

Toelichting

Hogeveld 9 Gendt



NL.IMRO.1705.131.VG01
wijzigingsplan

9 juni 2015

Inhoud

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Ligging plangebied	5
1.3	Geldend bestemmingsplan	6
1.4	Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2	Gebiedsvisie	8
2.1	Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur, bestaande situatie	8
2.2	Toekomstige situatie	11
2.3	Landschappelijk en stedenbouwkundige inrichting	11
2.4	Conclusie	12
Hoofdstuk 3	Beleidskader	13
3.1	Algemeen	13
3.2	Rijksbeleid	13
3.3	Provinciaal beleid	14
3.4	Regionaal beleid	15
3.5	Gemeentelijk beleid	16
Hoofdstuk 4	Milieu- en omgevingsaspecten	18
4.1	Algemeen	18
4.2	Bedrijven en milieuzonering	18
4.3	Bodem	19
4.4	Wegverkeerslawaaï	20
4.5	Luchtkwaliteit	20
4.6	Geur	21
4.7	Externe veiligheid	22
4.8	Water	23
4.9	Ecologie	24
4.10	Cultuur & archeologie	24
4.10.1	Cultuurhistorie	24
4.10.2	Archeologie	25
Hoofdstuk 5	Juridische opzet	27
5.1	Inleiding	27
5.2	Opbouw van de regels	27
5.3	Dit bestemmingsplan	29
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	30
6.1	Economische uitvoerbaarheid	30

6.2 Overleg en inspraak.....	30
Bijlagen bij de toelichting	31
Bijlage 1 bodemonderzoek	31
Bijlage 2 watertoets	31
Bijlage 3 flora en fauna onderzoek	31
Bijlage 4 archeologisch onderzoek.....	31

Overzichtskaart



Overzichtskaart globale ligging plangebied; bron: PDOK – publieke dienstverlening op kaart

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Aan het Hogevel 9 in Gendt ligt een perceel met een agrarische bestemming. Op dit perceel staat een boerderij en 5 bijgebouwen. Deze gebouwen worden momenteel niet actief gebruikt.

De initiatiefnemers hebben het voornemen om de boerderij en een groot deel van de bijgebouwen te amoveren, en een nieuw woonhuis op het perceel te bouwen. Eén bestaand bijgebouw blijft daarbij behouden.

De bestemming van het perceel wordt ter hoogte van het huidige agrarische bouwblok gewijzigd in wonen, het overige deel van het perceel blijft agrarisch. Voor deze ontwikkeling is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk, in de vorm van een wijzigingsplan ex artikel 3.6 Wro. In het moederplan – bestemmingsplan Buitengebied Lingewaard, vastgesteld 31 oktober 2013 – is deze wijzigingsbevoegdheid opgenomen in artikel 6.7.3. 'omschakeling agrarisch bedrijf naar wonen'.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Lingewaard, ca. 750 meter – hemelsbreed – ten noorden van het dorp Gendt en ca. 1.500 meter – eveneens hemelsbreed – ten westen van het dorp Doornenburg.

Hogevel is een doodlopende, eigen weg met de entree vanaf de Flierensestraat.



Entree Hogevel vanaf de Flierensestraat – bron: google maps

Het plangebied wordt met name omringd door agrarische percelen en op enige afstand agrarische bedrijven. Direct ten westen liggen twee woonhuizen.

Op de luchtfoto hieronder is de globale ligging van het plangebied weergegeven. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding van dit bestemmingsplan.



luchtfoto omgeving met projectie van de kadastrale kaart van het plangebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

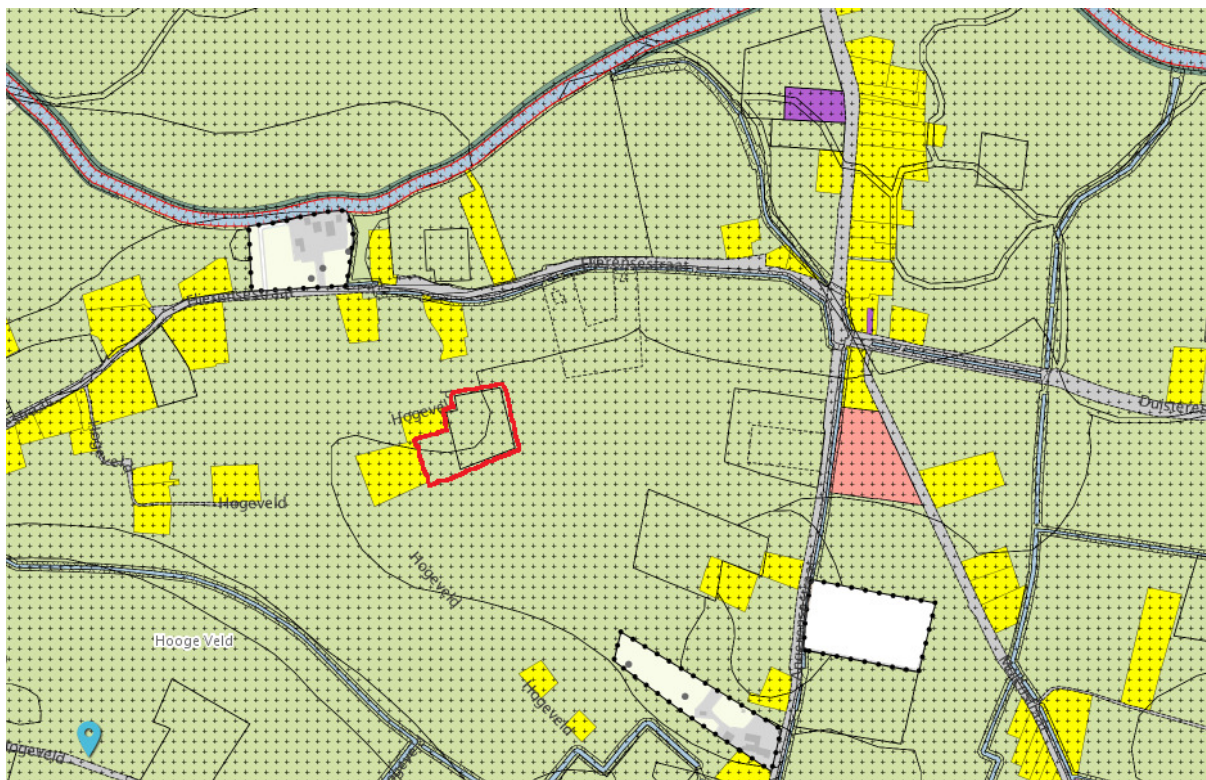
Voor de locatie is het geldende bestemmingsplan Buitengebied Lingewaard, vastgesteld door de raad van de gemeente Lingewaard op 31 oktober 2013.

Voor Hogevel 9 is de bestemming agrarisch met waarden – oeverwallen.

Binnen deze bestemming is een bouwvlak opgenomen van ca. 5.500m². Het bouwvlak heeft de functie aanduiding 'grondgebonden veehouderij'.

Voor het hele plangebied zijn dubbelbestemmingen voor de bescherming van archeologische waarden opgenomen.

Op de volgende afbeelding is een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan weergegeven met daarop de globale begrenzing van het plangebied.



uitsnede verbeelding bestemmingsplan Buitengebied Lingewaard, vastgesteld 31 oktober 2013

Het bestemmingsplan voorziet niet in het gebruik van het perceel voor 'wonen'. Wel is een wijzigingsbevoegdheid voor Burgemeester en Wethouders opgenomen voor de omschakeling van agrarisch bedrijf naar wonen.

Deze wijziging kan worden gerealiseerd middels de procedure voor een wijzigingsplan (ex artikel 3.6, eerste lid, onder a, Wro).

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit de regels, de verbeelding en deze toelichting. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting is als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 2 wordt de gebiedsvisie beschreven. Eerst komt de ruimtelijke structuur van de huidige situatie aan de orde en daarna de ruimtelijke en functionele beschrijving van de nieuwe ontwikkelingen
- In hoofdstuk 3 is het ruimtelijk relevante beleidskader van de verschillende overheidslagen weergegeven voor zover dat op het plangebied van toepassing is
- In hoofdstuk 4 komen de uitkomsten van de onderzoeken met betrekking tot milieu- en omgevingsaspecten als geluid, bodem en archeologie
- In hoofdstuk 5 volgt de juridische planbeschrijving. In dit hoofdstuk wordt uiteengezet hoe de juridische regeling is vormgegeven
- In hoofdstuk 6 tenslotte komen de economische uitvoerbaarheid en het gevoerde overleg aan de orde

Hoofdstuk 2 Gebiedsvisie

2.1 Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur, bestaande situatie

Ontstaansgeschiedenis

De omgeving rondom de kern Gendt is in belangrijke mate bepaald door het meanderen van de Waal. Door de rivier ontwikkelde het oeverwal- en komgrondenstelsel zich. Na de 13e eeuw is het grondgebied van Gendt verschillende malen overstroomt waardoor komgronden gevormd werden. Na de 18e eeuw verplaatste de Waal zich naar het zuiden waardoor de uiterwaarden ontstonden. De bevolking, van de rivierengebieden, vestigde zich van oudsher voornamelijk op natuurlijk gevormde hoogten, zoals oeverwallen, rivierduinen en stroomruggen. In de perioden van hoge waterstanden hebben de bewoners de natuurlijke ruggen opgehoogd. De stroomruggronden en overslaggronden waren voor akkerbouw, waaronder fruitteelt, zeer geschikt.

Het plangebied ligt op een oeverwal. Oeverwallen zijn te interpreteren als natuurlijke dijken die door de rivier zelf zijn afgezet. Oeverwallen zijn van oudsher zeer geschikte locaties geweest om nederzettingen op te bouwen en om landbouw op te bedrijven. Dat komt omdat oeverwallen hoog liggen en daardoor bescherming bieden tegen overstromingen.

De oeverwal waarop het Hogevelde ligt is ongeveer rond 1.000 jaar voor Chr. ontstaan. De bodem bestaat uit een kalkhoudende ooivaaggrond, dit zijn gehomogeniseerde zandige keliggronden die vaak op oeverwallen voorkomen.

Het wegensysteem in en nabij Gendt wordt bepaald door een stelsel van dichtgeslibde meanders (van de Waal) en overloopgeulen. De weg (Hogevelde) is voor het eerst op een kaart uit 1866 te zien. De weg zal ergens halverwege de 19e eeuw zijn aangelegd, want op oudere kaarten is de weg nog niet aanwezig.



Militaire kaart 1866 Bonneblad, de weg Hogevelde is zichtbaar in het landschap ten zuiden van de Flierensestraat

Op de plek van de huidige boerderij stond in 1899/1906 al een boerderij. De huidige boerderij zou uit 1920 dateren, dat zou betekenen dat de boerderij een oudere, onbekende voorganger heeft gehad.

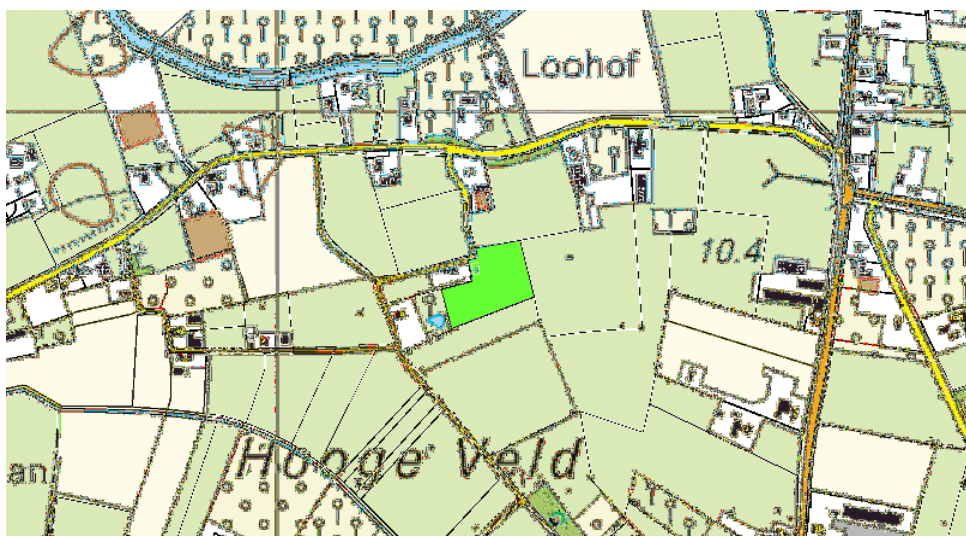


Militaire kaart 1906 Bonneblad, een boerderij in het plangebied.
Daarnaast ook zichtbaar de diverse fruitboomgaarden in het gebied.

Bestaande situatie

Van oudsher zijn de tuinbouw en de fruitteelt een belangrijke agrarische sectoren. De grond op de oeverwallen is bij uitstek geschikt voor deze vormen van landbouw. In de loop der jaren zijn veel tuinbouwbedrijven omgevormd tot glastuinbouwbedrijven. Veel hoogstamboomgaarden zijn verdwenen en het belang van de fruitteelt is afgenomen. In de omgeving van plangebied zijn nog wel diverse fruitteeltbedrijven aanwezig. Daarnaast zijn er rond Gendt diverse glastuinbouwbedrijven. Verder is de intensieve veehouderij, en dan met name de varkenshouderij, op de oeverwallen rond Angeren en Gendt als bedrijfsvorm aanwezig.

De laatste jaren hebben veel boerderijen hun agrarische functie verloren en zijn getransformeerd naar burgerwoonhuizen.



Topografische kaart kadaster, het plangebied is in felgroen weergegeven

De huidige bebouwing in het plangebied is een kleine boerderij, deze was met name gericht op veeteelt. Tot in de jaren zestig van de vorige eeuw is op topografische kaarten fruitteelt zichtbaar in het plangebied. Daarna is dit getransformeerd naar weidegrond, en akkerbouw ten dienste van veeteelt (mais).

Bijzonder is dat in de huidige situatie het achtererf met bijgebouwen aan de straatzijde liggen, en de voorkant van de boerderij gericht is naar de landerijen. De boerderij en enkele bijgebouwen verkeren in een slechte staat van onderhoud.



luchtfoto ruimtelijkeplannen.nl: het achtererf is naar de straatzijde gericht



achteraanzicht van de boerderij vanaf de straat



voorzijde van de boerderij met zicht op de landerijen

2.2 Toekomstige situatie

In het plangebied wordt de ontwikkeling beoogd van:

- sloop van de bestaande boerderij en bijgebouwen, met uitzondering van 1 bijgebouw
- nieuwbouw van een woonhuis

Voor deze ontwikkeling wordt de bestaande functie van het agrarische bedrijf en het agrarische bouwblok gewijzigd in wonen.

Het weiland behoudt een agrarische bestemming.

2.3 Landschappelijk en stedenbouwkundige inrichting

Kwaliteit van het huidige erf

In de huidige situatie liggen het achtererf met bijgebouwen aan de straatzijde, en de voorkant van de boerderij gericht is naar de landerijen. Dit is een minder vaak voorkomende inrichting van het erf, en geeft een bijzondere kwaliteit aan het perceel: deze richt zich op de – landschappelijke – omgeving, in plaats van richting het openbare gebied. Het geeft een ingetogen karakter. Dit wordt nog versterkt door een schuur aan de straatzijde welke het erf voor een deel aan het zicht onttrekt.

Op het erf zijn enkele bomen aanwezig.

Nieuwe situatie

Het doel is om de huidige indeling in hoofdopzet te behouden. In hoofdopzet het hoofdgebouw aan de achterzijde van het erf, met zicht op het achterliggende agrarische landschap.

Door het behoud van de schuur nabij de straat blijft het erf voor een deel visueel afgeschermd. Deze schuur wordt gerenoveerd, en daarmee meer landschappelijk ingepast.

Het erf wordt ingericht met enkele groenelementen, waaronder een solitaire boom, een rij bomen of struiken ter afscheiding van het buurperceel en een kleine haag rond het parkeerplekje.

De woning zelf wordt in delen opgebouwd: een hoofdmassa, een tussenlid en een kleinere aanbouw. Op deze wijze lijkt de omvang van de woning minder massief dan wanneer dit in één massa zou worden gedaan.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden kort de algemene ruimtelijke relevante beleidskaders beschreven, waarbinnen de ruimtelijke ontwikkeling zijn plek krijgt.

3.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en in werking getreden. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig worden. Tot 2028 heeft het Rijk in de SVIR 3 rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken
- de bereikbaarheid te verbeteren
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden

Het Rijk heeft 13 nationale belangen benoemd, hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil resultaten boeken. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of projectspecifieke afweging zal maken. Deze belangen zijn opgenomen in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

Daarnaast is in de SVIR de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) met ingang van 1 oktober 2012. Het Bro (artikel 3.1.6, tweede lid) bepaalt dat voor onder meer bestemmingsplannen de treden van de ladder moet worden doorlopen. Deze handreiking ondersteunt decentrale overheden bij de toepassing van de ladder. Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Deze ladder voor duurzame verstedelijking moet worden doorlopen voor nieuwe, stedelijke ontwikkelingen. In dit plangebied is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, het betreft het vervangen van een bestaande boerderij door een woonhuis.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter borging van nationale en provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien nationale of provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens Algemene maatregel van Bestuur (AMvB) respectievelijk provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel bekend als de AMvB Ruimte, zijn de 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is vastgesteld op 30 december 2011 en is aangevuld op 1 oktober 2012. De Wet ruimtelijke ordening biedt uitdrukkelijk de grondslag voor het stellen van regels waarbij provincies in medebewind worden geroepen en voor het verlenen van ontheffing van de regels in het Barro.

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

3.3 Provinciaal beleid

Provinciale Omgevingsvisie Gelderland

Op 9 juli 2014 is door Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. De Gelderse omgevingsvisie is een integrale visie, niet alleen op het gebied van de ruimtelijke ontwikkeling, maar ook voor waterkwaliteit en veiligheid, bereikbaarheid, economische ontwikkeling, natuur en milieu, inclusief de sociale gevolgen daarvan. De omgevingsvisie is de vervanger van het streekplan en van strategische plannen voor water, milieu en mobiliteit.

Het idee achter de omgevingsvisie is dat van de zogenoemde uitnodigingsplanologie: de provincie bepaalt op hoofdlijnen welke doelen en kwaliteiten gewenst zijn. Binnen die kaders stelt de provincie zich uitnodigend op tegenover initiatiefnemers, zowel privaat als publiek, die willen bijdragen aan duurzame economische structuurversterking en de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving. De opzet van de omgevingsvisie is opgehangen aan de termen dynamisch, mooi en divers. Gelderland is een dynamische provincie in een prachtige setting, met een grote diversiteit. Dynamisch duidt op economische ontwikkelingsaspecten als innovatie, duurzaamheid en bereikbaarheid en hoe wij afspraken maken over wonen en werken. Mooi staat voor onze natuurdoelen en de kwaliteiten die we willen borgen en verder ontwikkelen. Divers gaat over het herkennen van de regionale verschillen in maatschappelijke vraagstukken en het koesteren van de regionale identiteit.

Omgevingsverordening

De doelstellingen uit de omgevingsvisie worden juridisch vertaald in de (ontwerp) omgevingsverordening.

De verordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. De verordening voorziet ten opzichte van de omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee beleidsneutraal. De omgevingsverordening richt zich net zo breed als de omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, mobiliteit en bodem. De omgevingsverordening heeft de status van een ruimtelijke verordening in de zin van artikel 4.1 Wet ruimtelijke ordening.

Functieveranderingsbeleid:

Door de provincie Gelderland (evenals door de stadsregio Arnhem-Nijmegen als de gemeente Lingewaard) is een functieveranderingsbeleid opgesteld. De kern van dit beleid is dat nieuwe woningen kunnen worden gebouwd in ruil voor amovering van – voormalige – bedrijfspanden + een planologische functiewijziging van de locatie naar wonen en een of meerdere woonhuizen. Globaal kan voor 750m² sloop van bedrijfsgebouwen 1 nieuw woonhuis worden gebouwd.

In het voorliggende plan wordt dit functieveranderingsbeleid niet toegepast: de functie van de locatie wordt weliswaar gewijzigd naar wonen, maar er is geen sprake van toevoeging van extra woningen. De bestaande (mogelijkheid van een) bedrijfswoning wordt gewijzigd in een burgerwoonhuis.

Het initiatief past binnen het provinciale beleid.

3.4 Regionaal beleid

Regionaal Plan 2005 – 2020

De Stadsregio Arnhem Nijmegen heeft in het Regionaal Plan (vastgesteld op 26 oktober 2006) de gemeenschappelijke beleidsambities vastgelegd tot 2020. Gestreefd wordt naar een hoogwaardige regionale ontwikkeling van de Stadsregio als geheel.

In het Regionaal Plan 2005 – 2020 is voor het onderdeel recreatie als doelstelling opgenomen: Het optimaal voor recreatie en toerisme benutten en uitbouwen van de in de regio aanwezige potenties op het gebied van natuur, landschap, water, archeologie en cultuurhistorie en daarmee nieuwe economische dragers introduceren in het landelijk gebied.

Bij de realisatie van de ambities voor een ontwikkelingsgerichte landschapsstrategie moet in de uitwerking van plannen en initiatieven voldoende ruimte worden geboden en benut voor ontwikkelingen die dit concept versterken, inspelend op het streekplanbeleid en de beleidsregels in dit Regionaal Plan voor cultuurhistorie en archeologie, landschap, land- en tuinbouw en recreatie. Cultuurhistorie is van grote betekenis voor ons gevoel van identiteit, de ontwikkeling van toerisme en onze kennis over het verleden. De stadsregio wil daarom de identiteit van de regio waarborgen en benutten door te voorzien in een structuur waarin zowel het ‘monumentale’ (landschap als kijkdoo) als de ‘verhalende’ (biografie van het landschap) aspecten van de cultuurhistorie inhoudelijk en kwalitatief met elkaar verbonden worden. Door de concreet aanwezige cultuurhistorische patronen, relict en objecten in het landschap zichtbaar te houden, te maken of te versterken, de verhalen te vertellen die daarbij horen en toegankelijk te maken, versterken we niet alleen de identiteit van de regio maar kunnen we ook aansluiten bij recreatieve en toeristische behoeften.

Visiedocument van koers naar keuze

Door de Stadsregio Arnhem Nijmegen is op 30 juni 2011 het visiedocument ‘van koers naar keuze’ vastgesteld. Dit document is een vervolg op het Regionaal Plan 2005 – 2020. In dit visiedocument is voor toerisme opgenomen:

Toerisme en recreatie vormen een belangrijke economische groeisector waarin de stadsregio wil investeren. De stadsregio richt zich hierin op de toeristische ontwikkeling op en rond de rivieren, het beter zichtbaar maken van de cultuurhistorische geschiedenis en aandacht voor accommodaties. Deze focus in combinatie met een sterke regiomarketing moet leiden tot een impuls in deze groeisector. Op basis van de identiteit van de regio wordt momenteel door middel van een projectplan voor een regionaal beeldverhaal, gestreefd naar het genereren van extra economische impulsen vanuit de sector recreatie en toerisme.

Daarnaast is met name het aantrekkelijke landschap van de stadsregio met haar steden en dorpen een belangrijk aanknopingspunt.

Notitie ‘functieverandering buitengebied’

Door de stadsregio is op 18 oktober 2007 de notitie ‘functieverandering buitengebied’ vastgesteld. In deze notitie worden de mogelijkheden voor functieverandering van vrijkomende of vrijgekomen (agrarische) bedrijfsbebouwing beschreven. Functieverandering naar kleinschalige vormen van werken ondersteunt de vitaliteit van het landelijk gebied.

Regionaal uitgangspunt is dat voor functieverandering naar werken mogelijk is tot 50% van de bestaande bebouwing met een maximum van 750m² in bestaande gebouwen.

Eventuele vereveningsmaatregelen hoeven niet worden gedaan bij hergebruik van karakteristieke of monumentale bebouwing. In dat geval vormt het behoud van die bebouwing de verevening, en kan de gehele karakteristieke en/of monumentale bebouwing gebruikt worden.

Het initiatief past binnen het regionale beleid.

3.5 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie gemeente Wijchen

De gemeente Wijchen heeft een structuurvisie opgesteld in het kader van de nieuwe Wro. De structuurvisie is grotendeels gebaseerd op de, in 2007 vastgestelde, strategische visie. De Structuurvisie Wijchen is op 9 juli 2009 vastgesteld.

Landschapsonwikkelingsplan: Beuningen, Druten, Wijchen (2006)

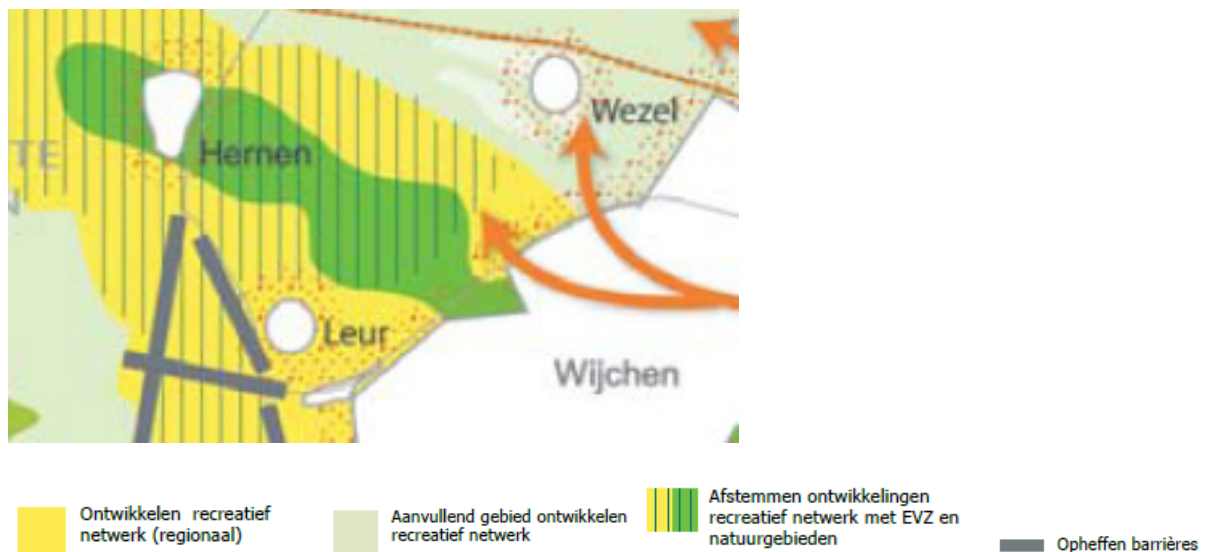
Dit landschapsonwikkelingsplan (LOP), vastgesteld in 2007, geeft inzicht in de ontwikkelingsmogelijkheden en keuzen in het landschap voor de komende tien jaar. Om de diversiteit en herkenbaarheid van de landschapstypen zo groot mogelijk te houden wordt aansluiting gevraagd op het landschapstype wanneer er sprake is van verstedelijking. De landschappelijke kwaliteiten zijn daarbij een inspiratiebron.

Algemene uitgangspunten:

- archeologische en cultuurhistorische waarden respecteren en zo mogelijk ter inspiratie gebruiken of integreren in het ontwerp;
- bestaande aardkundige -, natuur- en landschapselementen respecteren en integreren in ontwerp;
- nieuwe ontwikkelingen afstemmen op de realisatie van de Ecologische Hoofdstructuur.

Daarnaast is er specifieke aandacht voor:

- overgangen stedelijk gebied – buitengebied;
- rivierduinen, riviervlaktes en donken;
- maasoeverwal.



Ontwikkelen recreatief netwerk uit LOP

Visie op Toerisme in Wijchen 2009 – 2015

Er zijn drie pijlers afleiden waarop het toerisme in Wijchen rust. Deze zijn plattelandstoerisme, cultuurtoerisme en toeristische promotie:

- plattelandstoerisme zorgt voor een economische impuls voor een vitaal platteland
- door het bevorderen van het cultuurtoerisme worden nieuwe doelgroepen aangesproken. Verblijfstoeristen met een culturele of cultuurhistorische interesse zijn economisch interessant

- een goede toeristische promotie van Wijchen in relatie tot zijn omgeving vergroot de bekendheid onder toeristen en moet zorgen voor bevordering van het bezoek. Want onbekend maakt onbemind. Toeristische afstemming met de regio's Land van Maas en Waal en Rijk van Nijmegen alsmede de Brabantse regio's Noordoost Brabant en Land van Cuijk kan het toeristische product versterken.

Economisch beleidsplan, 'een plan gericht op beter in plaats van meer!'

Vastgesteld op 26 april 2007. Dit plan is gebaseerd op 6 thema's, waarvan een thema plattelandsvernieuwing is. Mogelijkheden voor plattelandsvernieuwing zijn met name te vinden op het gebied van natuurontwikkeling, recreatie en toerisme. Hierbij kan gedacht worden aan een uitbreiding van de huidige recreatiemogelijkheden en het creëren van nieuwe kleinschalige recreatieve voorzieningen.

Het initiatief past in het gemeentelijke beleid.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Algemeen

Diverse wetten en beleidsregels schrijven voor dat er nader onderzoek gedaan moet worden naar de effecten van een voorgestelde ruimtelijke ingreep. In dit hoofdstuk worden de resultaten van de diverse onderzoeken weergegeven.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt.

Wat betreft de aanbevolen afstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009 van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten geraadpleegd. Hierin worden richtafstanden voor zowel het omgevingstype 'gemengd gebied' als 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied' aanbevolen. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een rustige woonwijk en buitengebied komen vrijwel geen andere functies voor. De richtafstanden gelden voor een gemiddeld nieuw bedrijf en gaan uit van het gebiedstype 'rustig woongebied'. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande woningen gelegen buiten betreffend perceel.

Onderhavig plan maakt een milieugevoelige functie mogelijk in de vorm van wonen. In de omgeving van het plangebied zijn een aantal agrarische bedrijven in de vorm akkerbouw en kassenteelt aanwezig. Voor deze functies geldt een maximale afstand van 30 m voor de verschillende milieuaspecten. De bedrijven bevinden zich op een grotere afstand dan 30 m van het plangebied. Gemeenten hanteren een spuitzone rondom gewasteeltbedrijven ten behoeve van het beschermen van omwonende tegen de gewasbestrijdingsmiddelen. Dit in het kader van de zorgplicht woon- en leefklimaat. De VNG-publicatie gaat niet specifiek in op spuitzones. Wel worden er richtafstanden gegeven voor milieugevoelige functies ten opzichte van woningen. De ruimste contour waar bij fruitteelt rekening moet worden gehouden, is 30 m en betreft geluid. Daarbij wordt uitgegaan van een afstand van 30 m gemeten vanaf de perceelsgrens van het bedrijf tot het bouwblok of gevel van de woning.

In de Handreiking Bestemmingsplannen geeft de Provincie Gelderland aan dat rekening moet worden gehouden met spuitzones met een afstand van 50 meter. De gemeente Lingewaard hanteert voor spuitzones eveneens een afstand van 50 m.

Voor de nieuwe bestemming wonen wordt een afstand van 50 meter gehanteerd vanaf de omliggende gebieden waar fruitteelt mogelijk is. Het gebied tussen deze 50 meter en het bestemmingsvlak wonen blijft agrarisch, waarbij in de regels van dit bestemmingsplan specifiek is opgenomen dat geen fruitteelt mogelijk is.

Anderzijds, door het hanteren van deze afstand van 50 meter, ondervinden bestaande bedrijven ook geen hinder van deze ontwikkeling. Bovendien wordt de woning gebouwd op de plek waar al een woning stond, en ligt op het direct naastgelegen perceel eveneens een woning.

De varkenshouderij Flierensestraat 60 (inclusief stal Flierensestraat 62) ligt op een afstand van ca. 175, dit is relevant voor het aspect geur. Op grond van de geuremissie kan de ontwikkeling wel worden gedaan. Dit wordt verder toegelicht in paragraaf 4.6 geur.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor dit plan.

4.3 Bodem

Voor de ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Envita, 204470-10/R01, 9 oktober 2014).

Het verkennend bodemonderzoek heeft tot doel met een relatief geringe onderzoeksinspanning vast te stellen of op de onderzoekslocatie een grond- en/of grondwaterverontreiniging aanwezig is, teneinde te bepalen of er milieuhygiënische belemmeringen zijn voor de nieuwbouw op de onderzoekslocatie, alsmede de bestemmingsplanwijziging.

Naast de gebruikelijke onderzoeksstrategie is in het onderzoek rekening gehouden met:

- de mogelijkheid van een voormalige bovengrondse olietank waardoor de locatie 'als verdacht met betrekking tot aardolieproducten' diende te worden aangemerkt
- in het verleden is de directe omgeving in gebruik geweest als boomgaard. Naar aanleiding hiervan diende de bovengrond als 'verdacht met betrekking tot bestrijdingsmiddelen (organochloorbestrijdingsmiddelen)' te worden aangemerkt.

De resultaten van het verkennende onderzoek zijn:

- de zwak kool- en puinhoudende bovengrond is licht verontreinigd is met kobalt, nikkel, zink, lood, DDE en DDD;
- in de ondergrond zijn geen verontreinigende stoffen aangetoond;
- het grondwater is licht verontreinigd met zink en matig met barium. Aan de verhoogde concentraties wordt een natuurlijke oorzaak toegekend;
- hoewel geen gericht onderzoek naar de voormalige bovengrondse tank kon worden uitgevoerd omdat de locatie niet kon worden achterhaald, is er zintuiglijk noch analytisch verontreiniging met aardolieproduct aangetoond. Een lokale verontreiniging met aardolieproduct kan echter op basis van dit onderzoek niet worden uitgesloten.

Dat in het grondwater voor barium een matig verhoogde concentratie is aangetoond, zou een aanleiding kunnen zijn voor het uitvoeren van nader onderzoek. Bekend is echter dat barium van "van nature" veelal in lichte maar plaatselijk ook in matige tot sterk verhoogde concentraties in het grondwater wordt aangetoond. Omdat er geen directe relatie is tussen de matig verhoogde concentratie aan barium en het gebruik van de locatie, is barium waarschijnlijk "van nature" in het grondwater aanwezig is. Een nader onderzoek wordt niet zinvol geacht.

Conclusie

De aangetoonde bodemkwaliteit levert geen belemmeringen op voor de voorgenomen bestemmingswijziging en de geplande bouwactiviteiten op de onderzoekslocatie.

De omgevingsdienst regio Arnhem (ODRA) heeft het onderzoeksrapport beoordeeld en onderschrijft de conclusies.

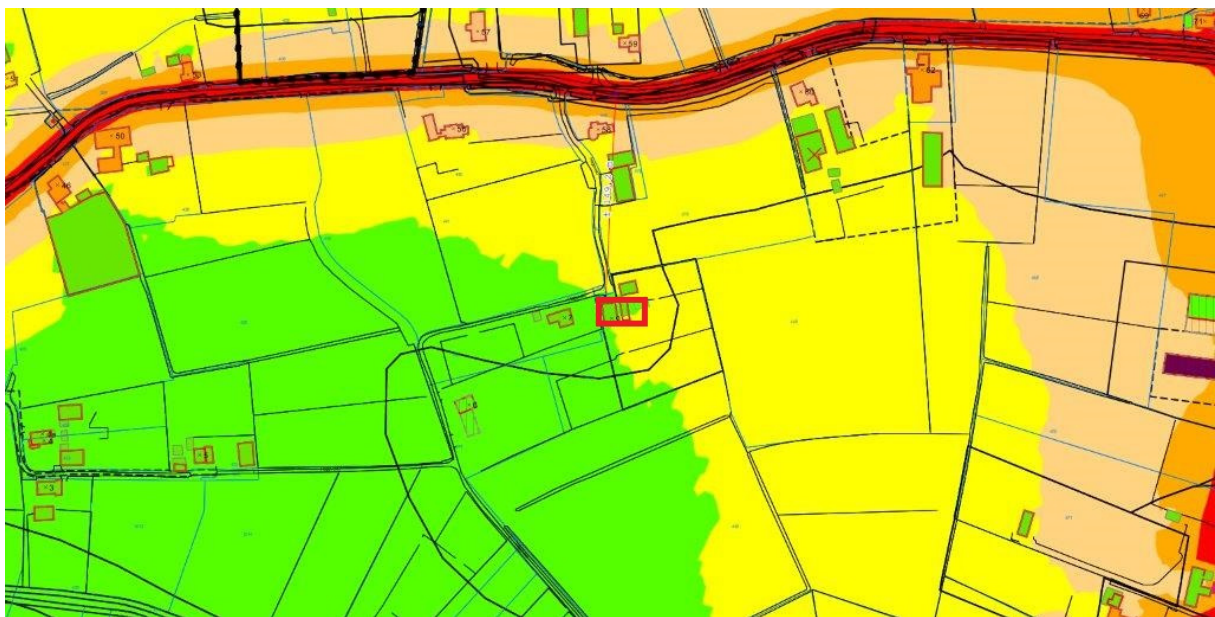
4.4 Wegverkeerslawaai

De basis voor de ruimtelijke afweging van geluid is de Wet geluidhinder (Wgh) en het daaraan hangende Besluit geluidhinder (Bgh).

De wettelijke voorkeursgrenswaarde voor woningen buiten de bebouwde kom bedraagt 48dB en de maximaal te ontheffen geluidsbelasting bedraagt 53dB.

In artikel 74 van de Wgh is opgenomen dat een weg in buitenstedelijk gebied een geluidszone heeft van 250 meter. De nieuwe woning aan Hogevel 9 ligt binnen deze zone van 250 meter ten opzichte van de Flierensestraat. De Angerensestraat ligt oostelijk op ca. 500 meter afstand.

Door de gemeente Lingewaard zijn in het jaar 2012 geluidcontourkaarten opgesteld. Op grond daarvan kan worden geconcludeerd dat voor Hogevel 9 geen beperkingen gelden op grond van het wegverkeerslawaai.



Geluidbelasting zones vanaf de Flierensestraat, groen 0-38 dB - geel 38-43 dB

Conclusie

Het plangebied ligt met name in het gebied waar de geluidsbelasting veroorzaakt door wegverkeer onder de 38dB ligt, en voor een klein deel in het gebied tussen 38 en 43dB. Dit is ruimschoots onder de voorkeursgrenswaarde van 48dB.

4.5 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. Dit is opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2, Wm). Artikel 5.16

Wm (eerste lid) geeft aan hoe en onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden kunnen uitoefenen in relatie tot luchtkwaliteitseisen. Als aannemelijk is dat aan één of een combinatie van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt - al dan niet per saldo - niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van een stof;

d. een project is genoemd of past binnen het NSL of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Onderdeel c. is uitgewerkt in het Besluit en Regeling “niet in betekenende mate bijdragen” (NIBM). Voor woningbouwlocaties is als NIBM-grens aangegeven dat locaties kleiner of gelijk aan minder dan 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg niet in betekenende mate bijdragen.

Conclusie

Dit plan voldoet ruim aan het Besluit en Regeling “niet in betekenende mate bijdragen” aan de luchtverontreiniging. Nadere toetsing is volgens de Regeling NIBM niet noodzakelijk.

4.6 Geur

Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt in eerste instantie het wettelijk kader bij de beoordeling van een aanvraag om een milieuvergunning voor dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft hiervoor geurbelastings- en afstandsnormen in relatie met geurgevoelige objecten in de nabijheid van de (geprojecteerde) veehouderij. De Wgv heeft betrekking op twee aspecten. Ten eerste speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of er in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ten tweede moet bij de belangenafweging ten behoeve van een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

Onderzoek

Voor dierenverblijven met dieren met een geuremissiefactor geldt op basis van de Wgv dat de geurbelasting op een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom en buiten een concentratiegebied maximaal 8 odour units per m³ lucht mag zijn. In afwijking hiervan bedraagt de afstand tussen een veehouderij en een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom dat onderdeel uitmaakt van een andere veehouderij, of dat op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij, minimaal 50 meter. De afstand wordt gemeten tussen het emissiepunt van een dierenverblijf dat het dichtst bij een geurgevoelig object is gelegen en de gevel van het geurgevoelig object.

Voor de beoordeling van het aspect geur is gebruik gemaakt van een berekening van de Omgevingsdienst Regio Arnhem volgens het verspreidingsmodel V-Stacks vergunning. Dit model is bedoeld om de geurbelasting te berekenen. Het gebruik van dit model is verplicht volgens artikel 2 van de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv). De relevante omliggende bedrijven zijn:

- Flierensestraat 60 (inclusief stal Flierensestraat 62): varkenshouderij, emissiepunt op ca. 175 meter afstand. Geurbelasting van 4 odour units per kubieke meter lucht bij de woning Hogevel 9, hiermee wordt voldaan aan de norm van 8 odour. Dit bedrijf heeft zich aangemeld voor de stoppersregeling actieplan ammoniak veehouderij. Met de stoppersregeling kan het bedrijf tot 2020 worden voortgezet zonder het verplichte uitstootarme stalsysteem. Op grond hiervan zal het bedrijf stoppen in 2020 en vervalt de geurbelasting.
- Angerensestraat 15-17: varkenshouderij op ca. 350 meter afstand. Geurbelasting is 1 odour units per m³ lucht bij de woning Hogevel 9, hiermee wordt voldaan aan de norm van 8 odour. Bedrijf gaat/is gestopt per 1 januari 2010.

- Hogevel 2: pluimveebedrijf op ca. 450 meter afstand van de nieuwe woning. Geurbelasting is 1 odour units per m³ lucht bij de woning Hogevel 9. Hiermee wordt voldaan aan de norm van 8 odour.

Om te kunnen beoordelen of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat is de milieukwaliteit voor het aspect geur bij de woning bepaald. De geurbelasting wordt bepaald op basis van de achtergrondbelasting (cumulatie) en op basis van de voorgrondbelasting (voor geur meest bepalende veehouderij). De voor geur meest bepalende veehouderij is het bedrijf aan de Flierensestraat 60. De voorgrondbelasting is 4 odour per m³ lucht. De milieukwaliteit die hierbij hoort is matig.

De achtergrondbelasting (cumulatie) is 7 odour units per m³ lucht. De milieukwaliteit die hierbij hoort is matig. Bij de berekening van de achtergrond belasting (cumulatie) zijn veehouderijen die liggen binnen 2 km vanaf de woning meegenomen in de berekening.

Conclusie

De milieukwaliteit is voor het aspect geur matig. Echter, voor deze planontwikkeling kan deze geurbelasting aanvaardbaar zijn gezien het feit dat het gaat om een functieverandering van een bestaande boerderijlocatie waarbij een veehouderij hoorde. Bovendien zal binnen enkele jaren de meest bepalende veehouderij stoppen, waardoor de geurbelasting aanzienlijk zal afnemen.

4.7 Externe veiligheid

Onder externe veiligheid wordt verstaan het beheersen van risico's die voortvloeien uit de opslag, productie, het gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen.

Voor (de omgeving van) de meeste risicovolle bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van belang. In artikel 1 van het Bevi is bepaald wat kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten zijn. In het besluit zijn ook het plaatsgebonden risico en het groepsrisico gedefinieerd. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn veiligheidsafstanden opgenomen tot risicobronnen. Aanvullend zijn in het Vuurwerkbesluit en het Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer (Barim) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Daarnaast is voor de omgeving van transportassen de Wet Basisnet en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Btev) recentelijk inwerking getreden. Voor buisleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van toepassing. In het Bevb is opgenomen, dat wanneer een nieuwe ontwikkeling in het invloedsgebied plaatsvindt (door middel van onder andere een bestemmingsplanwijziging) onderzocht dient worden of de ontwikkeling binnen het plaatsgebonden risico van 10⁻⁶/jr komt te liggen en dat het groepsrisico bepaald dient te worden. Kwetsbare objecten mogen niet binnen de PR 10⁻⁶ contour liggen.

De contour van 10⁻⁶ voor het plaatsgebonden risico betekent de afbakening van een gebied waarbinnen een risico groter is dan 1 op 1 miljoen waarbij een denkbeeldige persoon die permanent op de betreffende plek aanwezig is, dodelijk verongelukt door een ongeluk.

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een

contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt.



www.risicokaart.nl

Conclusie

Op de risicokaart zijn geen stationaire of mobiele bronnen van gevaarlijke stoffen weergegeven die van invloed zijn op het plangebied. Een buisleiding ligt op ca. 900 meter afstand ten noorden van het gebied, deze heeft geen betekenende risico contour.

De normen voor het plaatsgebonden risico en/of groepsrisico worden ter plaatse van het plangebied niet overschreden.

4.8 Water

Voor de uitvoering van ruimtelijke plannen dient rekening gehouden te worden met het aspect water. Om dit te kunnen waarborgen is een watertoets verplicht geworden voor diverse ruimtelijke plannen, waaronder het bestemmingsplan. Dit betekent dat het bestemmingsplan een waterparagraaf dient te bevatten, waarin de waterhuishoudkundige situatie wordt beschreven en de effecten van de ruimtelijke veranderingen op de waterhuishouding worden verwoord.

Beleidskader

Waterschap Rivierenland

De algemene randvoorwaarden van het waterschap zijn van toepassing. De inhoudelijke uitgangspunten die het waterschap hanteert bij de watertoets zijn gebaseerd op de wettelijke taken die het waterschap heeft en het beleid van het waterschap voor de wijze waarop die taken zijn ingevuld. Het relevante beleid is opgenomen in het Waterbeheerplan 2010-2015 "Werken aan een veilig en schoon Rivierenland" en de Beleidsregels Keur Waterschap Rivierenland 2009.

Het is van belang dat er voldoende waterberging wordt gecreëerd bij ruimtelijke plannen. De benodigde ruimte voor compenserende waterberging wordt berekend op basis van maatgevende regenbuien, de toename aan verhard oppervlak en de maximaal toelaatbare peilstijging.

Voor plannen met een toename van minder dan 500 m² verharding hoeven geen extra compenserende maatregelen voor waterberging plaats te vinden.

In dit plan is sprake van een beperkte toename van de verharding: de bestaande boerderij en 4 bijgebouwen worden gesloopt, deze hebben een gezamenlijke oppervlakte van ca. 260m². Voor de nieuwe woning wordt uitgegaan van ca. 300m² bebouwd oppervlak. Per saldo neemt het verharde oppervlak toe met ca. 50m².

Watertoets

Voor het plan is een watertoets gedaan. In het plangebied liggen geen A, B of C-watergangen, waterkeringen, persleidingen of andere relevante objecten. De omvang van het plangebied is beperkt. Evenals de toename van de verharding, deze blijft ruim onder de norm van 500m².

Conclusie

De watertoets geeft een positief advies voor het plan. Voor het plan is geen compenserende waterberging nodig. Wel zal in de vervolg uitwerking van het bouwplan rekening moeten worden gehouden met het waterbeleid, zoals infiltratie van hemelwater.

4.9 Ecologie

Om de uitvoerbaarheid van het plan in de zin van de Wro in te schatten is een onderzoek gedaan naar de effecten op de flora en fauna van het plangebied door de voorgenomen ingreep. Dit onderzoek is gedaan in de vorm van een quickscan (Öko-Care RF012013B d.d. 10 oktober 2014).

De quickscan flora en fauna heeft als doel in te schatten of er op de onderzoekslocatie planten- en diersoorten aanwezig of te verwachten zijn die volgens de Flora- en faunawet een beschermde status hebben en die mogelijk verstoring kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep. Tevens is beoordeeld of de voorgenomen ingreep invloed kan hebben op gebieden die volgens de Natuurbeschermingswet 1998 zijn beschermd, of deel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

De uitkomsten van het onderzoek zijn:

- flora en faunawet: er zijn geen indicaties van mogelijke verstoring van beschermde soorten
- natuurbeschermingswet: het gebied maakt geen onderdeel uit van en ligt ook niet nabij een Natura 2000 gebied of EHS gebied.

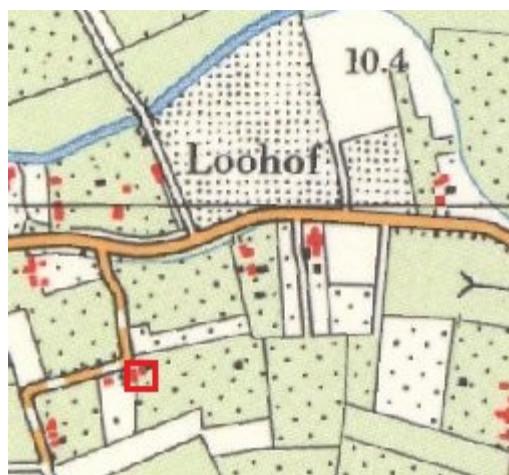
4.10 Cultuur & archeologie

4.10.1 Cultuurhistorie

Tot aan het eind van de 19^e eeuw was het terrein onbebouwd en was in gebruik als akker en boomgaard. De huidige woning is in 1920 gebouwd. Op het terrein heeft daarvoor ook al een woning gestaan (eind 19^e eeuw).



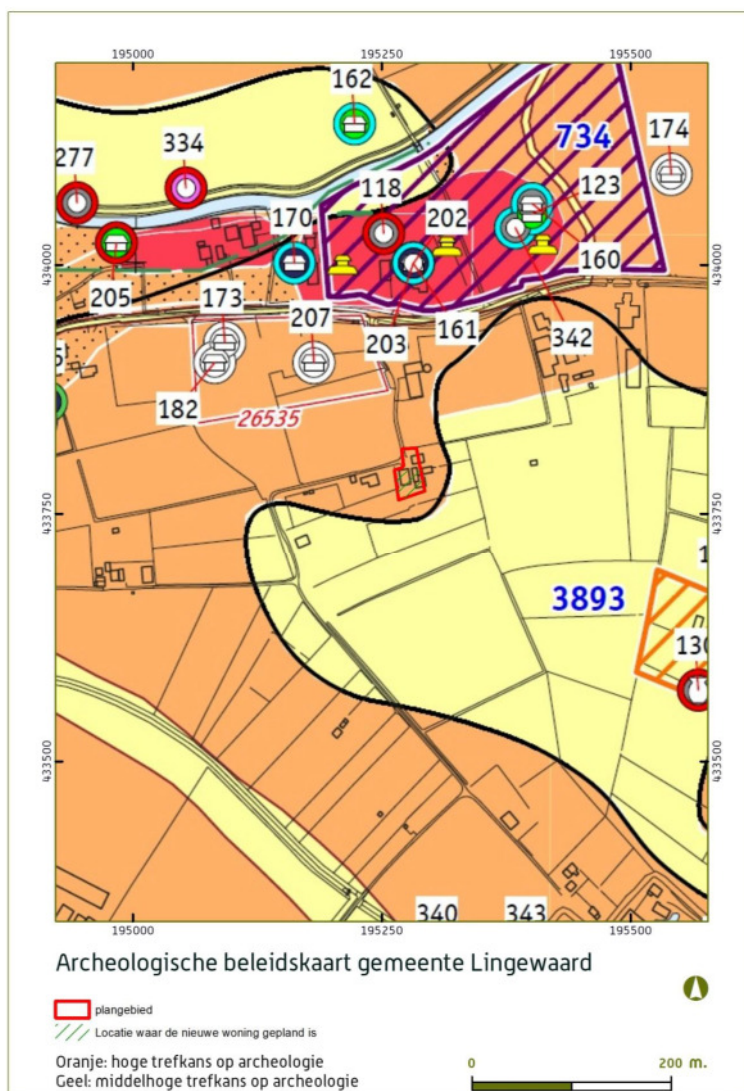
Militaire kaart 1866 Bonneblad



Topografische kaart 1966

4.10.2 Archeologie

Er is in het plangebied een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd (Vergeten Landschap, nr. Cis 63306, d.d. 10 oktober 2014).



Bureau onderzoek

Op basis van het uitgevoerde bureauonderzoek was er een hoge trefkans op de aanwezigheid van een archeologische vindplaats voor het terrein opgesteld. Deze hoge trefkans gold vooral voor vindplaatsen uit de periode IJzertijd-Middeleeuwen.

Inventariserend veldonderzoek

Het karterende bodemonderzoek heeft deze hoge trefkans niet kunnen onderschrijven. Het terrein blijkt geroerd te zijn. Waarschijnlijk is dat het gevolg van egalisatieprocessen in het verleden. Er zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen.

Conclusie

Op basis van dit onderzoek is het plangebied door het bevoegd gezag vrijgegeven voor wat betreft archeologie. Wel is het advies om tijdens de graafwerkzaamheden een archeoloog de bouwput te laten inspecteren.

Hoofdstuk 5 Juridische opzet

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan reguleert het gebruik van de gronden binnen het plangebied.

Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatings-planologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden' (omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);

en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:

- het bebouwen van de gronden;
- het verrichten van werken (aanleggen).

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook van belang voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

5.2 Opbouw van de regels

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels bevat een artikel met begripsbepalingen. Daarnaast zijn in een apart artikel enkele bepalingen opgenomen omtrent de "wijze van meten". Die bepalingen zijn van belang voor een juiste interpretatie van de bouwregels.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. In dit hoofdstuk zijn artikelsgewijs de regels behorende bij de specifieke bestemming neergelegd. De artikelen zijn in alfabetische volgorde opgezet volgens een vast stramen, voor zover deze relevant zijn voor het betreffende artikel:

- Bestemmingsomschrijving
hierin is bepaald voor welke doeleinden de gronden bestemd zijn (m.a.w. voor welk gebruik de gronden zijn gereserveerd);
- Bouwregels
in deze bepaling is aangegeven aan welke maatvoeringseisen de bebouwing binnen de betreffende bestemming moet voldoen;

- Afwijken van de bouwregels
in deze bepaling zijn afwijkingsbevoegdheden toegekend aan het bevoegd gezag ten aanzien van bepaalde bouwregels
- Specifieke gebruiksregels
in de bestemmingsregelingen is in bepaalde situaties expliciet aangegeven welk gebruik in ieder geval in strijd wordt geacht met de aan de gronden gegeven bestemming. Een dergelijk gebruiksverbod is een nadere invulling van het algemeen gebruiksverbod zoals opgenomen in artikel 2.1 van de Wabo;
- Afwijken van de gebruiksregels
deze bepaling bevat afwijkingsbevoegdheden van gebruiksregels

Hoofdstuk 3: Algemene regels bevat bepalingen die van toepassing zijn op het gehele plangebied. Naast de anti-dubbeltelbepaling zijn de volgende bepalingen opgenomen:

- Algemene bouwregels
In dit artikel is een regeling opgenomen voor ondergeschikte bouwdelen die de bouwhoogte, dan wel het bouwvlak overschrijden.
In de algemene bouwregels is tevens een regeling opgenomen voor gebouwen en bouwwerken die legaal zijn (of kunnen worden) gebouwd maar afwijken van de bouwregels van het bestemmingsplan. Deze zijn in de bestaande maatvoering toegestaan.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregel bevat bepalingen die min of meer losstaan van de bestemmingsplanbepalingen, en worden om die reden in een apart hoofdstuk opgenomen. Hierin staan opgenomen:

- Overgangsrecht
In dit artikel is onder meer aangegeven dat de bestaande bouwwerken dan wel vergunde rechten tot het oprichten van een bouwwerk worden gerespecteerd, ook al wijken deze af van het onderhavige bestemmingsplan. Deze bouwwerken mogen gedeeltelijk worden vernieuwd en veranderd. Het is dus niet toegestaan om een bouwwerk af te breken en geheel te vernieuwen. Evenmin is het toegestaan om het bouwwerk geleidelijk aan helemaal te vernieuwen. In het geval het bouwwerk door een calamiteit verloren is gegaan, mag wel tot gehele nieuwbouw worden overgegaan, mits de omgevingsvergunning voor het bouwen binnen een termijn van 2 jaren na de calamiteit is aangevraagd. Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels en bepalen dat bestaande afwijkingen mogen worden vergroot voor een uitbreiding van de bebouwing met maximaal 10%. Illegale bouwwerken zijn expliciet uitgesloten van het overgangsrecht.
Voor het gebruik van gronden en opstallen is eveneens bepaald dat het gebruik dat strijdig is met het onderhavige plan, mag worden gecontinueerd.
Verandering van het gebruik is niet toegestaan, tenzij de afwijking naar haar aard en omvang wordt verkleind. Indien gebruik voor een periode van langer dan 1 jaar wordt onderbroken, mag dit gebruik niet meer worden hervat. Een uitzondering wordt gemaakt voor het gebruik dat reeds strijdig was met het voor het onderhavige bestemmingsplan ter plekke van kracht zijnde plan. Het overgangsrecht is op deze situaties niet van toepassing.
- Slotregel
In deze bepaling is de officiële benaming van het plan vastgelegd.

5.3 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen 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. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

Dit bestemmingsplan kent de bestemmingen Agrarisch met waarden – Oeverwallen, Wonen en de dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie 4 en 5.

Agrarisch met waarden – Oeverwallen (artikel 3)

De voor Agrarisch aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen en teeltondersteunende voorzieningen worden gebouwd. Specifiek voor dit plan geldt dat binnen deze bestemming fruitbomenteelt niet is toegestaan, vanwege de voorgeschreven afstand van 50 meter voor woningen ten opzichte van fruitbomen vanwege spuitcirkels.

Wonen (artikel 4)

De gronden binnen “wonen” zijn bestemd voor maximaal één vrijstaande woning met bijgebouwen, waarbij inwoning is toegestaan. Eveneens is een kleinschalig bedrijf aan huis toegestaan uit de bedrijfscategorieën 1 en 2.

Voor de maatvoering van de woning geldt een inhoudsmaat van 850 m³ voor de woning en een oppervlakte maat van 75m² voor bijgebouwen. De maximale bouwhoogte voor de woning is 10 meter met een goothoogte van maximaal 6 meter. Voor de bijgebouwen geldt een maximale bouwhoogte van 7 meter en een goothoogte van 3,5 meter.

Binnen de bestemming wonen zijn een aantal afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden opgenomen die gelden voor het gehele buitengebied van de gemeente Lingewaard. Dit zijn onder andere mantelzorg, andere bedrijfsmatige activiteiten mits deze qua aard en omvang en invloed op het milieu en de omgeving gelijk zijn te stellen met de toegestane bedrijfsmatige activiteiten. Ook zijn hier onder opgenomen recreatieve activiteiten als een bed & breakfast, een kleinschalig terras of een kleinschalig kampeerterrein.

Voor het te behouden bijgebouw is in dit bestemmingsplan een specifieke afwijkingsregel opgenomen voor een oppervlakte maat van maximaal 100m² en een goothoogte van maximaal 4 meter.

Waarde – Archeologie 4 en 5 (artikel 5 en 6)

De voor Waarde – Archeologie 4 en 5 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische resten in de bodem.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De percelen zijn eigendom van de initiatiefnemers. De kosten voor de realisatie van de nieuwe woning en de onderzoeken zijn voor rekening van de initiatiefnemers.

De procedurele kosten komen voor rekening van de gemeente, deze zullen via de gemeentelijke legesverordening aan de initiatiefnemers worden doorberekend.

Met de initiatiefnemers is een planschade overeenkomst gesloten waarin wordt verklaard dat de mogelijke planschade voor rekening van de initiatiefnemers komt.

Voor de gemeente zijn geen andere kosten verbonden aan dit plan, waardoor het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk is.

De economische uitvoerbaarheid is hiermee aangetoond.

6.2 Overleg en inspraak

Het ontwerp-wijzigingsplan heeft vanaf donderdag 9 april 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen kenbaar te maken aan het college van burgemeester en wethouders. Er zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.

Bijlagen bij de toelichting

- Bijlage 1 [bodemonderzoek](#)
Envita, nr. 204470-10/R01, d.d. 9 oktober 2014
verkennd bodemonderzoek
- Bijlage 2 [watertoets](#)
Waterschap Rivierenland, nr. 20141127-9-10006, d.d 27 november 2014
watertoets via de Digitale Watertoets
- Bijlage 3 [flora en fauna onderzoek](#)
Öko-Care, nr. RF012013B, d.d. 10 oktober 2014
quicksan onderzoek naar effecten op flora en fauna
- Bijlage 4 [archeologisch onderzoek](#)
Vergeten Landschap, nr. Cis63306, d.d. 10 oktober 2014
bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek