe in de nabijheid van de A15. Restaurant en woning passen goed in de omgeving en zijn bescheiden ingepast in het groen. Onderstaande foto's tonen dat aan.

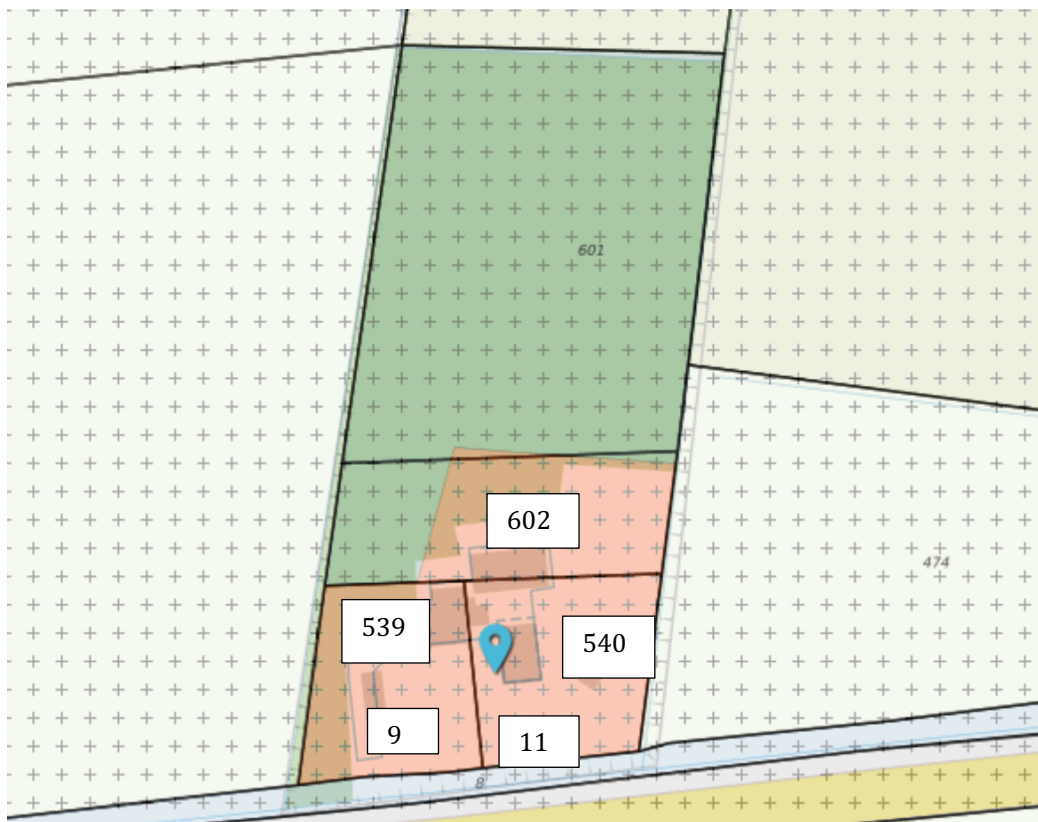




2.1.1 KADASTRALE SITUATIE

Op onderstaand kaartje is de kadastrale situatie weergegeven rond het plangebied. Aan de noordwestzijde van de Haarweg ligt het pannenkoekenhuis. Dit perceel is kadastraal bekend als Vuren N 539. Dit perceel heeft huisnummer 9. Aan de noordoostzijde van de Haarweg ligt de woning. Dit perceel is kadastraal bekend als Vuren N 540 en heeft huisnummer 11. Beide percelen zijn in eigendom van de eigenaren.

Boven beide percelen ligt een perceel dat formeel nog in eigendom is van Staatsbosbeheer en dat kadastraal bekend is als Vuren N 602. De eigenaren huren deze grond en zijn in een vergevorderd stadium van overleg met Staatsbosbeheer om deze grond aan te kopen. Op dit perceel is (grotendeels) een bijgebouw aanwezig dat wordt gebruikt als paardenstal. Het perceel kadastraal bekend als Vuren N 601 is in eigendom van Staatsbosbeheer.



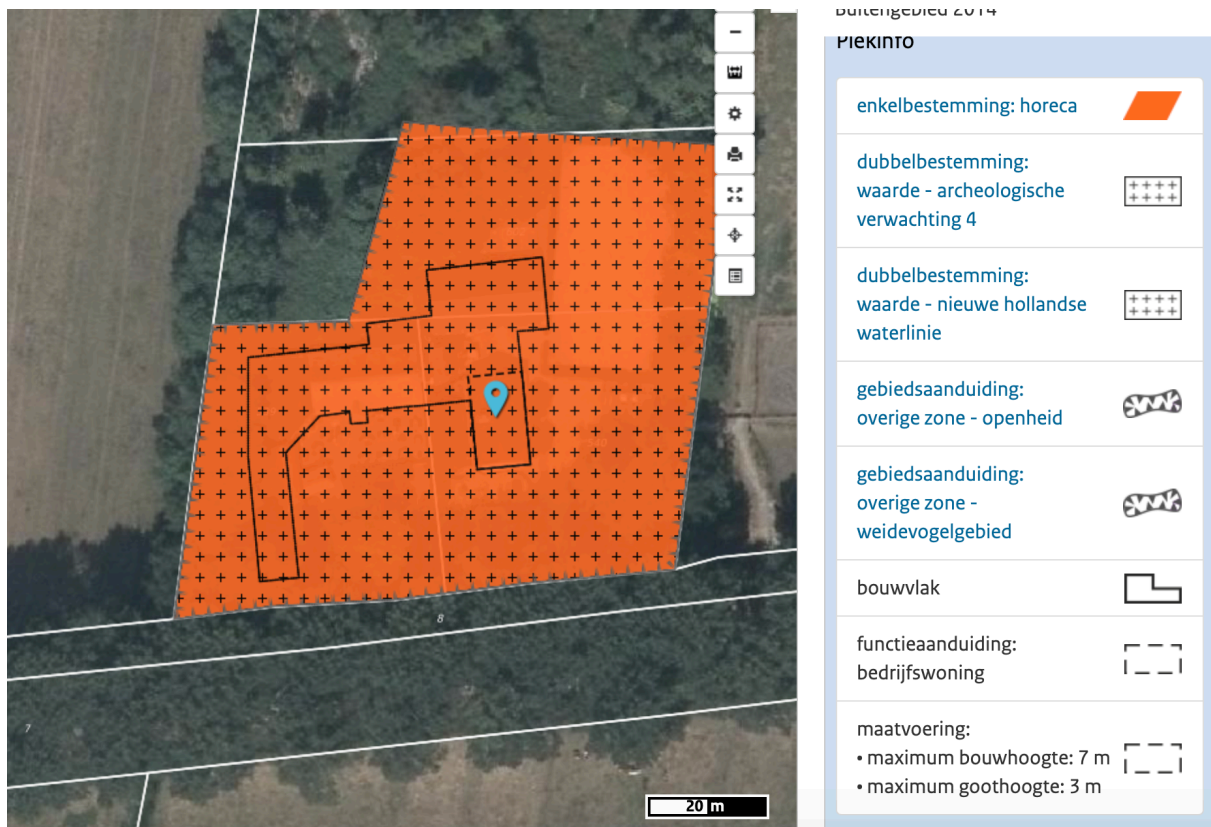
AFBEELDING 3: KADASTRALE SITUATIE HAARWEG 9/11

De eigenaren zijn tevens eigenaren van het kadastrale perceel Vuren N 474. Dit perceel is momenteel agrarisch in gebruik maar kan worden gebruikt als overlopperceel ten behoeve van het parkeren.

2.1.2 REPARATIEPLAN BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED 2014

Het bestemmingsplan 'Reparatieplan bestemmingsplan Buitengebied 2014' is op 21 mei 2014 vastgesteld door de raad van de gemeente Lingewaal. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Horeca'.

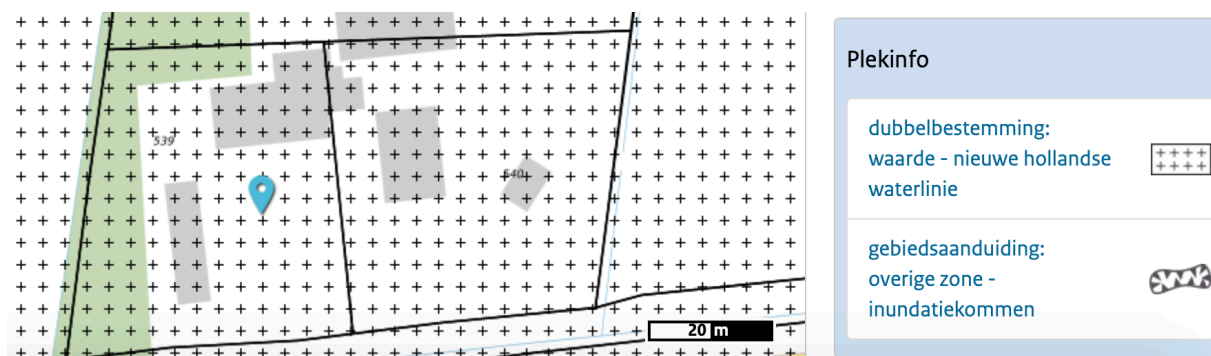
Op de verbeelding van het bestemmingsplan staan dubbelbestemmingen met betrekking tot archeologie en de Nieuwe Hollandse Waterlinie alsmede gebiedsaanduidingen met betrekking tot 'openheid' en 'weidevogelgebied'. Dezelfde dubbelbestemmingen en de gebiedsaanduidingen zullen ook in de regels van dit bestemmingsplan worden opgenomen.



2.1.3 PARAPLUPLAN NIEUWE HOLLANDSE WATERLINIE

Op 10 december 2015 is het Parapluplan Nieuwe Hollandse Waterlinie vastgesteld door de gemeenteraad van Lingewaal. In het bestemmingsplan Buitengebied werden de cultuurhistorische waarden van de waterlinie reeds beschermd. Met het parapluplan wordt deze bescherming geïntensiveerd waarbij de kernkwaliteiten, zoals benoemd in bijlage 8 van het Barro, als leidraad dienen. Naast een dubbelbestemming 'Nieuwe Hollandse Waterlinie' heeft de Haarweg 9/11 ook een gebiedsaanduiding 'Inundatiekommen' gekregen. Met deze aanduiding worden diverse aanlegvergunningsplichtige activiteiten gereguleerd.

Met het parapluplan wordt beoogd om de cultuurhistorische kwaliteiten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie nog beter te beschermen. Het initiatief heeft verder geen effecten op de waarden die met het parapluplan worden beschermd. In dit bestemmingsplan worden deze dubbelbestemmingen en gebiedsaanduiding wederom vastgelegd.



2.1.4 BESTEMMINGSPLAN 'PARAPLUBESTEMMINGSPLAN PARKEREN 2019'

Op 30 juni 2020 is door de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan 2019' vastgesteld. In dit bestemmingsplan wordt in artikel 3.2 een algemeen geldende regel opgenomen voor het parkeren in alle bestemmingsplan van de gemeente.

Artikel 3.2 is in dit bestemmingsplan overgenomen.

2.2. NIEUWE SITUATIE

Zoals in paragraaf 1.1 besproken zijn er met de voormalige gemeente Lingewaal 4 afspraken gemaakt. In het navolgende wordt ingegaan op hoe aan deze afspraken planologisch invulling wordt gegeven. Tevens wordt een onvolkomenheid (punt 5) gerepareerd. Het betreft de volgende aspecten:

1. Wijziging bestemming bedrijfswoning naar burgerwoning;
2. Wijziging categorie-indeling horeca;
3. Aanwijzen overloopperceel parkeergelegenheid;
4. Uitbreiding bedrijfsgebouw;
5. Wijzigen horeca in bestemming natuur.

2.2.1 WIJZIGING BESTEMMING BEDRIJFSWONING NAAR BURGERWONING

Op onderstaande afbeelding is te zien dat Haarweg 11 in het geldende bestemmingsplan een bestemming 'Horeca' heeft met de functieaanduiding "bedrijfswoning". De functieaanduiding is aangegeven. Burgerwoningen zijn hier echter niet toegestaan.



AFBEELDING 4: UITSNEDE VERBEELDING 'REPARATIEPLAN BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED 2014'

De thans aanwezige woning heeft in het verleden de bestemming bedrijfswoning gekregen, terwijl dit geenszins de bedoeling is geweest. Het betrof in het verleden een reguliere woning die geen rechtstreekse relatie had met het desbetreffende bedrijf. Dat op dit moment de bewoners van de woning ook de exploitanten van het horecabedrijf zijn, is toevallig. Het is steeds de bedoeling geweest dat het gebruik als burgerwoning zoals dat in het verleden bestond, zou kunnen worden gecontinueerd. Om die reden is het gewenst om de bestemming te wijzigen naar 'Wonen'. Voor de bestemmingsregeling wordt de kadastrale situatie als uitgangspunt genomen. In onderstaande afbeelding is te zien hoe de bestemmingsregeling er uit komt te zien.



AFBEELDING 5: VOORGESTELDE VERBEELDING 'LINGEBOSCH'

2.2.2 WIJZIGING CATEGORIE-INDELING HORECA

Het bestemmingsplan laat in de doeleindenomschrijving van de bestemming alleen 'horeca van categorie 2' toe. Ingevolge de begripsbepalingen van het reparatieplan wordt hieronder verstaan: "een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd plegen te worden. Daaronder worden verstaan: *'cafetaria/snackbar, fastfood en broodjeszaken, lunchroom, konditorei, ijssalon/ijswinkel koffie en/of tearoom, afhaalcentrum, eetwinkel, restaurant'*". Het pannenkoekhuis valt dus onder deze begripsbepaling maar de feesten en partijen vallen buiten deze definitie waardoor ze volgens het huidige bestemmingsplan niet zijn toegestaan. In de regels van dit bestemmingsplan wordt daarom, conform de afspraak met de voormalige gemeente Lingewaal maximaal 'horeca van categorie 3' toegestaan. Hieronder wordt verstaan: "*een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van (alcoholische) dranken voor consumptie ter plaatse, alsmede het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd plegen te worden, alsmede (in sommige gevallen) de gelegenheid biedt tot dansen; Daaronder worden begrepen: café, bar, grand-café, eetcafé, danscafé, pubs, juice- en healthbar.*" Deze begripsbepaling is ontleend aan de begripsbepaling die in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2012' is opgenomen.

2.2.3 AANWIJZEN OVERLOOPPERCEEL PARKEERGELEGENHEID

Gebleken is in de praktijk dat in perioden van grote drukte bij het horecabedrijf onvoldoende parkeergelegenheid aanwezig is. Er kunnen op eigen terrein ongeveer 15 auto's worden geparkeerd. Op grond van de CROW-normen dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Voor een restaurant met een maximale oppervlakte van 500 m² geldt een parkeerbehoefte van xxx auto's. Hoewel er sprake is van een bestaande situatie, is toch in overleg met de exploitant afgesproken dat extra parkeergelegenheid dient te worden aangelegd. Deze parkeergelegenheid dient, vanwege de kwaliteiten van natuur en landschap ter plaatse niet permanent te worden ingericht maar wordt gerealiseerd als overloopgebied zonder dat noemenswaardige verhardingswerkzaamheden behoeven plaats te vinden.

Voor het overloopgebied wordt in eerste instantie gekozen voor een deel van het perceel dat ten zuiden van het horecabedrijf is gelegen. Mocht het in de praktijk zo zijn dat dit perceel onvoldoende mogelijkheden biedt, dan is het op grond van het bestemmingsplan mogelijk een tweede perceel aan te wijzen, nadat een afwijkingsbesluit is genomen.



AFBEELDING 6: SITUERING OVERLOOPPERCEEL PARKEREN

Dit perceel is momenteel agrarisch in gebruik maar kan in perioden van drukten zonder problemen worden ingezet als overloopperceel ten behoeve van het parkeren. Dit zal met name in de zomermaanden relevant zijn. Het perceel is dusdanig groot dat het voldoende capaciteit heeft. Door het perceel van de aanduiding 'parkeerterrein' te voorzien, als aanvulling op de reguliere agrarische bestemming wordt dit ook planologisch geborgd.

2.2.4. UITBREIDING BEDRIJFSGEBOUW

Een van de afspraken tussen de eigenaren en de voormalige gemeente Lingewaal was dat het bedrijfsgebouw uitgebreid kon worden van 400 m² naar 500 m². De maat van 400 m² staat niet in het

bestemmingsplan. In het bestemmingsplan staat dat het bouwvlak zoals weergegeven op afbeelding 4 geheel bebouwd mag worden. Dit bouwvlak is momenteel grotendeels bebouwd.

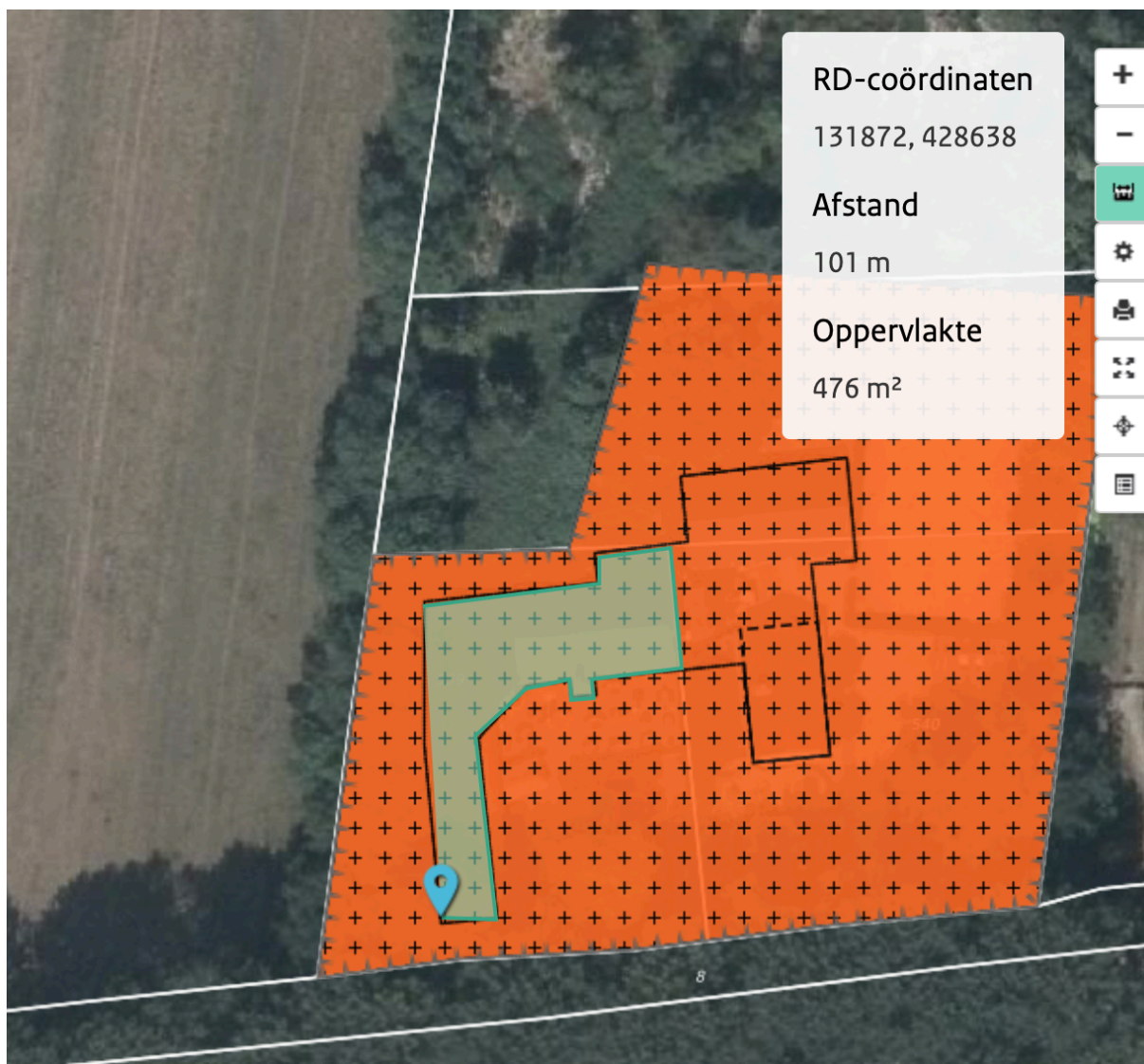
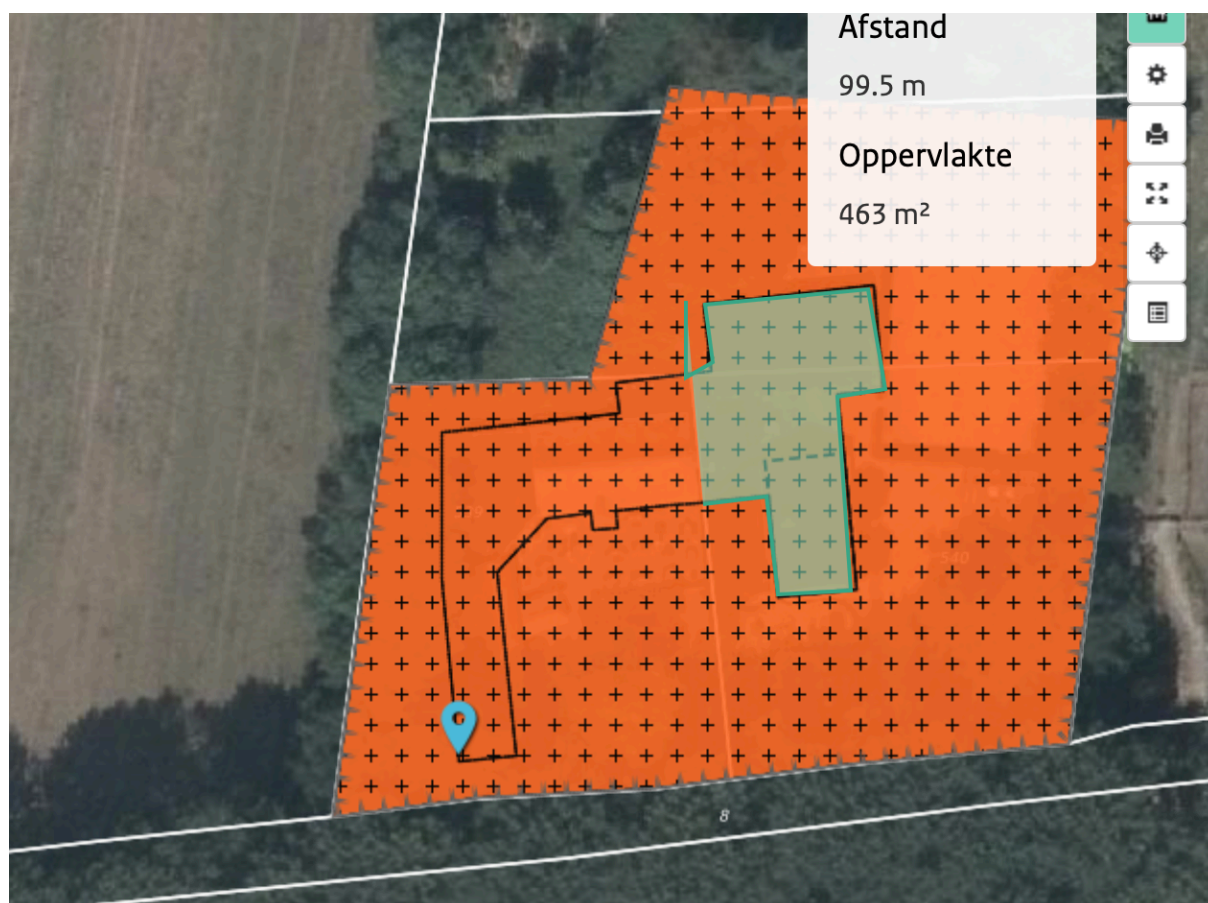


FIGURE 1 UITSNEDE BESTEMMINGSPLAN MET DAAROP AANGEGEVEN OPPERVLAKTE VAN BOUWVLAK BINNEN HET BEDRIJFSGEDEELTE

In aanvulling op de mogelijkheden binnen het bouwvlak, biedt het 'Reparatieplan bestemmingsplan Buitengebied 2014' ook mogelijkheden om gebouwen buiten het bouwvlak op te richten. In artikel 10.2.1. lid f staat dat buiten het bouwvlak gebouwen toegestaan zijn onder de voorwaarde dat de maximale oppervlakte van deze gebouwen buiten het bouwvlak maximaal 20% van de oppervlakte van het bouwvlak bedraagt. Voor het bedrijfsgedeelte betekent dit dat buiten het bouwvlak nog 20 % van 476 m² mag worden gebouwd dat wil zeggen nog eens 95 m². Aan de wens om het bouwvlak te vergroten kan dus reeds binnen het geldende bestemmingsplan worden voldaan. In dit bestemmingsplan wordt daarom voor het bedrijfsgedeelte de vigerende bestemmingsplanregeling, voor wat betreft bouwvlak en uitbreidingsmogelijkheden hiervan aangehouden.

Voor het gedeelte, waarvoor het de bedoeling is dat hier de bestemming Wonen gaat gelden, geldt op grond van het geldende bestemmingsplan dat eveneens het gehele bouwvlak mag worden volgebouwd en uitgebreid met 20 %. De oppervlakte bedraagt thans 463 m². Het is dus mogelijk om 20 % uit te breiden. Dat betekent een totale bebouwingsmogelijkheid van 555 m². Thans is een paardenstal aanwezig van 200 m², de oppervlakte van de woning bedraagt 120 m². Verder zijn er nog twee bijgebouwen van

respectievelijk 20 en 15 m². Thans is de bebouwde oppervlakte dus 355 m². De bebouwingsmogelijkheid van 555 m² wordt in dit plan op de woonbestemming teruggebracht tot de thans bestaande bebouwingsoppervlakte



2.2.5 WIJZIGEN HORECA IN BESTEMMING NATUUR

Uit afbeelding 3 blijkt dat op een miniem stukje grond van Staatsbosbeheer de bestemming 'Horeca' is gelegd. Het gaat daarbij om de zuidzijde van het kadastrale perceel Vuren N 601. Deze onvolkomenheid wordt met dit bestemmingsplan weggenomen door voor dit kleine perceelsgedeelte de bestemming 'Natuur' op te nemen. Dit perceelsgedeelte heeft namelijk nooit een horecabestemming gehad en zal ook in de toekomst niet ten behoeve van horeca gebruikt gaan worden.

Verder zal de bestemming Natuur voor het deel dat in het geldende bestemmingsplan die bestemming heeft, worden gehandhaafd en worden uitgebreid met het gedeelte dat recht achter het bedrijfsgedeelte komt te liggen. Het onderscheid Horeca, Wonen en Natuur wordt zo logisch op de nieuwe verbeelding opgenomen.

3. BELEID EN REGELGEVING

3.1. LANDELIJK (RIJKS-) RUIMTELIJK BELEID

3.1.1. STRUCTUURVISIE INFRASTRUCTUUR EN RUIMTE 2040

De Nota Ruimte, Nota mobiliteit, de Mobiliteitsaanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving hebben vanaf 13 maart 2012 plaats gemaakt voor de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De SVIR 2040 is de overkoepelende visie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de basis voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

In deze SVIR stelt het Rijk duidelijke ambities voor 2040: Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Hiermee speelt het Rijk in op (inter)nationale ontwikkelingen, terwijl ze ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt.

Deze ambities zijn omgezet naar drie hoofddoelen voor de middellange termijn (2028) waaraan dertien onderwerpen zijn gekoppeld met een nationaal belang:

1. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door de ruimtelijk-economische structuur te versterken door:
 - a. goede internationaal bereikbare stedelijke regio's met concentraties van topsectoren en een goed vestigingsklimaat
 - b. energiezekerheid door ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en -transitie
 - c. ruimte voor het hoofdnetwerk van buisleidingen voor de transport van (gevaarlijke) stoffen (aardgas, CO₂ en aardolie(producten)).
 - d. efficiënt gebruik van de ondergrond
2. Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid door te focussen op de beleidsmix van:
 - a. *slim investeren* in een sterk hoofdnetwerk spoor-, vaar- en autowegen tussen en rondom stedelijke regio's en inclusief de achterlandverbindingen
 - b. *innoveren* voor het verbeteren van de benutting van de huidige capaciteit van het mobiliteitssysteem
 - c. *instandhouden* van de huidige Rijksinfrastructuur om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen
3. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving door
 - a. het verbeteren van de milieukwaliteit en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's
 - b. ruimte te houden voor waterveiligheid en (duurzame) zoetwatervoorziening
 - c. ruimte te houden voor cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten
 - d. en voor unieke flora en faunasoorten
 - e. terwijl er rekening wordt gehouden met ruimte voor militaire activiteiten

Tenslotte is het dertiende nationale belang de zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle infrastructurele en ruimtelijke besluiten zodat integrale planvorming en besluitvorming op elk schaalniveau mogelijk is.

Om bij de besluitvorming zowel verstedelijking te stimuleren als overprogrammering te voorkomen wordt bij de besluitvorming gebruik gemaakt van de ladder voor duurzame verstedelijking, welke is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro):

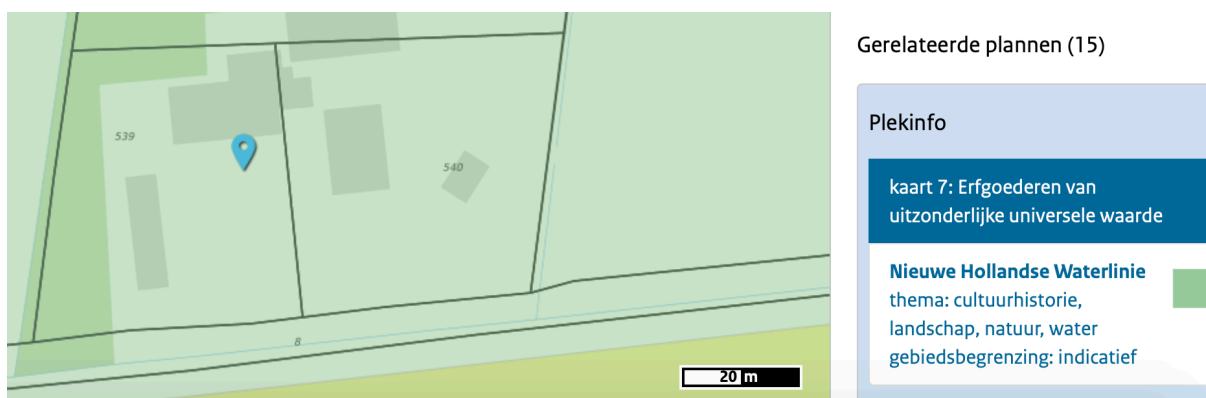
De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk

maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het initiatief betreft het planologisch omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning waarbij het oppervlak planologisch niet toeneemt. Dit is niet als een stedelijke ontwikkeling aan te merken waardoor de ladder van duurzame verstedelijking niet van toepassing is op deze ontwikkeling.

3.1.2. BESLUIT ALGEMENE REGELS RUIMTELIJKE ORDENING

De nationale belangen uit de structuurvisie die juridisch borging vragen zijn opgenomen in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze rijksbelangen worden met dit besluit geborgd in bestemmingsplannen en andere ruimtelijke plannen van overheden. Onderwerpen die in dit besluit aan bod komen zijn: rijksvaarwegen, de mainportontwikkeling Rotterdam, kustfundament, grote rivieren, de Waddenzee en het waddengebied, defensie, hoofdwegen en landelijke spoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen, primaire waterkeringen, Natuurnetwerk Nederland, het IJsselmeergebied, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde en de ruimte reservering voor de parallelle Kaagbaan. Van deze rijksbelangen zijn de erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde van toepassing op het plangebied.



AFBEELDING 7: UITSNEDE BARRO, BRON: WWW.RUIMTELIJKEPLANNEN.NL

In artikel 2.1.3 is de Nieuwe Hollandse Waterlinie als gebied van universele waarde benoemd. De Haarweg 9/11 ligt in dit gebied. Dit is hierboven visueel weergegeven. In het Barro worden de kernkwaliteiten van deze gebieden op hoofdlijnen benoemd waarna ze verder uitgewerkt worden in de provinciale verordening. Bestemmingsplannen moeten zo indirect aan de in het Barro omschreven kernkwaliteiten voldoen. Het initiatief heeft, zoals reeds in paragraaf 2.1.3 beschreven, geen effecten op de kwaliteiten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Bovendien wordt de bescherming uit het geldende parapluplan overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan.

3.1.3. CONCLUSIE LANDELIJK RUIMTELIJK BELEID

Het plan om de bedrijfswoning om te zetten naar burgerwoning, en de functie horeca 2 te wijzigen in horeca 3 past binnen de kaders die het Rijk daartoe stelt.

3.2. PROVINCIAAL EN REGIONAAL BELEID

3.2.1. PROVINCIALE OMGEVINGSVISIE

De omgevingsvisie Gaaf Gelderland Gelderland is door Provinciale Staten op 19 december 2018 vastgesteld en op 1 maart 2019 in werking getreden. De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland beschrijft de strategische hoofddopgaven voor de lange termijn. Deze zijn onderverdeeld in zeven thema's, te weten energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, vestigingsklimaat en woon- en leefomgeving. Sinds 2014 is een vijftal wettelijk verplichte planfiguren voor ruimte, natuur,

water, milieu en verkeer en vervoer opgenomen in de Omgevingsvisie. Daarbij zijn gebieden en functies aangewezen. Deze blijven voortbestaan onder deze omgevingsvisie. 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. _Andere kaarten en functiebeschrijvingen uit de oude Omgevingsvisie Gelderland hebben een uitvoerend en informierend karakter en worden daarom overgeheveld naar programma's of andere beleidsdocumenten. In hun vergadering van 26 februari 2019 hebben Gedeputeerde Staten van Gelderland daartoe het Regionaal waterprogramma, de Handreiking Plussenbeleid en de Beleidslijn windenergie vastgesteld.

In de omgevingsvisie Gaaf Gelderland is een aantal visieschetsen opgenomen. De locatie lomt voor op de volgende visieschetsen:

- visieschets voor het gesprek over klimaatadaptatie;
- visieschets voor het gesprek over biodiversiteit
- visieschets over het gesprek over bereikbaarheid
- themakaart natuur- en landschapsbeleid, thema natuur

De functiewijziging van de horecabestemming (van horeca 2 naar horeca 3) en de functiewijziging van de bedrijfswoning naar burgerwoning heeft geen consequenties op het beleid dat met toepassing van de visieschetsen en de themakaart is vastgelegd.

3.2.2. OMGEVINGSVERORDENING GELDERLAND

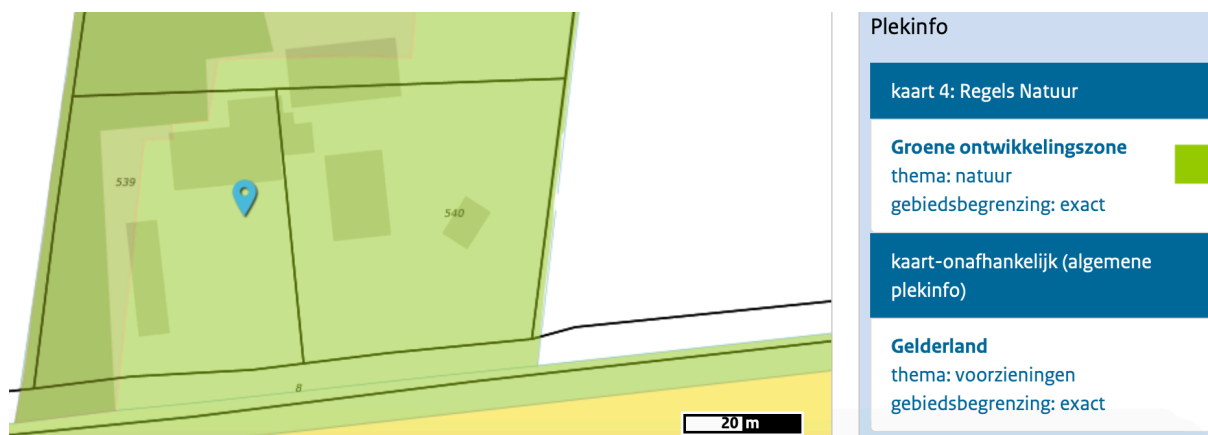
Provinciale Staten hebben op 19 december 2018 de laatste versie van de Omgevingsverordening vastgesteld. In de Omgevingsverordening staan de regels die voortvloeien uit de Omgevingsvisie. De onderstaande onderwerpen zijn relevant voor dit bestemmingsplan.

Landschap

Uit de kaart bij de omgevingsverordening blijkt dat de regels voor landschap van toepassing zijn voor het plangebied. Dit omdat het gebied onderdeel is van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Deze belangen worden niet aangetast zodat op dit punt geen strijd is met de omgevingsverordening.

Natuur

Op de kaart bij de omgevingsverordening staat het plangebied aangewezen als groene ontwikkelingszone. De aanduiding geldt ook voor de reeds aanwezige gebouwen. Deze aanduiding stelt voorwaarden aan zowel nieuwe als bestaande functies voor zover deze bestaande functies althans met meer dan 30% worden uitgebreid. In dit geval betreft het geen uitbreiding van het oppervlak van het bedrijfsgebouw ten opzichte van het geldende bestemmingsplan doch slechts een functiewijziging van horeca 2 naar horeca 3 en een wijziging van bedrijfswoning naar burgerwoning. Aan uitbreidingen van bestaande bedrijven met 30% of minder stelt de omgevingsverordening geen regels zodat aan dit punt voldaan wordt. De omgevingsverordening regelt verder dat voor het vellen van een houtopstand van 10 are of meer



compensatie dient plaats te vinden. Deze compensatie kan fysiek of financieel worden uitgevoerd.

Windenergie

Het gebied ligt in een zone waar het oprichten van windturbines niet is toegestaan. Omdat de onderhavige ontwikkeling geen relatie met windenergie heeft, wordt aan deze regels voldaan.

Landbouw

Voor het gebied geldt voor het thema landbouw het zogenaamde plussenbeleid. Dit is relevant voor niet grondgebonden bedrijven die willen uitbreiden en dus niet voor de onderhavige ontwikkeling.

Glastuinbouw

Voor het gebied geldt een tijdelijk verbod voor vestiging, hervestiging en nieuwvestiging van glastuinbouwbedrijven. Omdat de onderhavige ontwikkeling geen glastuinbouwbedrijf betreft, wordt aan deze regels voldaan.

3.2.3. CONCLUSIE PROVINCIAAL RUIMTELIJK BELEID

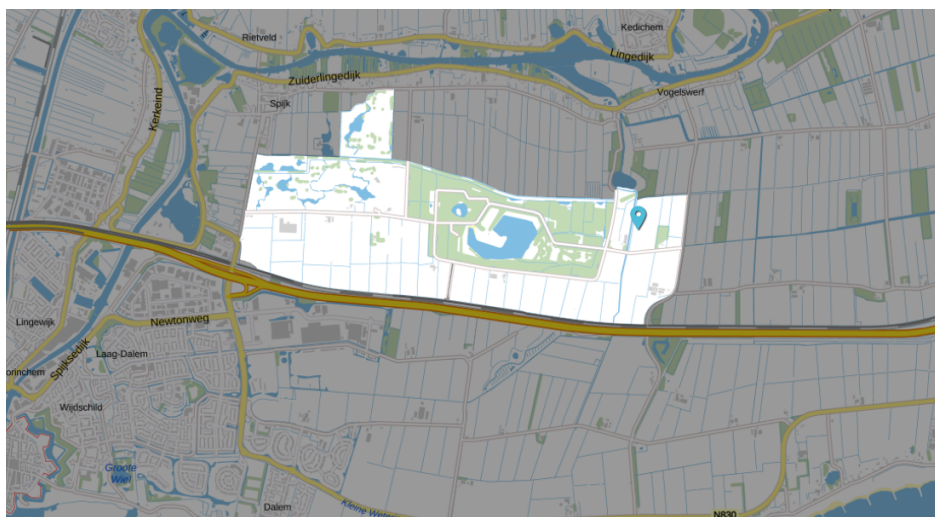
De voorgenomen ontwikkeling is getoetst aan de uitgangspunten en voorwaarden van respectievelijk de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening Gelderland. Gebleken is dat de ontwikkeling functioneel en ruimtelijk past binnen het provinciaal beleid.

3.3. GEMEENTELIJK BELEID

Het gemeentelijk beleid is neergelegd in een aantal (structuur)visies en andere beleidsstukken. In de onderstaande tekst wordt ingegaan op de voor het plangebied meest relevante beleidsdocumenten.

3.3.1. STRUCTUURVISIE LINGEBOSCH E.O.

De Structuurvisie is een herziening van de Structuurvisie plus 2030 (Manifest van Lingewaal) dat op 28 januari 2010 door de gemeenteraad was vastgesteld. De aanleiding om een nieuwe structuurvisie te maken was dat naast de agrarische functie steeds meer andere functies zich in het gebied vestigden. Het manifest stond deze nieuwe ontwikkelingen niet toe of benoemde ze niet terwijl zij wel gewenst waren. Om die reden heeft de gemeente gekozen om voor het Lingebosch een nieuwe structuurvisie op te stellen. Deze visie is vastgesteld door de raad op 8 november 2018. De Haarweg 9/11 valt in het gebied waar de structuurvisie Lingebosch e.o. van kracht is. Dit is hieronder visueel weergegeven.



AFBEELDING 8: PLANGEBIED STRUCTUURVISIE LINGEBOSCH

De structuurvisie bevat een grondige inventarisatie waarbij onder meer de bestaande functies, de privaatrechtelijke situatie en de actuele ruimtelijke initiatieven zijn onderzocht. Aan de hand van deze inventarisatie worden een aantal scenario's beschreven voor het plangebied. Het gaat om de scenario's behoud, natuur, intensivering en parklandschap.

De raad van de gemeente heeft geoordeeld dat het parklandschap een passende visie is voor het gebied. In dit scenario worden de bestaande, veelal agrarische, belangen gerespecteerd maar kleinschalige initiatieven, die ertoe leiden dat het landschap interessanter en diverser wordt, worden hierbij ondersteund. Gedacht kan daarbij worden aan kleinschalige initiatieven, zoals kleinschalige horeca, beperkte uitbreiding van dag- en verblijfsrecreatie en ondersteunende faciliteiten, zoals bed and breakfast. Ook woningen en landgoederen worden echter niet bij voorbaat uitgesloten. Met de ontwikkelrichting van het parklandschap kan het Lingebosch voor de bevolking van West Betuwe en omgeving, een nog aantrekkelijkere plaats worden om ter plaatse te recreëren en buitensporten te beoefenen.

In de structuurvisie wordt het plangebied alleen in de inventarisatie benoemd. De huidige, en niet te wijzigen, bedrijfsvoering van het pannenkoekhuis, alsmede een kleine vergroting en planologische omzetting van deze woning sluit echter aan bij de ontwikkelrichting van de structuurvisie. Het college van de voormalige gemeente Lingewaal heeft dit standpunt per brief van 26 november 2018 bevestigd



3.3.2. GELDENDE BESTEMMINGSPANNEN

De planlocatie is gelegen in twee bestemmingsplannen namelijk het bestemmingsplan 'Reparatieplan bestemmingsplan Buitengebied 2014', dat al aan bod is gekomen, en het 'Parapluplan Nieuwe Hollandse Waterlinie'.

3.3.3. NOTA RUIMTELIJKE KWALITEIT

Op 5 maart 2015 heeft de gemeenteraad van Lingewaal de welstandsnota herzien en omgevormd naar een Nota ruimtelijke kwaliteit. Het kwaliteitsbeleid geeft de gemeente de mogelijkheid om cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden een rol te geven bij de ontwikkeling en beoordeling van bouwplannen.

De gemeente Lingewaal is in de nota verdeeld in gebieden met een eigen identiteit zoals linten, woonwijken en bedrijventerreinen. Van deze gebieden is het ruimtelijk en architectonische beeld beschreven, gevolgd door een waardering en een verwachting van eventuele veranderingen. Voor de meeste woongebieden en bedrijventerreinen wil de gemeente zich wat betreft de ruimtelijke kwaliteit terughoudend opstellen en waar mogelijk ruimte laten voor particulier initiatief.

Onderhavig gebied maakt echter deel uit van het gebied "buitengebied". Het buitengebied van Lingewaal bestaat voornamelijk uit weidegebied met een beperkte hoeveelheid gevarieerde bebouwing, geclusterd in linten, zoals de Graaf Reinaldweg, Nieuwe Steeg, Bloklandweg, Molenweg en Spijksesteeg.

De bebouwing staat in het algemeen langs de hoofdontsluitingswegen en ligt meestal iets terug op ruime kavels. Als gevolg van ruilverkaveling is het buitengebied vrij systematisch ingedeeld en bestaat de bebouwing voornamelijk uit moderne boerderijen. De bebouwing bestaat voor het overgrote deel uit (vrijstaande) woningen en agrarische bedrijfsgebouwen. Hoofdgebouwen zijn met de voorzijde gericht op de weg. Rooilijnen volgen de weg en verspringen. Bedrijfsgebouwen als hallen en schuren liggen in beginsel achter de woongebouwen. Het erf voor het bedrijfsgebouwen is vaak verhard. De woningen zijn voornamelijk individueel, afwisselend en gedetailleerd. Woningen hebben een eenvoudige tot gedifferentieerde opbouw bestaande uit een onderbouw van één tot twee lagen met kap.

Het beleid in het buitengebied richt zich op het behoud van de oorspronkelijke structuurelementen, de cultuurhistorische bebouwing en het karakteristieke profiel van de lintwegen. Bij de advisering zal onder meer aandacht geschonken worden aan de mate van afwisseling, eenvoud en individualiteit in de massa in combinatie met een terughoudende vormgeving en traditioneel gebruik van kleuren.

Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met de beschrijving getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging

- de hoofdbebouwing staat aan de straatzijde, bedrijfsgebouwen en bijgebouwen hebben een ondergeschikte positie
- de rooilijnen van de hoofdmassa's verspringen ten opzichte van elkaar
- bebouwing met de voorgevel op de weg richten

Massa

- gebouwen zijn individueel en afwisselend en hebben bij voorkeur een eenvoudige, eenduidige opbouw met een eenvoudige rechthoekige plattegrond

- per erf is er één hoofdmassa
- woningen hebben bij voorkeur een onderbouw van één of twee lagen met een eenduidige en nadrukkelijke kap
- bedrijfsgebouwen hebben één laag met eenvoudige kap, zoals een zadeldak
- de nok is in beginsel evenwijdig aan de verkavelingsrichting
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan hoofdmassa en eenvoudig van vorm

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn verzorgd en evenwichtig
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn traditioneel en terughoudend
- grote vlakken bestaan uit kleine elementen of hebben een duidelijke textuur
- kleuren afstemmen op de omliggende bebouwing
- daken van bedrijfsgebouwen zijn in beginsel grijs

Voor eventuele omgevingsvergunningsplichtige uitbreidingen of aanpassingen aan de bouwwerken zal een aanvraag omgevingsvergunning worden aangevraagd. Hierdoor zal automatisch een toets aan de redelijke eisen van welstand, en daarmee aan de Nota ruimtelijke kwaliteit, plaatsvinden.

3.4. CONCLUSIE GEMEENTELIJK BELEID

Het planvoornemen past binnen de gemeentelijke Structuurvisie alsmede diverse andere gemeentelijke beleidsstukken waardoor het gemeentelijk beleid geen belemmering vormt om aan de aanvraag omgevingsvergunning mee te werken.

4. ONDERZOEK EN BEPERKINGEN

4.1 MILIEU

4.1.1. MILIEU EFFECT RAPPORTAGE

In de Wet milieubeheer en in het besluit Milieu effect rapportage (m.e.r.) staan de uitgangspunten van het milieubeleid beschreven. Hierin staat tevens vermeld wanneer er een m.e.r. rapportage moet worden toegepast en of het plan een ontwikkeling omvat die een m.e.r.-(beoordelings)plicht kent.

Gelet op het bepaalde in het besluit milieueffectrapportage is beoordeeld of voor deze ontwikkelingen het opstellen van een milieueffectrapport vereist is. De ontwikkeling komt niet voor op de C lijst. De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, is opgenomen in onderdeel D 11.2 van het Besluit m.e.r.. Hier geldt dat beoordeeld moet worden of deze activiteiten nadelige effecten voor het milieu kunnen hebben. Dit beoordelingsvereiste geldt in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m². In dit geval gaat het om een functiewijziging van een woning en een functiewijziging van de horeca-categorie. Daarmee betreft het geen stedelijk ontwikkelingsproject en behoeft niet te worden gemotiveerd waarom geen MER noodzakelijk is

Op basis van de kenmerken genoemd in Bijlage III van de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particulier projecten' is desondanks gemotiveerd waarom geen MER noodzakelijk is voor de beoogde ontwikkeling. Het plan is getoetst aan de volgende kenmerken.

Kenmerken van het project

Sprake is van een geringe omvang van het plangebied, terwijl er geen cumulatie is met andere projecten. Evenmin is het gebruik van natuurlijke hulpbronnen aan de orde. Voorts is er geen sprake van een onevenredige productie van afvalstoffen en verontreiniging. Hinder wordt ondervangen door voldoende afstand te houden van verderop gelegen milieubelastende activiteiten. Risico van ongevallen speelt eveneens niet bij de voorgestelde functiewijziging.

Plaats van het project

Het plangebied ligt buiten de invloedssfeer van Natura 2000-gebieden. In de directe nabijheid van het plangebied zijn verder geen speciale beschermingszones aangewezen in het kader van de Vogelrichtlijn, zodat daardoor geen beperkingen zijn. Het plangebied is gedeeltelijk aangewezen als Natuurnetwerk Nederland, maar de wezenlijke waarden en kenmerken van deze gronden worden niet geschaad.

Kenmerken van het potentiële effect

Het project heeft in samenhang met de hiervoor genoemde criteria geen aanzienlijke effecten op de bevolking.

Conclusie

Het voorgenomen plan is geen stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in onderdeel D 11.2 van het besluit m.e.r. Het opstellen van een vormvrije m.e.r.-beoordeling is daarom niet nodig. Bovendien blijkt uit bovenstaande beoordeling dat het voorgenomen plan geen ontwikkeling omvat die aanzienlijke milieueffecten zal hebben en daardoor zou noodzaken tot een m.e.r.-beoordeling.

4.1.2. MILIEUZONERING

In de Wet milieubeheer is geregeld dat bij het opstellen van een ruimtelijk plan voor een bestaand of nieuw te vestigen bedrijfsactiviteit rekening gehouden dient te worden met de milieuzonering. Er wordt zorg gedragen voor voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen en milieugevoelige gebieden (woonwijken). Om dit instrument concreet en hanteerbaar te maken is de 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009 van de VNG opgesteld. Tevens wordt bij bestemmingsplannen een bijlage "Staat van bedrijfsactiviteiten" gevoegd. Deze lijsten met bedrijfscategorieën zijn onderverdeeld in

verschillende milieucategorieën met bijbehorende minimale afstand (richtafstand) tot een rustige woonwijk of rustig buitengebied.

Milieucategorie	1	2	3.1	3.2	4.1	4.2	5.1	5.2	5.3	6
Richtafstand	10	30	50	100	200	300	500	700	1.000	1.500

Deze richtafstanden worden gemeten tussen de grens van de bestemming met milieubelastende activiteiten en de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het ruimtelijk plan mogelijk is. In geval van een gemengd gebied mag de richtafstand met één categorie verlaagd worden. Een gemengd gebied is volgens de VNG-brochure een gebied met matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals bijvoorbeeld winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook gebieden die langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend

Aan de westzijde van het plangebied is op korte afstand het recreatiebos Lingebosch gelegen waar ook een kampeerterrein onderdeel van uitmaakt. Ook is direct ten westen van het pannenkoekenhuis een ruitersportcentrum gevestigd en zijn in de omliggende gebieden agrarische bedrijven gelegen. Tot slot ligt het plangebied binnen de invloedssfeer van de A15 en de Betuwelijn die ten zuiden van het plangebied lopen. Gelet hierop kan het gebied als een gemengd gebied worden gekwalificeerd.

Het restaurant (SBI-code 553) is in de VNG brochure aangemerkt als een categorie 1 inrichting waarvoor normaal gesproken een richtafstand van 10 meter geldt. Omdat het gebied is aan te merken als gemengd gebied mag deze afstand een stap verlaagd worden en kan volstaan worden met een afstand van 0 meter. Ter plekke worden echter ook feesten gehouden. In het bestemmingsplan is de bestemming Horeca verdeeld in meerdere categorieën. Het restaurant valt in horeca-categorie 2. Dat is als volgt omschreven: “een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd plegen te worden. Daaronder worden begrepen: cafetaria/snackbar, fastfood en broodjeszaken, lunchroom. Konditorei, ijssalon/ijswinkel, koffie en/of tearoom, afhaalcentrum, eetwinkel, restaurant.

Onder horeca categorie 3 wordt in het bestemmingsplan verstaan: “inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van (alcoholische) dranken voor consumptie ter plaatse, alsmede het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd plegen te worden, als mede (in sommige vallen) de gelegenheid biedt tot dansen. Daaronder worden begrepen: café, bar, grand café, eetcafé, danscafé, pubs, juice- en healthbar.

De hoofdactiviteit is en blijft restaurant, maar door het organiseren van feesten en bruiloften valt het bedrijf per saldo in horeca categorie 3. Bij toetsing aan de brochure Bedrijven en milieuzonering van de VNG valt een dergelijke functie (horeca categorie 3) in SBI-code 563 (cafés en bars(1)) of discotheken, muziekcafés (eveneens in SBI code 563 nummer 2. In de brochure bedrijven en milieuzonering van de VNG is de richtafstand voor een dergelijke functie 30 meter tot de gevel van het meest nabijgelegen geluidgevoelige gebouw. Als extra aanduiding bij deze richtafstand geldt “divers” voor het onderdeel “geluid”, wat betekent dat de milieubelasting (geluid) sterk variërend kan zijn en per geval beoordeeld moet worden.

De bedrijfswoning van de manege aan de Haarweg 7 ligt op ongeveer 220 meter afstand waarmee overigens ook aan de gewenste afstand op grond van het Activiteitenbesluit voldaan wordt. De agrarische bedrijven aan de Molenweg 2 en de Leuvense Kweldijk liggen op respectievelijk 270 meter en 340 meter. Gelet op deze afstanden liggen de bedrijven op voldoende afstand van het plangebied.

De afstand tussen het gedeelte waar feesten en partijen worden gehouden en de gevel van de huidige bedrijfswoning bedraagt 30 meter. Indien de woning niet meer de status van bedrijfswoning heeft maar zoals thans de bedoeling is de status van een woning van een derde krijgt (een reguliere woonbestemming)

dan is deze woning een geluidgevoelig object. Ook al wordt aan de richtafstand voldaan, dan is het wel belangrijk om vast te stellen of ten aanzien van het aspect “geluid” aan de normen kan worden voldaan.

Om die reden is opdracht verleend aan het bureau Alwel om een akoestisch onderzoek in te stellen. Agel heeft dat onderzoek uitgevoerd en de resultaten neergelegd in een rapportage. Deze rapportage gaat als bijlage bij deze toelichting. Conclusie van het rapport is dat aan de geluidsnormen van het Activiteitenbesluit alsmede aan de geluidsnormen welke gelden vanuit een goede ruimtelijke ordening kan worden voldaan mits een drietal akoestische maatregelen worden getroffen. Het betreft de realisering van een geluidsscherm op de perceelsgrens tussen de woning Haarweg 11 en het bedrijfsgedeelte, de realisering van een L-vormige afscherming ter plaatse van de installatie voor koeling van het bedrijfsgedeelte en het zorgdragen voor een verbetering van de geluidsisolatie van het deel waar feesten en partijen worden gehouden met 10 dB.

Conclusie

Het bestemmingsplan is uitvoerbaar vanuit een oogpunt van milieuzonering indien dit uit een uit te voeren akoestisch onderzoek blijkt.

4.2 WATER

Met de ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met waterhuishoudkundige aspecten, waarbij naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop staan. Deze integratie van water in de ruimtelijke plannen wordt landelijk ondersteund. Met de Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw (14 februari 2001) is overeengekomen dat nieuwe ruimtelijke plannen een watertoets dienen te bevatten welke de keuzes ten aanzien van waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschrijft.

Europese Kaderrichtlijn Water

De startovereenkomst Waterbeleid is enkele maanden later tot stand gekomen dan de Europese Kaderrichtlijn Water. Deze kaderrichtlijn heeft als doel dat er binnen heel Europa duurzaam wordt omgegaan met water.

Waterwet

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden, welke het beheer van oppervlaktewater en grondwater regelt en de samenhang tussen het waterbeleid en ruimtelijke ordening. De waterwet is een samenvoeging van een achttal wetten. Met deze wet zijn het Rijk, waterschappen, gemeenten en provincies beter in staat om wateroverlast, waterschaarste en waterverontreiniging tegen te gaan. In deze wet worden verschillende functies toegekend aan het gebruik van het water (zoals scheepvaart, drinkwatervoorziening, landbouw, industrie en recreatie). Afhankelijk van de functie van het gebruik van het water worden verschillende eisen gesteld aan de kwaliteit en de inrichting van het watersysteem.

Het Nationaal Waterplan (2016-2021)

Het Nationaal Waterplan is op 10 december 2015 vastgesteld op basis van de Waterwet. In dit plan staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement
- Nederlanders leven waterbewust

Tegelijk met dit plan is het beheer- en ontwikkelplan voor de rijkswateren (2016-2021) vastgesteld, waarin wordt beschreven hoe grote rivieren en kanalen, het IJsselmeergebied, de Zuidwestelijke Delta, de Noordzee en de Waddenzee beheerd moeten worden.

Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021

In het nieuwe milieu- en waterplan ligt de focus op integraal en gebiedsgericht oplossen, en een samenwerking tussen de provincie, bedrijven, burgers, onderwijs en overige organisaties. Hierbij staat de integratie van milieu en water voorop, wat verder wordt doorgevoerd in de Omgevingsvisie. Deze zal in 2018 gereed zijn, waarin het milieu en water ook wordt geïntegreerd met bouwwerken, infrastructuur, landschappen, natuur, ruimtelijke ordening en historisch erfgoed.

Waterbeheerprogramma 2016-2021

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het waterschap Rivierenland. Dit schap is in het gebied verantwoordelijk voor de waterhuishouding: het waterkwaliteitsbeheer, het waterkwantiteitsbeheer en de zorg voor de waterkeringen. Voor elke ruimtelijke ontwikkeling wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder over de effecten van de bouw mogelijkheden op het waterbeheer. De watertoets heeft als doel het voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

Het waterschap heeft de regionale beleidskaders vastgelegd in het 'Waterbeheerprogramma 2016-2021'. Het waterbeheerprogramma beschrijft wat het waterschap in de planperiode (2016-2021) wil bereiken en hoe ze dat willen doen. Het gaat programma is ingegaan op 22 december 2015 en heeft een looptijd van zes jaar. Het waterbeheerprogramma wordt vorm gegeven langs een drietal thema's. Dit betreft de thema's waterveiligheid, waterketen en watersysteem.

Beoordeling

Met het onderhavige bestemmingsplan wordt een gedeelte van de horecabestemming omgezet naar een woonbestemming. De bebouwde oppervlakte zal evenwel niet uitbreiden maar juist afnemen ten opzichte van de mogelijkheden in het geldende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan biedt wel de mogelijkheid om een agrarisch perceel te gebruiken als overloopterrein ten behoeve van het parkeren. In de regels is opgenomen dat dit perceel mag worden gebruikt ten behoeve van parkeren maar dat geen verharding mag plaatsvinden.

Conclusie

Vanuit het thema water zijn er geen belemmeringen om tot uitvoering van de herontwikkeling over te gaan.

4.3. BODEM

De bodem van een perceel dient geschikt te zijn voor de beoogde functie van het gebruik volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening. De bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico zijn voor de gebruikers. Het pand is en blijft een woning zodat er op dit vlak geen nieuwe gevoelige functie ontstaat. Verder voorziet het plan in dezelfde mogelijkheid om de bedrijfsbebouwing uit te breiden met 95 m² als in het geldende bestemmingsplan is opgenomen, maar voorziet het in een afname van de bouw mogelijkheden met 108 m² binnen het deel waar de woonbestemming wordt gerealiseerd. Mocht het bedrijfsgebouw uit gaan breiden dan wel anderszins bodembedreigende maatregelen worden genomen, dan zal er een verkennend bodemonderzoek plaatsvinden. De Wet algemene bepalingen bevat daartoe ook een uitgestelde inwerkingtreding van de omgevingsvergunning.

Conclusie

Het thema bodem vormt geen beletsel voor de uitvoering van het plan.

4.4. NATUUR

Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen invloed hebben op de natuur. De Wet natuurbescherming bevat alle regels voor de bescherming van zowel soorten als natuurgebieden. In het kader van de Wet natuurbescherming is het noodzakelijk om inzicht te hebben in de mogelijke effecten van het project op de beschermde natuurwaarden.

Soortenbescherming

De bescherming van in het wild voorkomende planten- en diersoorten is vastgelegd in de Wet natuurbescherming. De Europese Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn zijn voor Nederland geïmplementeerd in deze wet. Op grond van de Wet natuurbescherming gelden diverse verbodsbepalingen, zoals het doden van specifiek aangewezen vogel- en vleermuissoorten.

Nu het plan slechts voorziet in een inpassende functiewijziging heeft geen nader onderzoek plaatsgevonden.

Natura 2000 gebieden

Natura 2000 is een netwerk van Europese natuurgebieden. Deze gebieden zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijnen. In Nederland zijn deze richtlijnen geïmplementeerd in de Wet natuurbescherming. Nederland heeft ruim 160 Natura 2000-gebieden. Per gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen vastgelegd voor de soorten waarvoor het gebied een belangrijke functie heeft. Activiteiten in Natura 2000-gebieden zijn alleen toegestaan als significant negatieve effecten op de gestelde instandhoudingsdoelstellingen zijn uitgesloten, of als een afweging heeft plaatsgevonden over alternatieven, dwingende redenen van groot openbaar belang en de inzet van compenserende maatregelen. Het projectgebied bevindt zich niet in de directe nabijheid van een gebied dat is aangewezen als Europees Natura 2000-gebied. Het 'Lingegebied & Diefdijk Zuid' is het dichtstbijzijnde aangewezen gebied. Eventueel versturende factoren zoals oppervlakteverlies, versnippering, verdroging en verstoring door trilling, licht en geluid zijn met de voorgenomen planontwikkeling niet van toepassing.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland. Wanneer (kleine) natuurgebieden en de daarin voorkomende soorten geïsoleerd komen te liggen, bijvoorbeeld door bebouwing en infrastructuur, bestaat het risico dat soorten niet kunnen overleven en het natuurgebied zijn waarde verliest. Door het aaneenschakelen van natuurgebieden wordt een bijdrage geleverd aan het voorkomen van deze achteruitgang van natuur en biodiversiteit (veelheid van soorten). Provincies wijzen de NNN-gebieden aan en deze worden op hun beurt vastgelegd in ruimtelijke plannen van de gemeenten. De ecologische hoofdstructuur is planologisch beschermd met het 'nee, tenzij'-principe. Nieuwe ontwikkelingen zijn niet toegestaan als zij het gebied aantasten, tenzij er geen alternatieven zijn en de ontwikkeling van groot openbaar belang is. Schadelijke effecten op de natuur dienen te worden gecompenseerd.

Bij de beschrijving van het Rijksbeleid in artikel 2.1.3 is aandacht besteed aan het Barro. De opmerkingen die daar zijn gemaakt, worden in onderstaande alinea's herhaald, omdat zij eveneens van belang zijn voor deze paragraaf.



Gerelateerde plannen (15)

Plekinfo

kaart 7: Erfgoederen van
uitzonderlijke universele waarde

Nieuwe Hollandse Waterlinie
thema: cultuurhistorie,
landschap, natuur, water
gebiedsgrenzing: indicatief

I

In artikel 2.1.3 van het Barro is de Nieuwe Hollandse Waterlinie als gebied van universele waarde benoemd. De Haarweg 9/11 ligt in dit gebied. Dit is hierboven visueel weergegeven. In het Barro worden de kernkwaliteiten van deze gebieden op hoofdlijnen benoemd waarna ze verder uitgewerkt worden in de

provinciale verordening. Bestemmingsplannen moeten zo indirect aan de in het Barro omschreven kernkwaliteiten voldoen. Het initiatief heeft, zoals reeds in paragraaf 2.1.3 beschreven, geen effecten op de kwaliteiten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Bovendien wordt de bescherming uit het geldende parapluplan overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan.

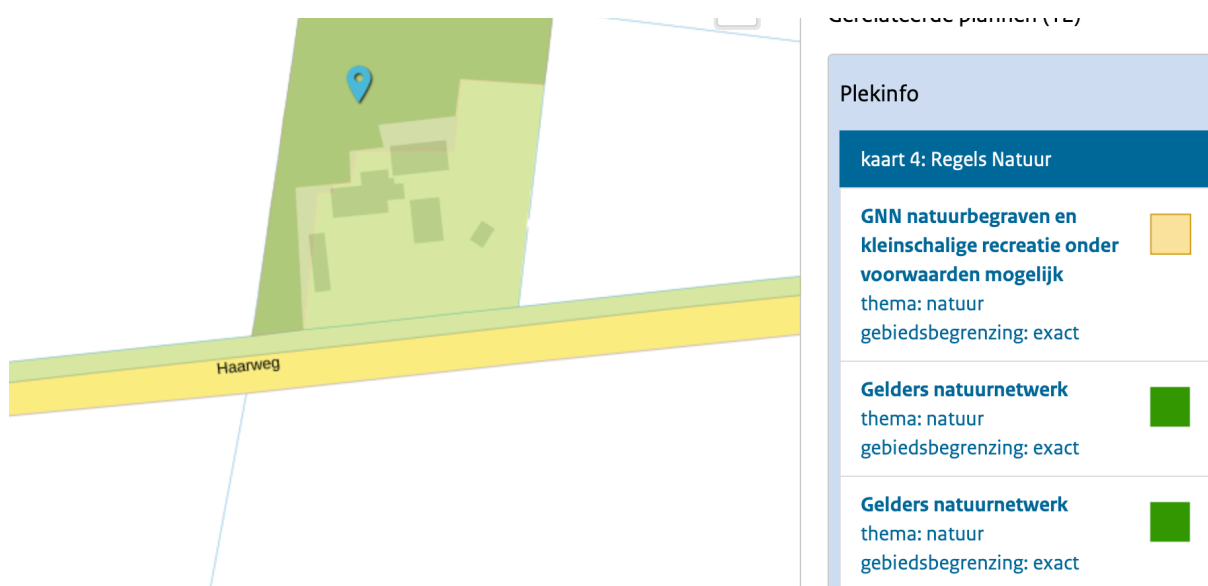
Het projectgebied maakt gedeeltelijk onderdeel uit van het Gelders Natuurnetwerk. De aanduiding daarvan loopt over het bestaande bedrijfsgebouw (aan de westzijde) maar ligt niet op de woning. De voorgenomen planontwikkeling houdt in dat de woonfunctie behouden blijft maar wordt gewijzigd in een gebruik ten behoeve van een derde. Het feitelijke gebruik verandert daardoor niet. Omdat het bestemmingsplan juridisch een ander soort gebruik toestaat (wonen los van het bedrijfsgedeelte) maar voor het overige geen feitelijke consequenties heeft, is een effectenbeschrijving van het plan op de kernwaarden van het Gelders natuurnetwerk en de Groene ontwikkelingszone niet aan de orde. Immers, een effectenbeschrijving is alleen aan de orde als zich effecten zouden kunnen voordoen.

De voorgenomen planontwikkeling maakt een uitbreiding mogelijk van de bedrijfsbebouwing met 20 %. Deze uitbreidingsmogelijkheid is reeds vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan. Dit is gemotiveerd paragraaf 2.2.4 van deze toelichting. Er mag namelijk 95 m² extra worden gebouwd buiten het bouwvlak in het bestemmingsplan. In het voorliggende plan wordt dezelfde bouwmogelijkheid opgenomen.

Daarnaast voorziet het plan in een afname van de bebouwingsmogelijkheden voor het deel waar de bedrijfswoning is opgenomen. Thans is er een bouwvlak opgenomen van 463 m² dat ook nog eens met 20 % kan worden uitgebreid. In het voorliggende plan wordt de maximale oppervlakte aan bebouwing voor het deel van de bedrijfswoning in de vorm van een reguliere woonbestemming teruggebracht tot 355 m². Dat betekent dus dat verdere uitbreidingsmogelijkheden zijn uitgesloten en de oppervlakte aan bebouwing wordt teruggebracht met 108 m². Per saldo zal dus de bouwmogelijkheid ten opzichte van de mogelijkheden in het bestemmingsplan voor zowel het bedrijfsgedeelte als het woongedeelte afnemen.

Dat betekent derhalve dat het voorliggende plan per saldo leidt tot een afname van de bouwmogelijkheden ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Het is om die reden dat de conclusie is dat de planologische effecten op de kernwaarden van het GNN en GO niet nadelig worden beïnvloed maar dat er juist sprake zal zijn van uitsluitend gunstige gevolgen op die kernwaarden.

De voorgenomen planontwikkeling leidt daarom niet tot een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden, of tot een significante vermindering van de oppervlakte van het Natuurnetwerk.



Zorgplicht

Voor alle planten- en diersoorten geldt de algemene zorgplicht die is opgenomen in de Wet natuurbescherming. Deze bepaalt dat een ieder die weet dat zijn of haar handelen nadelige gevolgen voor flora en/of fauna kan hebben, verplicht is om maatregelen te nemen (voor zover redelijkerwijs kan worden gevraagd) die deze negatieve gevolgen zoveel mogelijk voorkomen, beperken of ongedaan maken.

Ten behoeve van dit plan is een quick scan opgesteld door het bureau Ecodat. De desbetreffende quick scan Wet natuurbescherming is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Op basis van deze quick scan is de conclusie dat het plan niet zal leiden tot de kans dat sprake zal zijn van negatieve effecten op beschermde soorten.

De mogelijkheden voor beschermde natuurwaarden beperken zich tot vleermuizen en roofvogels. Gelet op het feit dat de grasvelden geen essentieel onderdeel zijn van het leefgebied van beide soorten en er in de directe omgeving afdoende alternatieven voorhanden zijn, kan geconcludeerd worden dat er geen sprake zal zijn van een negatieve invloed op de gezonde staat van instandhouding van beide soortgroepen.

Gezien het feit dat er op dit moment geen sprake is van een verbouwing, een sloop of andere aanpassingen aan het restaurant, zullen eventuele vleermuisverblijven hun functie behouden. Indien hierin verandering komt zal er een aanvullend onderzoek noodzakelijk zijn om de aanwezigheid (dan wel afwezigheid) van vleermuizen in het restaurant aan te tonen. Hierna zullen de effecten door deze aanpassingen duidelijk gemaakt moeten worden.

Conclusie

Het plangebied ligt niet in een Natura 2000 maar is wel aangewezen als Natuurnetwerk Nederland. De activiteiten van het planvoornemen leiden niet tot een significante aantasting van gebied of de ecologische waarden en kenmerken van het gebied. Vanuit het thema ecologie zijn er geen belemmeringen om tot uitvoering van de herontwikkeling over te gaan.

4.5. CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE

Vanaf 1 januari 2012 bevat elk bestemmingsplan volgens het Besluit ruimtelijke ordening verplicht een analyse van de cultuurhistorische waarden. Daarnaast stelt het Bro eisen waaraan de voorbereiding van het bestemmingsplan (of ruimtelijke onderbouwing) moet voldoen. Zo dient beschreven te worden hoe met de aanwezige cultuurhistorische waarden en met de in de grond aanwezige of te verwachten cultuurhistorische waarden wordt omgegaan.

Uit de website van de gemeente Lingewaal blijkt dat het pand niet is aangemerkt als rijks- of gemeentelijk monument. Het plangebied maakt onderdeel uit van de Nieuwe Hollandse Waterlinie waar al eerder bij stil gestaan is. Uit de kaart 'Historisch landschap, historische stedenbouw en archeologie' van de provincie Gelderland staat het plangebied aangeduid als 'komgebieden van het landschap van Rijn en Maas'. Dit bestemmingsplan heeft geen gevolgen voor deze gegeven kwalificatie.

In het vigerende bestemmingsplan is een dubbelbestemming waarde-archeologische verwachting 4 opgenomen en deze dubbelbestemming komt in het voorliggende bestemmingsplan terug. Deze aanduiding is de laagste categorie van archeologische waarden. In de systematiek van het vigerende bestemmingsplan is uitvoering gegeven aan de categorisering uit het gemeentelijke archeologische beleid.

Deze dubbelbestemming houdt in dat er een extra bescherming is voor archeologische waarden in het plangebied.

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, tenzij:

- a. het werkzaamheden in de bodem betreft, als gevolg van het oprichten van bouwwerken, tot een diepte van 100 cm onder het bestaande maaiveld;

b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;

c. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders;

d. gebouwen maximaal 2,5 meter uit de bestaande fundering worden opgericht;

e. het nieuw te bebouwen oppervlak niet groter is dan 5000 m².

Zoals vermeld, biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid om 95 m² uit te breiden. Het ligt niet voor de hand dat de werkzaamheden dieper worden uitgevoerd dan 100 cm en de oppervlakte blijft binnen het beschreven maximum van 5000 m². Er is dus thans geen noodzaak om de archeologische waarden in het gebied te onderzoeken. De overname van de dubbelbestemming uit het vigerende bestemmingsplan in het voorliggende plan biedt voldoende bescherming voor de eventueel aanwezige archeologische waarden

Conclusie

Vanuit het thema cultuurhistorie zijn er geen belemmeringen om tot uitvoering van de herontwikkeling over te gaan.

4.6 GELUID

Op grond van de Wet geluidhinder zijn normen gesteld met betrekking tot de maximale geluidsbelasting op de gevel van geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen. Op grond van de Wet geluidhinder moet aan deze normen worden voldaan indien er sprake is van een nieuwe geluidgevoelige bestemming die binnen een wettelijke geluidszone is gelegen. Doordat het bestemmingsplan geen nieuwe geluidsgevoelige bestemming mogelijk maakt, hoeft echter geen akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. De Wet geluidhinder stelt dan ook geen beperkingen aan de ruimtelijke ontwikkeling.

Conclusie

Vanuit het thema geluid zijn er geen belemmeringen om tot uitvoering van de herontwikkeling over te gaan.

4.7. LUCHT

De Wet luchtkwaliteit is een onderdeel van de Wet milieubeheer en bevat de belangrijkste wet- en regelgeving voor de luchtkwaliteit. In bijlage II van de Wet milieubeheer zijn voor verschillende stoffen grenswaarden opgenomen. Uit metingen van het Landelijk Meetnet Luchtkwaliteit blijkt dat alleen de concentraties stikstofdioxide en fijn stof problemen op kan leveren met de wettelijke grenswaarden in Nederland.

Bij de ontwikkeling van ruimtelijke plannen dient er rekening gehouden te worden met het feit dat de initiatieven uitgevoerd kunnen worden als:

- de grenswaarden van bijlage II van de Wet milieubeheer niet worden overschreden
- de luchtkwaliteit verbetert of ten minste gelijk blijft per saldo
- het initiatief niet in betekenende mate invloed op de luchtkwaliteit heeft (concentratie stikstofdioxide of fijn stof)
- het initiatief opgenomen is in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit

Een initiatief draagt niet in betekenende mate (NIBM) bij aan luchtverontreiniging, als de hoeveelheid stikstofdioxide en fijn stof met maximaal 3% verhogen. Voor een aantal projecten is getalsmatig een grens aan deze NIBM grens gegeven. Een voorbeeld hiervan is dat bij de bouw van 1500 woningen en 1 ontsluitingsweg het jaarlijks percentage stofdeeltjes omhoog kan gaan.

Om de aanwezige luchtkwaliteit nader te beschouwen is gebruik gemaakt van de NSL monitoringstool voor fijnstof (PM 2,5 en PM10) en stikstofoxide. Uit de monitoringstool blijkt dat de dichtstbijzijnde rekenpunten gelegen zijn bij de A15. Uit de monitoringstool blijkt dat het plangebied in de laagste categorie scoort voor zowel de jaren 2016, 2020 als 2030. Gesteld kan worden dat de luchtkwaliteit ter plekke goed is.

Conclusie

Het voorliggende bestemmingsplan gaat om 1 woning en een functiewijziging voor wat betreft de horeca-categorie. Dit komt niet overeen met de bouw van 1500 woningen en 1 ontsluitingsweg, zodat aangenomen kan worden dat het plan een aanzienlijk lager percentage stofdeeltjes zal genereren.

4.8. EXTERNE VEILIGHEID

Inleiding

Externe veiligheid heeft betrekking op locaties waar een ongeval met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden, waardoor personen die geen directe relatie hebben tot de risicovolle activiteit zouden kunnen komen te overlijden. Bij een ruimtelijke besluit voor het toelaten van (beperkt) kwetsbare objecten moet worden getoetst aan risiconormen en veiligheidsafstanden. Dit is met name relevant op korte afstand van risicobronnen. Indien een (beperkt) kwetsbaar object wordt toegelaten binnen het invloedsgebied van een belangrijke risicobron, moet ook het groepsrisico worden verantwoord. Bovendien is het van belang om af te wegen in hoeverre nieuwe risicobronnen binnen een plangebied worden toegestaan.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van specifieke risicovolle inrichtingen, relevante transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen of relevante buisleidingen. Toetsingskaders zijn het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi), het "Besluit externe veiligheid transportroutes" (Bevt) en het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb). Daarnaast zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit milieubeheer veiligheidsafstanden genoemd die rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting, moeten worden aangehouden.

Risicovolle bedrijven

Binnen de bestemmingen "Wonen" en "Horeca" passen geen risicovolle activiteiten, zoals Bevi-activiteiten. De vestiging van een Bevi-inrichting binnen het plangebied is daarmee uitgesloten. Uit de regionale signaleringskaart externe veiligheid blijkt dat het plangebied niet ligt binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting of de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen. Hierdoor is geen verantwoording van het groepsrisico nodig vanwege risicovolle inrichtingen.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Uit de regionale signaleringskaart externe veiligheid blijkt dat het aspect externe veiligheid wel relevant is vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Betuweroute en de A15. Het plangebied ligt namelijk binnen het invloedsgebied van deze transportroutes, waarbij personen kunnen overlijden als rechtstreeks gevolg van een zwaar ongeval met toxische stoffen. Het plangebied ligt echter buiten een veiligheidszone, een plasbrandaandachtsgebied en buiten de meest relevante zones voor het groepsrisico (de 200 meter zones).

Op grond van artikel 7 van het Bevt moet in dergelijke gevallen worden ingegaan op de mogelijkheden voor:

- de bestrijdbaarheid van een zwaar ongeval op deze transportroutes 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.

Veiligheidsregio Gelderland-Zuid heeft op 13 mei 2019 aangegeven dat in dit geval sprake is 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 van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (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 stoffen (kunnen) 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. In het plangebied zijn voldoende mogelijkheden aanwezig om dit advies tijdig op te volgen.

Buisleidingen

Uit de regionale signaleringskaart externe veiligheid blijkt dat het plangebieden niet is gelegen binnen het invloedsgebied van relevante buisleidingen voor aardgas en vloeibare brandstoffen. Hierdoor is geen verantwoording van het groepsrisico nodig vanwege buisleidingen.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid is alleen relevant vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Betuweroute en de A15. Gelet op de hiervoor genoemde overwegingen zijn er in het plangebied voldoende mogelijkheden voor de zelfredzaamheid bij een zwaar ongeval op deze transportroutes. Dit betekent dat geen nadere eisen aan het plan gesteld hoeven te worden in het kader van het aspect externe veiligheid. Bovenstaande tekst inzake externe veiligheid is akkoord bevonden door de Veiligheidsregio na overleg tussen Omgevingsdienst en Veiligheidsregio.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

In dit bestemmingsplan wordt de planologisch-juridische basis gelegd voor de bestemmingswijziging van de Haarweg 9/11 te Vuren. Het bestemmingsplan heeft een belangrijke functie als toetsingskader voor omgevingsvergunningen. Het plan is opgesteld op basis van de SVBP2012 en het IMRO 2012.

Het bestemmingsplan bestaat uit deze toelichting, de juridisch bindende regels en een verbeelding waarop te zien is waar en welke bestemmingen van toepassing zijn. Eveneens is op de verbeelding de exacte omvang en ligging van het plangebied vastgelegd.

Opbouw regels

De regels zijn als volgt gestructureerd:

Hoofdstuk 1 van de regels geeft de algemene bepalingen weer. Het betreft de begripsbepalingen (artikel 1) waarin de in het plan voorkomende begrippen worden gedefinieerd. In artikel 2 (wijze van meten) wordt aangegeven hoe de voorgeschreven maatvoering (zoals goothoogte, bouwhoogte, inhoud en oppervlakte) in het plan gemeten moet worden.

In hoofdstuk 2 zijn de in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. Per bestemming is bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bebouwingsregels gelden.

In hoofdstuk 3 staan aanvullende bepalingen die, in aanvulling op de bestemmingen, voor het hele plangebied gelden. Hierbij kan worden gedacht aan de algemene afwijkingsregeling, die het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid geeft om op ondergeschikte punten van de regels in hoofdstuk 2 af te wijken;

Hoofdstuk 4 van de regels heeft betrekking op het overgangsrecht en de slotbepaling.

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, eerste lid, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. In artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is het voor een aantal bouwplannen verplicht een exploitatieplan op te stellen. Dit gaat onder andere om:

- a) de bouw van meerdere woningen
- b) de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen
- c) de uitbreiding van het hoofdgebouw met minimaal 1000m² of met een of meer woningen
- d) de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- e) de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- f) de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Volgens artikel 6.12.c. hoeft er echter geen exploitatieplan vastgesteld te worden als het verhalen van kosten anderszins is verzekerd.

Een exploitatieplan heeft onder meer tot doel om te komen tot een adequaat publiekrechtelijk kostenverhaal, het realiseren van een goede inrichting van de openbare ruimte door middel van het stellen van locatie-eisen en het bieden van een goede grondslag om de verdeling van woningbouwcategorieën te ondersteunen. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is, staan in artikel 6.2.1 van het Bro. Een exploitatieplan is onder andere vereist indien een bestemmingsplan voorziet in de bouw van één of meer woningen. Indien een exploitatieplan vereist is moet de gemeenteraad het exploitatieplan tegelijk vaststellen met de planologische maatregel die het bouwen mogelijk maakt.

Het bestemmingsplan 'Lingebosch' voorziet niet in de bouw van een woning of de uitbreiding van een hoofdgebouw met minimaal 1000m², zoals bedoeld in artikel 6.2.1 lid a van het Bro. Gelet hierop bestaat er geen verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan. Daarnaast zijn initiatiefnemers bereid de kosten van de herziening van het bestemmingsplan, inclusief eventuele planschade, voor hun rekening te nemen. De economisch-financiële haalbaarheid van het plan kan hierdoor als aangetoond worden beschouwd.

Conclusie

Er is geen verplichting om een exploitatieplan op te stellen omdat het initiatief niet is genoemd in artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening. Ook anderszins is de economisch-financiële haalbaarheid verzekerd.

7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

BESTUURLIJK VOOROVERLEG

In het kader van het wettelijke verplichte overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp bestemmingsplan toegezonden aan diverse instanties, waaronder de provincie Gelderland en het waterschap.

ZIENSWIJZEN

Het ontwerpbestemmingsplan 'horacabedrijf Haarweg 9-11 Vuren', gemeente West Betuwe, heeft met ingang van donderdag 27 augustus 2020 gedurende zes weken tot en met woensdag 7 oktober 2020 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend tegen dit ontwerpbestemmingsplan.

Het bestemmingsplan "horecabedrijf Haarweg 9-11 Vuren", gemeente West Betuwe, is op 26 januari 2021 ten opzichte van het ontwerp ongewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad van West Betuwe.

BEROEP

De vaststelling van het bestemmingsplan is op de in artikel 3.8, derde lid van de Wro voorgeschreven wijze bekend gemaakt. Belanghebbenden kunnen binnen de wettelijke beroepstermijn tegen het besluit tot vaststellen van het bestemmingsplan beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.