

Gemeente Lingewaard

Wijzigingsplan Buitengebied Lingewaard, Karstraat 64a Huissen

Toelichting, regels en analoge verbeelding

6 maart 2018

Vastgesteld

Kenmerk 1705-02-T01

Projectnummer 1705-02

Toelichting

Inhoudsopgave

1. Inleiding	1
1.1. Aanleiding	1
1.2. Ligging en begrenzing	1
1.3. Geldend bestemmingsplan	2
2. Bestaande situatie	5
2.1. Ontstaansgeschiedenis	5
2.2. Huidige situatie	5
3. Beleidskader	7
3.1. Rijksbeleid	7
3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	7
3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	7
3.2. Provinciaal beleid	8
3.2.1. Omgevingsvisie Gelderland	8
3.2.2. Omgevingsverordening Gelderland	10
3.3. Gemeentelijk beleid	11
3.3.1. Structuurvisie Lingewaard	11
3.3.2. Lingewaardse Woningbouwopgave 2010-2020	13
3.3.3. Landschapsontwikkelingsplan	13
3.3.4. Een nieuwe toekomst voor 't Zand	14
3.3.5. Functieveranderingsbeleid	16
4. Toekomstige situatie	18
5. Planologische en milieutechnische randvoorwaarden	20
5.1. Luchtkwaliteit	20
5.2. Geur	20
5.3. Akoestisch onderzoek	22
5.4. Externe veiligheid	23
5.5. Bodemkwaliteit	25
5.6. Natuur	26
5.7. Water	28
5.8. Archeologie	30
5.9. Bedrijven en milieuzonering	30
5.10. Vormvrije mer-beoordeling	33
6. Juridische planbeschrijving	34
6.1. Algemeen	34
6.2. De regels	34
6.3. Verbeelding	35

7. Uitvoerbaarheid	36
7.1. Economische uitvoerbaarheid	36
7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	36

Bijlagen

1. Groenewold Adviesbureau voor milieu & natuur, Akoestisch onderzoek realisatie woningen Karstraat 64a Huissen, Mrt.17-v2, Projectnummer 2016080, Ermelo, 21 maart 2017
2. ODRA, Verantwoording groepsrisico Karstraat 64a Huissen, Arnhem , 8 maart 2017
3. Arnicon Groep, Verkennend bodemonderzoek ter plaatse van de Karstraat 64a te Huissen, Rapport H16-105-O, Capelle aan den IJssel, 6 september 2016

1. Inleiding

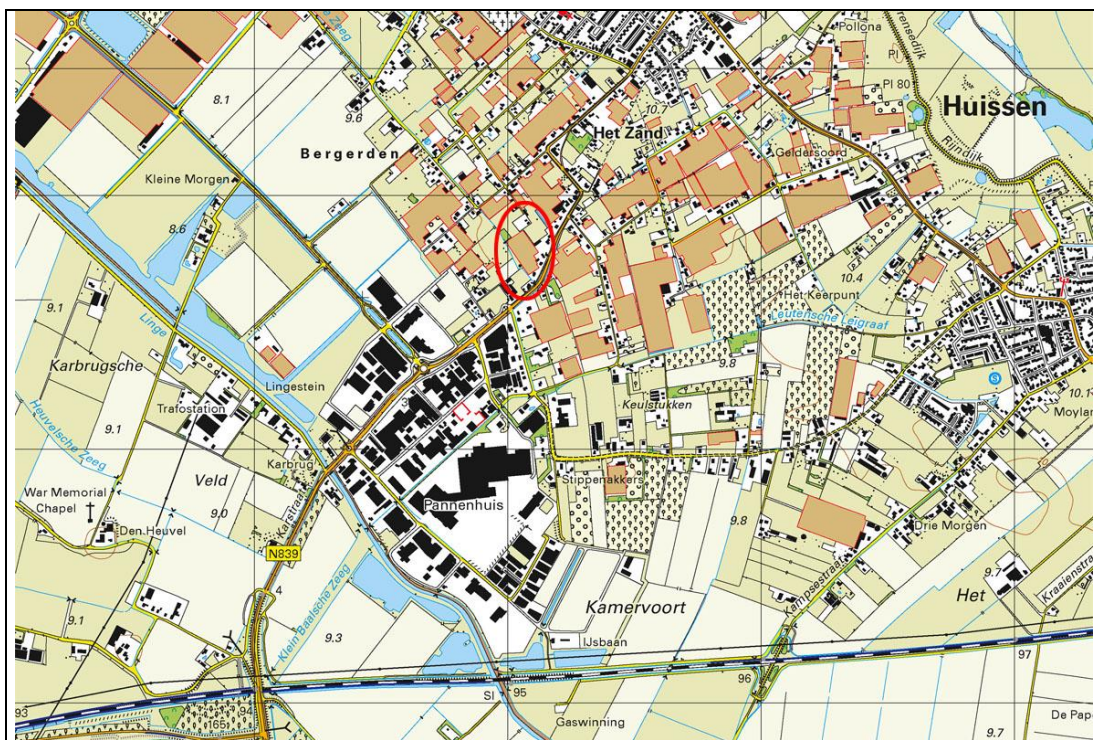
1.1. Aanleiding

Op het perceel Karstraat 64a staat een voormalig glastuinbouwbedrijf. Op het perceel staan circa 1,1 hectare kassen. De eigenaar van het bedrijf heeft de bedrijfsactiviteiten inmiddels beëindigd. De eigenaar heeft het voornemen deel te nemen aan de regeling functieverandering van de gemeente Lingewaard.

In het kader van de regeling functieverandering wordt alle bedrijfsbebouwing op het perceel gesloopt. In plaats daarvan worden twee nieuwe woningen gebouwd en zal de bestaande agrarische bedrijfswoning worden omgezet in een burgerwoning.

De gemeente Lingewaard heeft op 5 juli 2016 in haar reactie op het principeverzoek van de eigenaar aangegeven onder voorwaarden te willen meewerken aan dit initiatief. Daartoe zal de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 6, lid 6.7.5 van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Lingewaard worden toegepast.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



1.2. Ligging en begrenzing

De Karstraat is onderdeel van de N839, die Huissen en Bemmelen met elkaar verbindt. Het perceel Karstraat 64a (Huissen, sectie M, 642 en 643). ligt aan de noordwestzijde van die straat. Het onderhavige plangebied omvat het huidige bouwperceel van het glastuinbouwbedrijf.

1.3. Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het Bestemmingsplan Buitengebied Lingewaard dat op 31 oktober 2013 door de gemeenteraad van Lingewaard is vastgesteld. Het plangebied heeft hierin de bestemming "Agrarisch met waarden – Oeverwallen". Op het perceel zijn de aanduidingen 'bouwvlak', 'glastuinbouw' en de gebiedsaanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning extensive-ringsgebied' aangegeven.

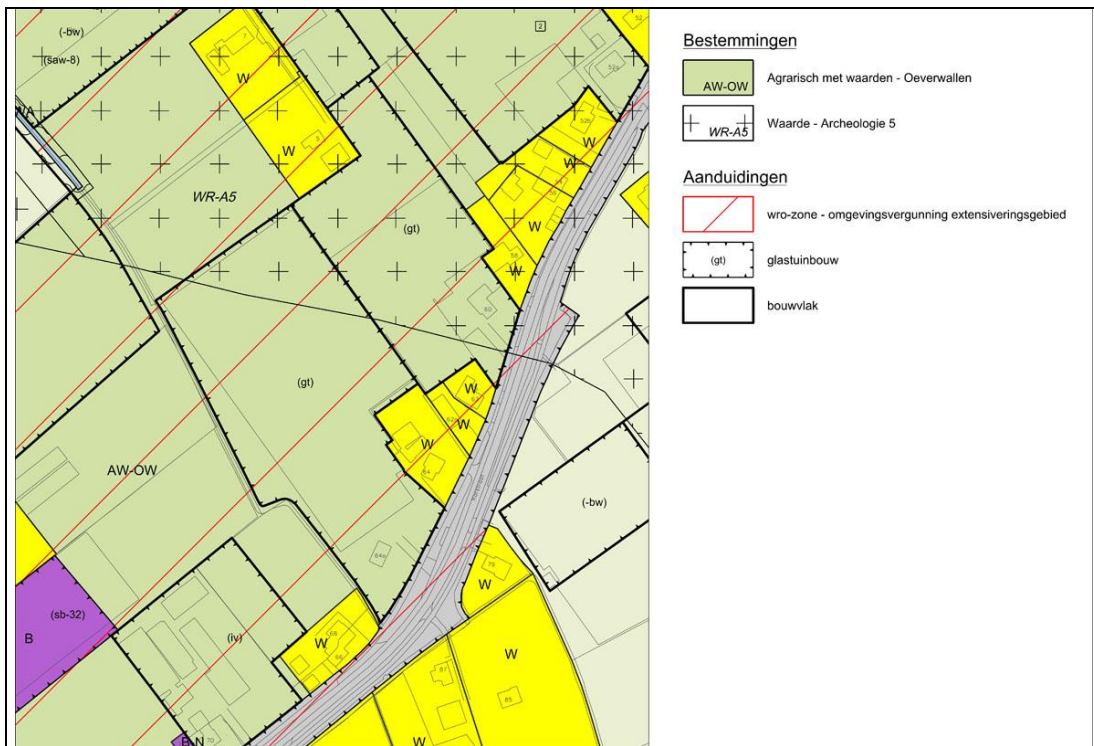
In deze bestemming is in lid 6.7.5 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de omschakeling van glastuinbouw naar wonen. Burgemeester en wethouders kunnen op grond van die wijzigingsbevoegdheid het plan wijzigen voor het na bedrijfsbeëindiging van de glastuinbouw omzetten van een agrarisch bouwvlak met de aanduiding 'glastuinbouw' in de bestemming "Wonen" waarbij de bouw van één of meerdere extra woningen wordt toegestaan met inachtneming van de volgende voorwaarden:

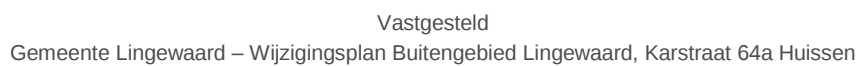
- sloop van alle glasopstanden met de volgende compensatiemogelijkheden:
 - bij sloop van minimaal 1.000 m² en maximaal 8.000 m² mag maximaal één vrijstaande woning met een maximale inhoud van 850 m³ worden gerealiseerd;
 - bij sloop van minimaal 8.000 m² mogen maximaal twee woningen met een maximale inhoud van 850 m³ per woning worden gerealiseerd;
- bijgebouwen zijn toegestaan tot een oppervlakte van 75 m² per woning;
- in afwijking van het bepaalde onder de tweede bullet is ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' binnen de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning extensiveringsgebied' een oppervlakte van maximaal 150 m² aan bijgebouwen toegestaan indien deze worden gebruikt voor een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarbij zowel een niet-publieksgerichte als een publieksgerichte activiteit is toegestaan, mits:
 - er een landschapsplan wordt overlegd, waaruit de landschappelijke inpassing blijkt;
 - degene die de activiteit uitoefent tevens de bewoner van de woning is;
 - er geen activiteiten plaatsvinden die vergunningplichtig zijn op grond van de Wet milieubeheer;
 - geen horeca-activiteiten ontstaan;
 - geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de verkeers- en parkeersituatie ter plaatse;
 - geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 - geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- de wijziging is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied reserveconcentratiegebied';
- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

In dit geval wordt circa 1,1 hectare ($> 8.000 \text{ m}^2$) aan glasopstanden gesloopt. De locatie heeft de aanduidingen 'glastuinbouw' en 'wro-zone - omgevingsvergunning extensiveringsgebied' zodat -indien aan de voorwaarden wordt voldaan- 150 m^2 aan bijgebouwen is toegestaan indien deze worden gebruikt voor een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit.

De noordzijde van het perceel heeft verder de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 5". Bij bodemingrepen groter dan 500 m^2 dient op grond van deze dubbelbestemming eerst archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Inmiddels heeft de gemeente Lingewaard het ontwerp van het bestemmingsplan Buitengebied Lingewaard, 1e herziening ter visie gelegd. Hierin heeft het gehele onderhavige plangebied de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 5".

Afbeelding 2: Fragment vigerende bestemmingsplan.





2. Bestaande situatie

2.1. Ontstaansgeschiedenis

Het plangebied ligt aan de zuidkant van Het Zand. Het Zand is niet alleen een wijk in Huissen maar ook een deel buiten die kern dat wordt gedomineerd door glastuinbouw. De naam is terug te voeren op het feit dat dit gebied veelvuldig werd overspoeld door Rijnwater. De oeverwallen werden herhaaldelijk doorbroken en telkens spoelde er een nieuwe laag zand over de rivierklei. Daardoor werden bij talloze dijkdoorbraken nieuwe zandlagen aangebracht. In die tijd werd het gebied gebruikt door honderden kleine tabaksboeren, die soms letterlijk probeerden, om het hoofd boven water te houden. Het gebied heeft daardoor vanaf de 17e eeuw een groen karakter gekend tot de zestiger jaren van de vorige eeuw. Percelen waren beplant met bomen en struweel en de wegen waren voorzien van singelbeplanting. Op de topografische kaart uit 1957 zijn voor het eerst kassen in het gebied zichtbaar. De blokverkaveling uit de eeuw daarvoor en ook de hoofdwegenstructuur is dan nog goed herkenbaar. Door de ontwikkeling van de glastuinbouw zijn de oorspronkelijke groenstructuren zijn nagenoeg verdwenen. Ook de keuterboerderijtjes zijn in de tweede helft van de 20e eeuw vervangen door eigentijdse woningen.

De woning op het perceel Karstraat 64a dateert uit 1973. De kassen op het perceel dateren eveneens uit die periode en zijn rond 1998 herbouwd.

2.2. Huidige situatie

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Lingewaard ten zuiden van de kern Huissen op een oeverwal. In het riviergebied wordt van oudsher gewoond op de hoger gelegen oeverwallen. Het landschap op de oeverwallen kenmerkt zich als afwisselend, kleinschalig en blokvormig. Boomgaarden, weilanden, boerenerven en burgerwoningen wisselen elkaar af.

De Karstraat 64a ligt in het buitengebied van Huissen. Het plangebied bestaat uit het huidige agrarisch bouwperceel met een omvang van ongeveer 1,5 hectare en was in gebruik bij een amarylliskwekerij. Het perceel is vrijwel volledig bebouwd en verhard. Alleen het perceelsgedeelte aan de zuidwestkant is vanwege de grillige vorm niet in gebruik ten behoeve van kassen. Hier is wel een waterbassin aanwezig. De kassen hebben een omvang van ruim 1,1 hectare. Aan de kassen is een bedrijfsruimte van 568 m² gebouwd. De verharding voor de kassen werd gebruikt voor parkeren en manoeuvreerruimte. Voor op het terrein staat een bedrijfswoning met een ruime tuin.

Tussen het bedrijfsp perceel en Karstraat ligt een fietspad en een brede grasberm met bomen.

Afbeelding 4: Luchtfoto.



3. Beleidskader

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte formuleert het Rijk drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het rijk streeft naar een aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Het rijk streeft naar zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen. Het rijk heeft provincies en gemeenten beleidsvrijheid gegeven voor niet-nationale belangen. Provincies en gemeenten zijn verantwoordelijk voor de ruimtelijk en landschappelijk beleid. Het rijksbeleid is uitgewerkt in 13 nationale belangen waarmee provincies en gemeenten rekening moeten houden in hun eigen beleid. Op de onderhavige planontwikkeling zijn geen nationale belangen van toepassing.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen in stedelijke en buitenstedelijke gebieden optimaal benut wordt. De toevoeging van 2 woningen in het kader van functieverandering wordt niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling en formeel gezien behoeft de ladder dus niet doorlopen te worden.

Conclusie

De SVIR heeft geen invloed op de herontwikkeling van het plangebied in het kader van de regeling functieverandering van de gemeente Lingewaard.

3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is vertaald in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit besluit bevat juridische regels voor de doorwerking van de nationale belangen in ruimtelijke plannen. Onderhavige ontwikkeling heeft geen betrekking op deze nationale belangen en het wijzigingsplan is daarmee niet in strijd met het Barro.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Omgevingsvisie Gelderland

Op 9 juli 2014 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. Deze is op 8 juli 2015 geactualiseerd. Op 12 juli 2016 hebben Gedeputeerde Staten van Gelderland het Actualisatieplan Omgevingsvisie (december 2016) in ontwerp vastgesteld. Naar verwachting wordt deze in december 2016 definitief vastgesteld.

In die Omgevingsvisie zijn het Waterplan, het Provinciaal Verkeer en Vervoer Plan, het Streekplan, het Milieuplan en de Reconstructieplannen herzien en samengebracht. De Gelderse omgevingsvisie is daarmee een integrale visie, niet alleen op het gebied van de ruimtelijke ordening, maar ook voor waterkwaliteit en veiligheid, bereikbaarheid, economische ontwikkeling, natuur en milieu, inclusief de sociale gevolgen daarvan.

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

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

Vanuit de invalshoeken Dynamisch, Divers en Mooi Gelderland zijn ambities opgenomen om de doelen in de praktijk waar te maken. De strategie van de provincie om deze doelen te bereiken wordt gevoed door het besef dat stad en land elkaar nodig hebben. De provincie gaat daarom voor:

- sterke steden, van belang voor toekomstige aantrekkingskracht, waar kennis zich samenbalt en waar veel jongeren naar toe trekken, waar ook nu al de meeste mensen wonen en werken;
- een vitaal platteland, waar mensen inspelen op grote veranderingen, waar inwoners zich actief inzetten voor hun gezamenlijke toekomst, een platteland met een eigen economische kracht en een grote natuurlijke en landschappelijke waarde, waar kwaliteit en vitaliteit samen op gaan.

Huissen behoort tot de voormalige stadsregio Arnhem-Nijmegen, die bestond uit 20 gemeenten, waaronder Lingewaard. De provincie onderkent het grote belang van de Stadsregio voor de gehele provincie en wil zich met partners in de regio inzetten om minimaal de positie van vierde economische regio van Nederland te behouden. Bijzonder aan de Stadsregio is verder de combinatie van grote stedelijke kwaliteiten, kleine stadjes en dorpen en schitterende, gevarieerde natuurgebieden. De Stadsregio biedt binnen een compact bestek zowel stedelijke dynamiek als rust en ruimte. De belangrijkste opgaven voor de Stadsregio zijn:

- versterking van de basiseconomie en de topsectoren;
- versterking van het stedelijk kerngebied;
- realisatie van een aantrekkelijk regionaal vestigingsklimaat voor wonen en werken;
- behouden en verbeteren leefbaarheid in steden en omringende kernen;
- verbeteren interne en externe bereikbaarheid;

- behouden en benutten gebiedskwaliteiten.

Met name van op grond van de laatste opgave is het van belang dat er geen leegstand ontstaat en dat de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en dat het plangebied door herontwikkeling naar woningbouw weer een duurzame toekomst krijgt.

Afbeelding 5: Ladder voor duurzame verstedelijking.



In de Omgevingsvisie is de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik geïntroduceerd. Het accent van stedelijke ontwikkelingen verschuift van nieuwbouw naar het vitaliseren van bestaande gebieden en gebouwen. Voor een goede afweging van keuzes voor locaties van nieuwe gebouwen staat deze Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik centraal. Met deze ladder wordt een transparante besluitvorming en een zorgvuldige ruimtelijke afweging nagestreefd. De locatiekeuze van nieuwe stedelijke ontwikkelingen dient volgens de ladder aan de hand van drie stappen te worden gemotiveerd (zie afbeelding 5). Bij functieverandering naar wonen of werken moet de vraag gesteld worden of de nieuwe situatie qua aard en schaal passend is. Dat wil zeggen dat de nieuwe situatie zich geruisloos in het karakter van het betreffende buitengebied laat passen. Als de nieuwe situatie qua omvang (aantallen woningen of oppervlaktes) of qua effecten (milieuhinder, verkeersantrekkende werking e.d.) dusdanig is dat de aard van het betreffende buitengebied qua karakter verandert, is er sprake van een grootschalige ontwikkeling. In die gevallen is een afweging op grond van de Gelderse Ladder voor duurzaam ruimtegebruik aan de orde. Er worden in het onderhavige plangebied twee woningen toegevoegd en het bebouwingsareaal neemt aanzienlijk af; zodoende is er geen sprake van een grootschalige ontwikkeling. Functieveranderingen zijn over het algemeen kleinschalig van aard, zodat een expliciete afweging met de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik niet aan de orde is.

De provincie en haar partners streven samen naar een vitaal buitengebied waarbij onder meer rekening wordt gehouden met grote verschuivingen door schaalvergroting in de landbouw. De

gevolgen van de economische recessie en de vastgoedcrisis zijn ook op het platteland sterk voelbaar. De provincie stelt bij initiatieven voor functieverandering dat deze de aanwezige en te ontwikkelen economie en gebiedskwaliteiten moeten versterken. Dit kunnen initiatieven zijn voor wonen en werken. Daarvoor dragen in eerste instantie de initiatiefnemers de verantwoordelijkheid. Daarbij geldt voor een initiatief in het buitengebied dat het 'nieuwe rood' in het buitengebied een kwaliteitsverbetering moet zijn in het gebied. Een kwaliteitsverbetering wil zeggen dat er sprake is van sloop en of hergebruik van vrijkomende bebouwing (functieverandering) of ontwikkeling van nieuwe natuur. De rood-rood en rood-groenverhoudingen van de nieuwe situatie ten opzichte van de oude situatie bepalen de aanvaardbaarheid.

Woningen worden gebouwd om te voorzien in een woonbehoefte. Dat geldt ook voor woningen die gebouwd worden in het kader van functieverandering. Deze woningen voorzien in de behoefte aan landelijk wonen. Dit betekent dat alle nieuwe woningen in de Regionale woonprogrammering of Woonagenda moeten passen, er een aangetoonde (regionale) behoefte moet zijn en dat er in de binnen-regionale programmering de afspraak is dat de betreffende gemeente (een deel van) de behoefte gaat accommoderen. In paragraaf 3.2.2 met betrekking tot de Omgevingsverordening Gelderland is aangetoond dat de toe te voegen woningen passen binnen het woonbeleid van de provincie Gelderland.

In de Omgevingsvisie is de herijkte Ecologische Hoofdstructuur (EHS) ruimtelijk vastgelegd en gaat het in Gelderland verder onder een andere naam. Voor de EHS komen twee nieuwe natuurcategorieën in de plaats: het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en de Gelderse Groene Ontwikkelingszone (GO). Het onderhavige plangebied maakt geen onderdeel uit van het GNN en de GO.

3.2.2. Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening Gelderland die op 24 september 2014 door Provinciale Staten is vastgesteld, is op 18 oktober 2014 in werking is getreden. Een eerste actualisatie van de Omgevingsverordening over water en natuur is op 8 juli 2015 gedeeltelijk vastgesteld. Een tweede actualisatie heeft inmiddels als ontwerp ter inzage gelegen (Ontwerp-actualisatieplan Omgevingsverordening (december 2016)).

Het plangebied en zijn omgeving hebben op de kaart 'glastuinbouw' de aanduidingen 'Glastuinbouw extensiveringsgebied', 'Tijdelijk verbod hervestiging glastuinbouw' en 'Tijdelijk verbod nieuwvestiging glastuinbouw'. In het kader van de herstructurering van de glastuinbouw stuurt de provincie in extensiveringsgebieden aan op afbouw van de glastuinbouwontwikkeling en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De herontwikkeling van het plangebied past binnen dit beleidsuitgangspunt.

De planlocatie heeft op de overige kaarten behorende bij de verordening geen specifieke aanduidingen.

In artikel 2.2.1.1 van de Omgevingsverordening Gelderland die op 24 september 2014 door Provinciale Staten is vastgesteld en op 18 oktober 2014 in werking is getreden, is bepaald dat in een bestemmingsplan nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts worden toegestaan wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma successievelijk de door Gedeputeerde Staten vastgestelde kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio.

Lingewaard ligt in de voormalige Stadsregio Arnhem-Nijmegen in de subregio Arnhem e.o.. De gemeenten in de subregio Arnhem e.o. hebben in 2014 inzichtelijk gemaakt welke plannen voldeden aan de kwantitatieve en vooral kwalitatieve woonbehoefte. Plannen zijn daarbij getoetst aan het stoplichtmodel. Woningbouwplannen gaan door (code groen), plannen worden gefaseerd of behoeven herprogrammering (code oranje) of worden geschrapt (code rood). Schrappen is nodig als woningbouwplannen op de langere termijn niet aansluiten bij de woningbehoefte. Op basis van deze kansrijke 'groene' plannen heeft GS in 2015 de kwantitatieve opgave wonen tot 2020 voor de subregio Arnhem e.o. vastgesteld op 6.497 woningen. Er wordt gewerkt aan nieuwe afspraken met een planningshorizon naar 2025. Resultaten uit de regionale analyse van WoON 2015 en een Socrates-analyse geven inzicht in de actuele kwalitatieve woonbehoefte. Gekeken wordt hoe het aanbod van geambieerde nieuwbouwprogramma's zich verhoudt tot de geprognosticeerde behoefte van de subregio. Voor nagenoeg alle woningbouwplannen in de gemeente Lingewaard geldt code 'groen'. Onderhavig plan maakt de ontwikkeling mogelijk van slechts twee extra woningen en past binnen de regionale afspraken. Het plan wordt daarom geacht niet in strijd te zijn met het Woonbeleid van de provincie Gelderland.

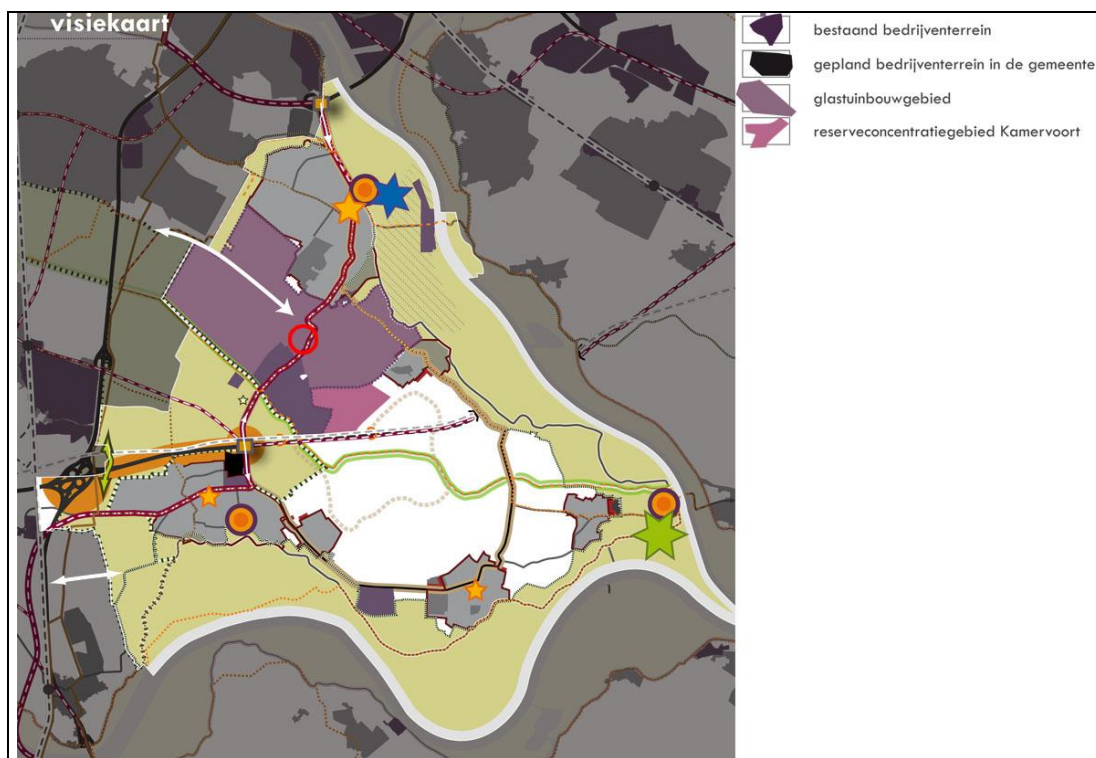
3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Structuurvisie Lingewaard

De gemeenteraad heeft op 31 mei 2012 de Structuurvisie Lingewaard 2012 – 2022 vastgesteld. De structuurvisie beschrijft op hoofdlijnen het ruimtelijk beleid van de gemeente en geeft de hoofdlijnen van de voorziene en gewenste ruimtelijke ontwikkelingen in Lingewaard voor de komende tien jaren weer. Daartoe zijn een aantal ruimtelijke opgaven geformuleerd waaraan de komende tien jaren wordt gewerkt. De structuurvisie geeft tevens inzicht in de wijze waarop die ruimtelijke ontwikkelingen kunnen worden gerealiseerd en hoe lokale organisaties bij het opstellen van de structuurvisie betrokken zijn geweest.

Lingewaard wil een levendige gemeente zijn. Om ervoor te zorgen dat ondernemers zich hier willen vestigen moeten we blijven werken aan een aantrekkelijke vestigingsplaats voor ondernemers. Zowel in de kernen als in het landelijk gebied stuiten ondernemers nu vaak op beperkende maatregelen zoals beperkte bestemmingsmogelijkheden. Meer flexibiliteit is nodig om ondernemers in de toekomst een aantrekkelijk vestigingsklimaat te kunnen bieden.

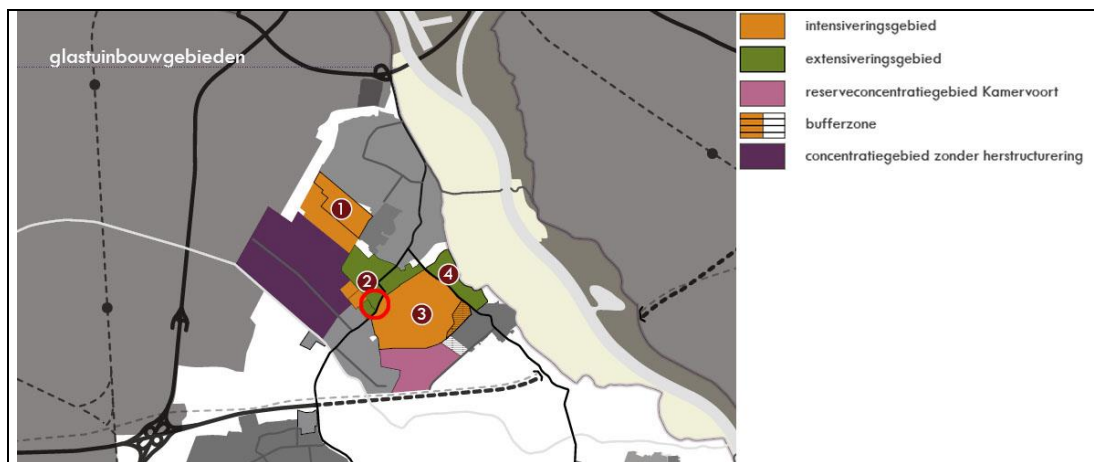
Afbeelding 6: Visiekaart Structuurvisie Lingewaard 2012 – 2022.



De ambitie is daarnaast dat Lingewaard een groene gemeente blijft. Hoe meer mensen tussen de rivieren, hoe groter de behoefte aan mogelijkheden om buiten te recreëren, te wandelen, skeeleren, fietsen, spelen, enzovoort, dichtbij huis. Om die reden wordt ook, na de realisatie van grote nieuwbouwwijken en de planvorming voor bedrijventerreinen en grote infrastructuur, geïnvesteerd in de groene omgeving.

Het plangebied is op de visiekaart van de structuurvisie aangeduid als 'glastuinbouwgebied'. Op de kaart glastuinbouwgebieden is het deelgebied Het Zand waarin de planlocatie is gesitueerd daarbij aangeduid als extensiveringsgebied. Dit deelgebied leent zich gelet op de schaal en verkaveling minder voor schaalvergroting van glastuinbouw. Er wordt daar meer op de ontwikkeling van woon- of werkfuncties gericht.

Afbeelding 7: Deelkaart glastuinbouwgebieden Structuurvisie Lingewaard 2012 – 2022..



3.3.2. Lingewaardse Woningbouwopgave 2010-2020

In de Lingewaardse Woningbouwopgave wordt geconstateerd dat er nog een flinke bouwcapaciteit voor de periode na 2010. Gelet op de economische crisis die destijds op zijn hoogtepunt was, wordt hierin de vraag gesteld of die woningen nog wel noodzakelijk waren en voor wie deze woningen gerealiseerd dienden te worden. De economische crisis leert dat bij analyses van de markt en het baseren van planningsbescheidenheid gepast is. Daarnaast is de vraag van belang of aan deze nieuwe bewoners nog wel een aantrekkelijk woonmilieu geboden kan worden gelet op de ruimtelijke druk in het gebied. De Woningbouwopgave geeft een eerste aanzet tot een discussie hierover. Het betreft hier dus geen uitgebreide marktvisie, maar het geeft op basis van het aanwezige cijfermateriaal, publicaties en een korte analyse van de Lingewaardse situatie, een denkrichting voor de toekomst aan.

De Woningbouwopgave is met name gericht op structurele groei van het aantal woningen voor het opvangen van toename van het aantal huishoudens in de gemeente. Incidentele opgaven ten gevolge van functieverandering zoals in het onderhavige wijzigingsplan zijn als algemene post opgenomen samen met incidentele woningbouw op kleine inbreidingslocaties. De markt (vraag en aanbod) is hierin leidend. De planontwikkeling past daarmee binnen het gemeentelijk beleid zoals opgenomen in de Woningbouwopgave.

3.3.3. Landschapsontwikkelingsplan

In het Landschapsontwikkelingsplan Lingewaard (LOP) uit 2005 is het landschapsbeleid voor het buitengebied van de gemeente vastgelegd. Het LOP heeft onder meer tot doel inzicht te krijgen in de mogelijke keuzes voor de landschapsontwikkeling in het buitengebied van de gemeente en om als toetsingsinstrument te worden gebruikt voor ruimtelijke plannen en ontwikkelingen. Onderliggende doelstellingen zijn:

- vergroting van de landschappelijke kwaliteit van het gemeentelijke buitengebied;
- behoud en ontwikkeling van identiteit, sfeer en verscheidenheid van het landschap;
- een op aanwezige functies afgestemde inrichting van het landschap.

De gemeente Lingewaard maakt onderdeel uit van het rivierengebied. Door de ligging tussen de rivieren de Waal en Nederrijn is een landschappelijke opbouw ontstaan die kenmerkend is voor het rivierengebied; de opeenvolging van de rivier met uiterwaarden buitendijks en de oeverwallen en komgebieden binnendijks. De oeverwallen zijn ruimtelijk vrij sterk verdicht. De uiterwaarden en de komgebieden zijn van oudsher juist relatief open. Het LOP streeft er naar om de landschappelijke patronen van het rivierenlandschap met het onderscheid tussen kommen, oeverwallen en uiterwaarden te benadrukken.

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

- behoud kleinschalige open ruimtes tussen de bebouwing;
- behoud doorzichten vanaf bebouwingslinten naar erachter gelegen gebieden;
- tegengaan sterke verdichting van de (relatief) open gebieden tussen de linten;
- streven naar terugbrengen van karakteristieke elementen, zoals hoogstamboomgaarden, karakteristiek beplantingen, wegbeplantingen, etc.

Het LOP is gebruikt bij de vervaardiging van het stedenbouwkundige plan voor de herontwikkeling van het perceel, zodat de planontwikkeling past binnen de beleidsuitgangspunten uit het LOP.

3.3.4. Een nieuwe toekomst voor 't Zand

Het Projectbureau herstructurerend glastuinbouw Huissen-Angereren is opgericht ter bevordering van een toekomstbestendige glastuinbouw in Huissen-Angereren. Omdat de schaal en het karakter van Het Zand zich niet lenen voor schaalvergroting in de glastuinbouw, is een reconstructie noodzakelijk. Daarom heeft het Projectbureau in 2013 de visie "Een nieuwe toekomst voor 't Zand" vervaardigd.

In 't Zand zijn circa 30 tuinders gevestigd. Het merendeel wil zijn bedrijf beëindigen. Gemeente en provincie willen de ruimtelijke kwaliteit van het gebied verbeteren, maar stellen deze afhankelijk van eigen initiatieven van de tuinders. De overheid wil nieuwe functies toelaten om het waardeverlies ten gevolge van de sloop van kassen te compenseren.

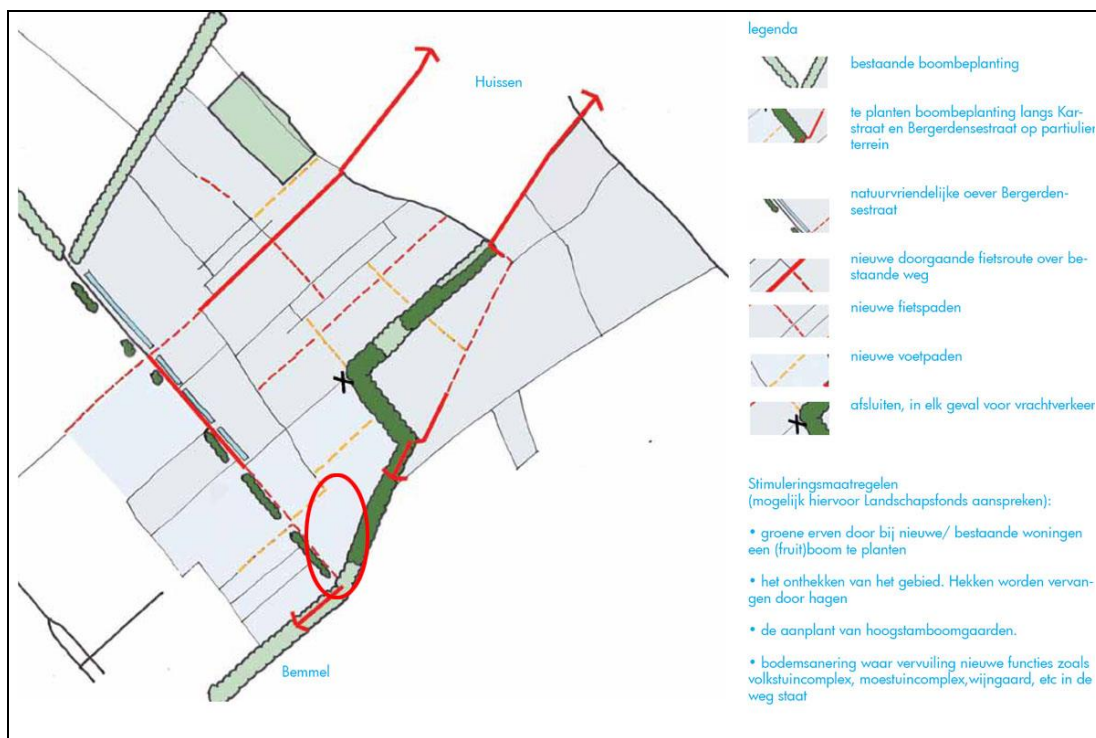
In de visie 't Zand gaat aandacht uit naar het openbaar gebied en de gewenste landschappelijke versterking. Daarnaast zijn er bouwstenen omschreven ter vervanging van glas, waarbij specifieke kaders zijn opgenomen. Hoofdprincipe voor het deelgebied 't Zand is de geleidelijke transformatie van de glastuinbouwbedrijven naar nieuwe vormen van landelijk wonen. Gelijktijdig met

de ontwikkeling van landelijk wonen wordt een landschappelijk netwerk gerealiseerd dat zorgt voor een betere toegankelijkheid en een groene uitstraling van het gebied. Het ligt daarbij voor de hand te zoeken naar een landschappelijk kader waarin wordt voortgegaan op bestaande infrastructuur en bebouwing. Nieuwe ontwikkelingen op eigen terrein (privé-belang) gaan daarbij hand in hand met landschapsverbetering (algemeen belang). Ten slotte is het belangrijk uit te gaan van het eigen karakter van 't Zand en gebruik te maken van de ligging tegen Huissen aan. De Karstraat verdient daarbij speciale aandacht.

Ook zijn er algemene ontwerpregels benoemd, die hier onder puntsgewijs zijn samengevat:

- nieuwbouw wordt gesitueerd langs wegen en paden. De afstand tussen de nieuwe woningen en de bestaande en/of nieuwe woningen is minimaal 25 meter. De bouwvolumes liggen nooit tegenover elkaar. De bebouwing sluit aan bij het mozaïek van 't Zand;
- nieuwbouw gaat gepaard met landschapsontwikkeling. Dit kan op de eigen kavel en/of in het gebied. Erfgrenzen worden ingeplant met hagen, singels of solitaire bomen. Er worden inheemse soorten aangeplant;
- langs de wegen en paden wisselen bebouwing en groene landschapselementen elkaar af;
- alle nieuwe vormen van gebruik zijn kleinschalig en sluiten aan bij de structuur van 't Zand. Voorbeelden van landschapselementen zijn: grasweide, boomgaarden, complexen van moes- of volkstuinten (max 1 hectare), boom- of wijngaarden (max 1,5 hectare).

Afbeelding 8: Versterking landschap 't Zand.



De visie is als inspiratie gebruikt voor het ontwerp van de herontwikkeling van het plangebied. De nieuwe woningen zullen op ruime afstand van elkaar worden gebouwd en ingepast door gebiedseigen landschappelijke elementen zoals een boomgaard, knotwilgrijen en andere groenstructuren. Er zal geen nieuwe ontsluiting naar de Karstraat worden aangelegd. De bewoners van de nieuwe woningen zullen gebruik maken van de bestaande inrit die gezamenlijk zal worden gebruikt. Het initiatief past binnen het gemeentelijk beleid zoals opgenomen in de visie voor 't Zand.

3.3.5. Functieveranderingsbeleid

De gemeente Lingewaard heeft in 2015 de notitie "Toepassing regionaal functieverandering in het buitengebied" (2015) haar functieveranderingsbeleid voor het buitengebied vastgelegd.

In de gemeentelijke uitwerking van het regionale beleid wordt aangegeven dat woongebouwen, in de vorm van geschakelde woningen of appartementen, in het buitengebied van Lingewaard niet wenselijk zijn. Uitsluitend vrijstaande woningen, of woningen in bestaande bedrijfsgebouwen mogen worden gerealiseerd als compensatie voor de sloop van bedrijfsgebouwen. Daarnaast gelden strikte eisen aan de landschappelijke inpassing van de (nieuwe) woningen.

Basis voor medewerking aan functieverandering is een goed inrichtingsplan. Het inrichtingsplan wordt op drie schaalniveaus getoetst:

- landschap: aansluiting bij het gebiedstype (oeverwallen of dijkzone);
- kavel: positionering van de bebouwing en de beplanting;
- bebouwing: vormen, materiaalgebruik en kleurstelling.

Functieverandering naar wonen kan plaatsvinden bij volledige beëindiging van de bedrijfsmatige activiteiten op één agrarisch bouwperceel. Het bestemmingsplan Buitengebied Lingewaard voorziet in dergelijke situaties, doordat er een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen om invulling te geven aan de omvorming van een agrarisch bouwperceel naar wonen. Daarbij is onderscheid gemaakt in functieverandering zonder toevoeging van woningen (dus uitsluitend sloop van voormalige bedrijfsopstallen c.q. glasopstanden) en functieverandering met toevoeging van woningen. In het onderhavige plangebied is functieverandering met toevoeging van woningen toegestaan. Als alle glasopstanden en bedrijfsbebouwing worden gesloopt bestaan voor glas-tuinbouw de volgende mogelijkheden voor de bouw van woningen (zie afbeelding 9).

Afbeelding 9: Compensatiemogelijkheden glastuinbouw.

Sloopmeters	Compensatie
0-1000 m ² glasopstand	geen mogelijkheden voor bouw woning
1000-8.000 m ² glasopstand	1 woning tot maximaal 850 m ³ 1
meer dan 8.000 m ² glasopstand	2 woningen tot maximaal 850 m ³ per woning

In genoemde herstructureringsgevallen mogen de woningen een maximale inhoud bezitten van 850 m³. Bijgebouwen zijn hierin toegestaan met een maximum van 75 m². Daarbij mag er geen

onevenredige aantasting plaatsvinden van omliggende landschapswaarden alsmede belangen van eigenaren en gebruikers in de omgeving. Woningen hebben hierin een maximale hoogte van tien meter bij een goothoogte van zes meter.

In het plangebied wordt ruim 1,1 hectare aan glasopstanden gesloopt. Als compensatie worden twee woningen gebouwd. De plan ontwikkeling past binnen het gemeentelijk beleid zoals opgenomen in het functieveranderingsbeleid.

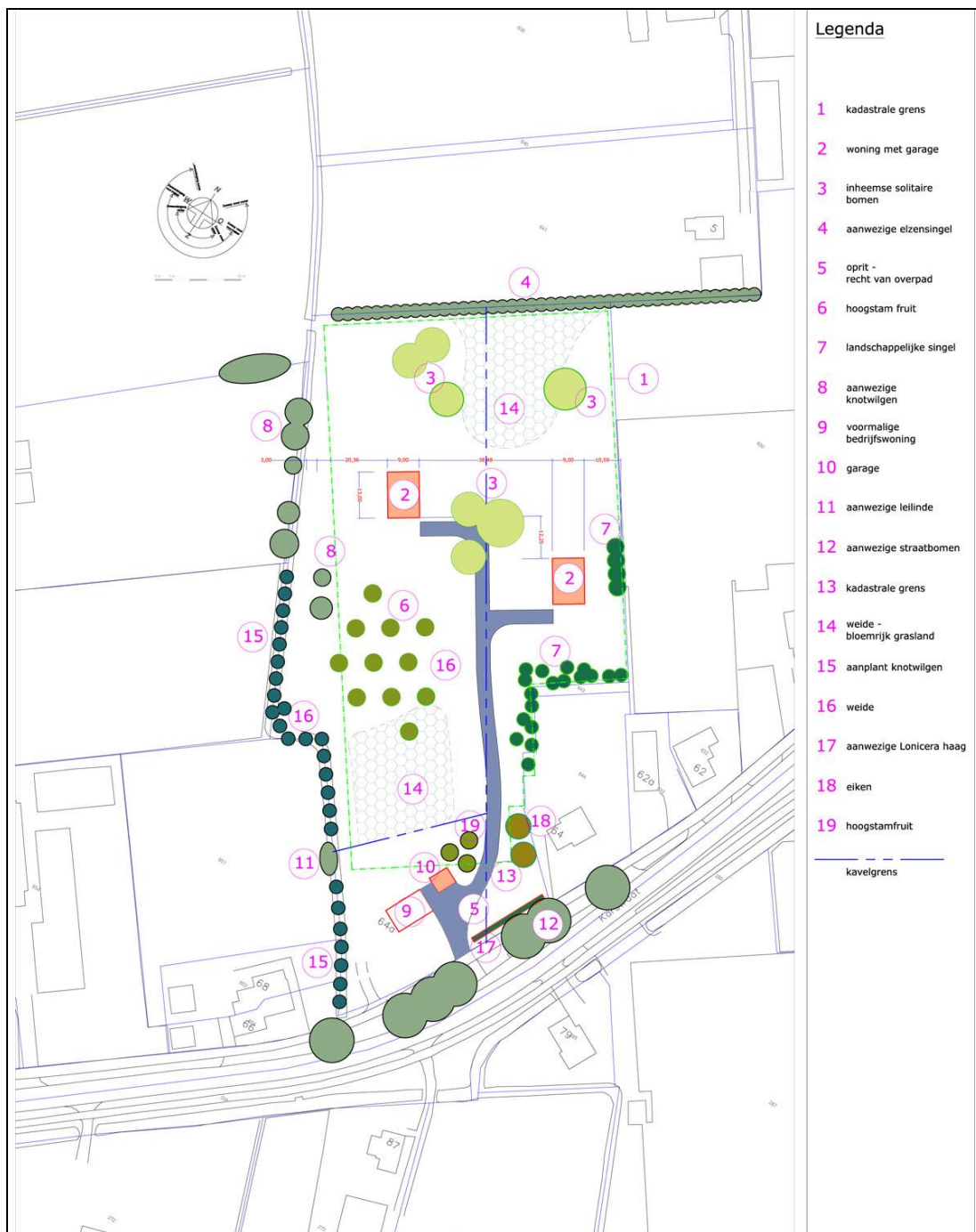
4. Toekomstige situatie

Op het perceel zal alle bebouwing met uitzondering van de huidige bedrijfswoning worden gesloopt. De bedrijfswoning zal door middel van dit wijzigingsplan worden omgezet in een burgerwoning. Als compensatie voor de sloop van de bedrijfsbebouwing worden twee vrijstaande woningen gebouwd.

De nieuwe woningen zijn globaal gesproken halverwege het perceel geprojecteerd en krijgen een landelijke uitstraling. De woningen bestaan uit maximaal twee bouwlagen met een kap. De woningen krijgen een enkelvoudige hoofdvorm met een zadeldak of een variant daarop die past in de landelijke omgeving. De bijgebouwen staan gezien vanaf de Karstraat achter de woningen, zodat het beeld vanaf de weg hierdoor niet verrommelt. De beide woningen staan minimaal 25 meter uit elkaar. De percelen worden ontsloten door een gezamenlijke oprit vanaf de oorspronkelijke hoofdentree, waardoor er geen extra in-/uitrit naar de Karstraat noodzakelijk is.

Door de sloop van de kassen zal het oppervlakte onbebouwd terrein fors toenemen en het landschappelijk beeld veranderen. Om een en ander zorgvuldig in te passen is een inrichtingsschets (zie afbeelding 10) vervaardigd, die als basis dient voor de landschappelijke inpassing van de nieuwe situatie. Voor deze inrichtingsschets is de Toekomstvisie 't Zand (zie paragraaf 3.3.4) gebruikt. Het plan vormt een mozaïek van huispercelen, bosschages, boomgaarden en grasweiden. Alleen op de huispercelen (het perceelsgedeelte direct rond de woning) zijn bijgebouwen toegestaan. Bosschages, boomgaarden en hagen komen op strategische plekken voor, dit leidt tot een maximale groenbeleving vanaf de huispercelen. Door de sloop van glas en de realisatie van nieuwe landschapselementen krijgt het plangebied weer een karakter dat aansluit bij het beeld aan het begin van de 20e eeuw toen er nog geen of weinig kassen waren. Dominante scheidingen zoals schuttingen zijn ongewenst. Als tuinafscheiding wordt langs de oostrand een landschappelijke singel met streekeigen hagen en struiken toegepast. Langs de westrand staan in de huidige situatie enkele knotwilgen. De open plekken hiertussen worden aangevuld met jonge aanplant van knotwilgen.

Afbeelding 10: Toekomstige situatie.



5. Planologische en milieutechnische randvoorwaarden

5.1. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit samen met de AMvB 'Niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM), de ministeriële regeling NIBM, de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit in werking getreden.

Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de nieuwe wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor fijn stof en NO₂. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen.

Omdat er in het plangebied twee woningen worden toegevoegd, kan worden geconcludeerd dat uit het oogpunt van het 'Wet luchtkwaliteit' er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

In aanvulling hierop blijkt uit de toelichting van het bestemmingsplan dat de luchtkwaliteit ter plaatse als relatief goed kan worden gekwalificeerd vanwege de afwezigheid van wegen met een relatief hoge verkeersintensiteit in de nabijheid van het plangebied. Derhalve is het niet noodzakelijk in het kader van het wijzigingsplan de concentraties van de luchtkwaliteitrelevante stoffen NO₂ en PM₁₀ in kaart te brengen.

Uit de atlas voor de leefomgeving (peiljaar 2014, bron: www.atlasleefomgeving.nl) blijkt dat centraal in het plangebied de achtergrondconcentratie stikstofdioxide (21,7 microgram per m³) en fijn stof (21,4 microgram per m³) zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per m³ bevinden. De concentratie zeer fijn stof (14,3 microgram per m³) bevindt zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 20 microgram per m³. In het plangebied worden de grenswaarden derhalve niet overschreden. Hiermee wordt voldaan aan het principe van een goede ruimtelijke ordening.

5.2. Geur

De Wet geurhinder en veehouderij vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader wat betreft geurhinder uit dierenverblijven van veehouderijen. Deze wet geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (=gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt). Woningen zijn aan te merken als geurgevoelig objecten.

De betreffende normen worden uitgedrukt in odour units (OU_E). De door de wet vastgestelde geurnormen zijn 3,0 OU_E/m³ meter lucht voor geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom en 14,0 OU_E/m³ lucht voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom. Gemeenten mogen binnen bepaalde grenzen van de normen van de Wet geurhinder en veehouderij afwij-

ken. Het hanteren van afwijkende normen moet worden onderbouwd met een ruimtelijke visie. In deze ruimtelijke visie moet een relatie worden gelegd met de bestaande en toekomstige geurbelasting.

Omdat de nieuw te bouwen woningen onder meer in het kader van de regeling functieverandering worden gebouwd, worden de nieuwe woningen in het kader van geurhinder opgevat als woningen buiten de bebouwde kom.

Op grond van artikel 14.2 van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) geldt voor de nieuw te bouwen woningen een afwijkend toetsingskader. Op het perceel Karstraat 70 is een veehouderij (vleesvarkens) gevestigd. Om te kunnen beoordelen of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is de geurbelasting van deze veehouderij op de directe omgeving berekend.

Met 'V-stacks vergunning' is een berekening gemaakt van de geurbelasting van de veehouderij Karstraat 70. Uit de berekening blijkt dat de twee nieuwe woningen voldoen aan de geurnorm van 8 odour units per m³ lucht. Dit is de geurnorm voor woningen in het buitengebied. De al bestaande woning aan de Karstraat 64a voldoet niet aan deze norm. Deze woning is echter al een bestaande woning. De veehouderij wordt door het omzetten van deze woning van bedrijfs-woning naar burgerwoning niet extra beperkt. Om te kunnen beoordelen of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is de geurbelasting van deze veehouderij op de directe omgeving berekend. Dit wordt bepaald aan de hand van het percentage geurgehinderden. Het percentage geurgehinderden is berekend op basis van de voorgrondbelasting (geurbelasting van de meest bepalende veehouderij) en de achtergrondbelasting (totale belasting).

Voorgrondbelasting

Om de voorgrondbelasting te bepalen is een berekening gemaakt met 'V-stacks vergunning'. Dit is gedaan voor de bestaande situatie (dit is de vergunde situatie van de veehouderij). De geurbelasting op basis van de voorgrondbelasting ligt voor de te realiseren woningen tussen de 5 en 7 odour per m³ lucht. Dit komt overeen met een percentage geurgehinderden tussen 21% en 26%. De daarbij behorende milieukwaliteit varieert van matig tot tamelijk slecht. De voorgrondbelasting ter plaatse van de bestaande woning betreft 11 odour units per m³ lucht. Dit komt overeen met een percentage geurgehinderden van 33% en een bijbehorende milieukwaliteit zeer slecht.

Achtergrondbelasting

De achtergrondbelasting of ook wel de totale belasting wordt berekend door alle veehouderijen die binnen een cirkel van 2 kilometer rondom het plan liggen in de berekening mee te nemen. Uit de berekening blijkt dat de achtergrondbelasting voor de te realiseren woningen tussen de 5 en 7 odour units per m³ lucht. Dit komt overeen met een percentage geurgehinderden tussen 12% en 16%. De bijbehorende milieukwaliteit varieert van redelijk goed tot matig. De achtergrondbelasting ter plaatse van de bestaande woning betreft 11 odour units per m³ lucht. Dit komt overeen met een percentage geurgehinderden van 20% en een bijbehorende milieukwaliteit matig.

Résumé

Als vuistregel geldt dat de voorgrondbelasting bepalend is voor de hinder indien deze tenminste de helft bedraagt van de achtergrondbelasting. Dit houdt in dat ten behoeve van het plan Karstraat 64a de voorgrondbelasting maatgevend is.

Op basis van de vergunde situatie is de milieukwaliteit ter plaatse van de te realiseren woningen matig tot tamelijk slecht. Ter plaatse van de bestaande woning is de milieukwaliteit zeer slecht. Op 7 februari 2017 is door de Omgevingsdienst Regio Arnhem (ODRA) een milieucontrole uitgevoerd ter plaatse van de Karstraat 70. Conform de vigerende vergunning mag het bedrijf maximaal 850 vleesvarkens houden. Op het moment van de controle waren 652 vleesvarkens aanwezig. Omdat de huidige stallen niet voldoen aan het Besluit emissiearme huisvesting, neemt het bedrijf deel aan de stoppersregeling. Dit houdt in dat het bedrijf vóór 1 januari 2020 stopt, of dat na 1 deze datum de stallen voldoen aan het Besluit emissiearme huisvesting.

Gevolg hiervan is dat het aantal odour units ten opzichte van de huidige situatie naar beneden gaat dan wel verdwijnt (bij bedrijfsbeëindiging). Verder is in het kader van de stoppersregeling (Actieplan Ammoniak Veehouderij) door de eigenaar aangegeven dat een aantal stallen niet meer als stal gebruikt worden, maar als opslag loods en werkplaats. Dit geldt onder meer voor de stal die het dichtst bij de Karstraat 64a is gesitueerd. Ook daardoor is de werkelijke situatie wat geur betreft gunstiger is dat de berekende/vergunde situatie.

Conclusie geur

Ter plaatse van de te realiseren woningen is de milieukwaliteit op basis van de vergunde situatie, matig tot tamelijk slecht. Ter plaatse van de bestaande woning is de milieukwaliteit zeer slecht. Omdat structureel minder varkens worden gehouden dan vergund en de stal het dichtst bij de te realiseren woningen wordt gebruikt als opslag, is de werkelijke milieukwaliteit beter. Omdat de agrariër op het perceel Karstraat 70 deel zal nemen aan de stoppersregeling, wordt de situatie met betrekking tot geur uiterlijk 1 januari 2020 aanzienlijk wordt verbeterd, als gevolg van de verplichte emissiearme stallen of door het beëindigen van de bedrijfsactiviteiten. Uit het oogpunt van geurhinder zal te zijner tijd sprake zijn van een aanvaardbare situatie.

5.3. Akoestisch onderzoek

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) zijn woningen geluidgevoelige bestemmingen. Volgens artikel 77 van de Wet geluidhinder is het nodig akoestisch onderzoek te verrichten naar woningen die in een geluidszone vallen. In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van:

- woonerven;
- 30 km/uur-gebieden.

De breedte van de geluidszone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (binnen- of buitenstedelijk). In het binnenstedelijk gebied geldt hiervoor een

zone van 200 meter aan weerszijden van de weg. De Karstraat is een weg met twee rijstroken en behoort in de zin van de Wet geluidhinder tot het binnenstedelijk gebied. Derhalve dient akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. De maximumsnelheid op de Karstraat bedraagt 50 kilometer per uur.

In de Wet geluidhinder is vastgelegd dat de geluidbelasting op de gevel niet meer mag bedragen dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, danwel een door burgemeester en wethouders vast te stellen hogere grenswaarde. De maximale ontheffing is $L_{den}=63$ dB, inclusief aftrek op grond van artikel 110g van de Wet geluidhinder.

Een woning is een geluidgevoelige bestemming. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan hoeven bestaande geluidsgevoelige bestemmingen (de huidige woning aan de Karstraat) gelegen in de zone van bestaande wegen op basis van artikel 76, lid 3 Wgh niet getoetst te worden. De bestaande woonfunctie wordt (op dezelfde plaats) voortgezet ook al is dat niet meer in het kader van de agrarische bedrijfsvoering maar in het kader van burgerbewoning. Derhalve hoeft voor deze woningen in het kader van de Wet geluidhinder geen akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd omdat er geen nieuwe woonfunctie wordt toegekend.

Voor de nieuw te bouwen woningen aan de Karstraat is wel akoestisch onderzoek¹ uitgevoerd met als maatgevend peiljaar 2027. De verkeersgegevens zijn ontleend aan de Regionale Verkeers- en Milieukaart (RVMK) van de ODRA. De maatgevende etmaalintensiteit bedraagt dan 11.454 motorvoertuigen/etmaal. Het wegdek bestaat uit dicht asfaltbeton (DAB).

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting op de nieuwe woningen vanwege het wegverkeer op de Karstraat maximaal $L_{den}=46$ dB bedraagt inclusief aftrek ex artikel 110g Wet geluidhinder van 5 dB. De voorkeursgrenswaarde wordt derhalve niet overschreden. Daarmee is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat voor het aspect geluid.

5.4. Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het onder meer om productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten leggen beperkingen op aan de omgeving. Door voldoende afstand aan te houden tussen deze activiteiten en 'gevoelige objecten' wordt voldaan aan de wettelijke normen.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van 27 oktober 2004 en de hierin opgenomen Regeling externe veiligheid inrichtingen, geeft aan welke activiteiten/bedrijven risicocontouren kennen, waarmee rekening dient te worden gehouden bij het verlenen van vergunningen in het

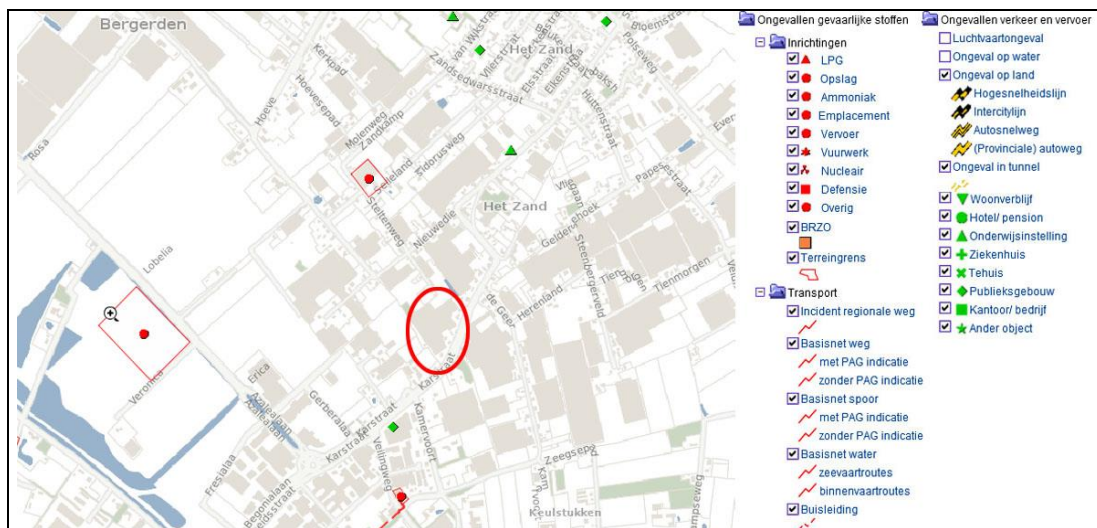
¹ Groenewold Adviesbureau voor milieu & natuur, Akoestisch onderzoek realisatie woningen Karstraat 64a Huissen, Mrt.17-v2, Projectnummer 2016080, Ermelo, 21 maart 2017

kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Het Bevi heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in bedrijven tot het aanvaarde maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen. Op vergelijkbare wijze zijn de aanvaardbare risico's, verbonden aan transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor en het transport door buisleidingen, vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de daarbij behorende regelingen. Het doel wordt in Bevi, Bevt en Bevb vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

- Plaatsgebonden risico (PR): Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongevoerd voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.
- Groepsrisico (GR): Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongevoerd voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

Afbeelding 11: Fragment risicokaart.



In Bevi, Bevt en Bevb zijn de risiconormen (plaatsgebonden risicoafstanden) wettelijk vastgelegd. Binnen deze afstanden mogen geen kwetsbare objecten worden opgericht. Beperkt kwetsbare objecten mogen alleen onder zwaarwegende motieven binnen deze risicoafstanden. Er is in Bevi, Bevt en Bevb geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht.

Derhalve is de risicokaart geraadpleegd. Uit de risicokaart blijkt dat er in de (wijde) omgeving van het plangebied geen buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen of inrichtingen die werken met gevaarlijke stoffen aanwezig zijn.

Het plangebied ligt in het invloedsgebied van de Betuweroute en de toekomstige A15. Daarmee hebben wijzigingen in het plangebied mogelijk invloed op de hoogte van het groepsrisico van beide risicobronnen. Omdat het plan op meer dan 200 meter afstand ligt van beide risicobronnen kan worden volstaan met een beperkte verantwoording groepsrisico. Derhalve heeft de gemeente Lingewaard aan de Omgevingsdienst Regio Arnhem (ODRA) gevraagd om een verantwoording groepsrisico² op te stellen. In dat kader is de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden (VGGM) geconsulteerd. In die verantwoording wordt geconstateerd dat het ruimtelijke initiatief geen significant effect heeft op het groepsrisico, dan wel de mogelijkheden voor rampenbestrijding en zelfredzaamheid. De VGGM ziet ook geen reden om nader advies uit te brengen.

Daarmee is het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de realisatie van het initiatief.

5.5. Bodemkwaliteit

Op grond van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in de toelichting van het bestemmingsplan en daarom ook in een wijzigingsplan aandacht besteed te worden aan de milieuhygiënische bodemkwaliteit. Derhalve is een milieukundig bodemonderzoek³ conform NEN 5740 uitgevoerd.

Op basis van de beschikbare informatie wordt de locatie vanuit het oogpunt van bodemverontreiniging beschouwd als deels verdacht in verband met plaatselijke bodembelasting met een duidelijke kern in verband met de voormalige opslag en mogelijke aanwezigheid van OCB's als gevolg van gebruik van bestrijdingsmiddelen.

Tijdens het veldwerk is gebleken dat de bovengrond bestaat uit zand tot een diepte van circa 0,5-0,8 m-mv. De ondergrond bestaat tussen 2,5-3,0 m-mv uit klei waaronder tot de maximale boordiepte van 3,5 m-mv zand wordt aangetroffen. Bij zintuiglijk onderzoek zijn geen afwijkingen waargenomen aan het opgeboorde bodemmateriaal. Er is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen in het opgeboorde bodemmateriaal.

Uit laboratoriumonderzoek is gebleken dat in de zintuiglijk schone bovengrond van alle onderzochte grondmengmonsters een licht verhoogd gehalte voor een aantal bestrijdingsmiddelen is

² ODRA, Verantwoording groepsrisico Karstraat 64a Huissen, Arnhem , 8 maart 2017

³ Arnicon Groep, Verkennend bodemonderzoek ter plaatse van de Karstraat 64a te Huissen, Rapport H16-105-O, Capelle aan den IJssel, 6 september 2016

aangetroffen. Daarnaast is in de bovengrond in twee mengmonsters een licht verhoogd gehalte aangetroffen voor koper. In de mengmonster van de bovengrond is daarnaast een licht verhoogd gehalte aangetroffen voor zink, cadmium en lood aangetroffen.

In het grondwater wordt een licht verhoogd gehalte voor barium aangetroffen. In de twee peilbuizen is daarnaast ook een licht verhoogd gehalte aangetroffen voor naftaleen.

Voor het overige zijn in de onderzochte grond- en grondwatermonsters geen verhoogde gehalten aangetoond.

De aangetoonde lichte verontreinigingen zijn waarschijnlijk het gevolg van de uitgevoerde activiteiten op de locatie.

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd, dat de hypothese voor de kassen 'onverdacht' voor bodemverontreiniging dient te worden verworpen. De aangetroffen verontreiniging geeft echter geen aanleiding tot het verrichten van een nader onderzoek of het nemen van saneringsmaatregelen. De locatie wordt geschikt geacht voor de beoogde bestemming. Ter plaatse van de opslag van olie zijn geen minerale olie verontreinigingen aangetroffen.

Eventuele afvoer van grond dient plaats te vinden conform de regelgeving in het Besluit bodemkwaliteit. Aanbevolen wordt om eventueel vrijkomende grond op de locatie her te gebruiken. Voor hergebruik als bodem binnen de locatie is het Besluit bodemkwaliteit niet van toepassing. Aan hergebruik van licht verontreinigde grond zijn beperkingen verbonden. Wanneer grond van de locatie vrijkomt en elders wordt toegepast, dient in principe te worden gehandeld conform het Besluit bodemkwaliteit. Indien grond vrijkomt is de gemeente waar de grond wordt toegepast bevoegd gezag ten aanzien van de bestemming van de grond.

5.6. Natuur

Per 1 januari 2017 is de huidige Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de voormalige tabellen 1, 2 en 3 (Flora- en faunawet) waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kunnen voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

Gebiedsbescherming

Het Natuurnetwerk Nederland in de wet benoemd als de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is een netwerk van natuurgebieden in Nederland om de biodiversiteit te behouden en te verster-

ken. Via dit netwerk kunnen planten en dieren zich verspreiden, waardoor de kans op uitsterven verkleind wordt. De EHS bestaat uit:

- Natura 2000-gebieden;
- bestaande natuurgebieden, zoals de Nationale Parken;
- gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- landbouwgebieden, die beheerd worden volgens agrarisch natuurbeheer en;
- grote wateren, zoals meren, rivieren, de kustzone van de Noordzee en Waddenzee.

Binnen een straal van 3 km rond het plangebied liggen geen beschermde natuurgebieden die zijn aangewezen in het kader van Natura2000. De plannen hebben derhalve geen gevolgen voor natuurgebieden.

Soortenbescherming

Onder de Wet natuurbescherming vervallen de tabellen 1, 2 en 3 uit de Flora- en faunawet waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en zijn enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een onthefingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kan voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

Het perceel is voor het overgrote deel bebouwd met kassen. Het plangebied heeft daardoor een relatief lage potentie voor natuurwaarden en hoge mate van verstoring. Beschermde soorten waarvoor geen vrijstelling geldt in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen en conform de Flora- en faunawet worden niet verwacht. Nader onderzoek naar het voorkomen van soorten wordt echter niet nodig geacht. Derhalve is in dit geval geen flora- en fauna onderzoek uitgevoerd.

De belangrijkste ecologische gevolgen van het initiatief hangen samen met de sloop van de kassen en het bouwrijp maken (1) en de nieuwbouw (2).

Ad 1)

Langs de rand van het perceel zijn bomen en/of struiken als tuinbeplanting aanwezig. Als deze pas na 15 maart 2017 worden verwijderd, moeten deze in het broedseizoen zelf (15 maart – 15 juli) eerst gecontroleerd worden op de aanwezigheid van nestelende vogels. Voor het overige is de habitat voor diverse algemene soorten zeer beperkt. Door het grondverzet voor het bouwrijp maken zullen geen verblijfplaatsen van beschermde soorten verloren gaan.

Ad 2)

Tijdens de bouw treedt door lawaai, bouwlampen en uitstoot van vervuilende stoffen verstoring van de natuur in de omgeving op. De omvang hiervan is beperkt en reikt zeker niet tot de (beschermde) natuurgebieden in de omgeving.

Conclusie

Het grondverzet, de nieuwbouw en de beperkte uitbreiding hebben beperkte ecologische gevolgen. De in het plangebied en omgeving eventueel aanwezige beschermde wilde planten- en diersoorten worden in geringe mate geschaad. Er zullen bij de werkzaamheden geen algemene verbodsbepalingen (artikel 8 tot en met 13) van de Flora- en faunawet worden overtreden, mits de zorgplicht in acht wordt genomen.

Verder wordt aanbevolen:

- Terughoudend te zijn met buitenverlichting en deze zoveel mogelijk af te schermen (bundels alleen naar beneden gericht).
- Bij de aanplant van nieuwe bomen en struiken in de tuin rond het huis inheemse soorten van de betreffende standplaats (droog, voedselarm tot matig voedselrijk) te gebruiken. Deze worden bij voorkeur betrokken van een kweker, die werkt met autochtoon materiaal.

Gezien het, naar verwachting, uitblijven van significant negatieve effecten, mits gewerkt wordt zoals aanbevolen, leiden de werkzaamheden aannemelijk niet tot overtreding van de Flora- en faunawet. Er behoeft geen ontheffing van de Flora- en faunawet (artikel 75) aangevraagd te worden. De natuurwaarden vormen geen belemmering voor de planontwikkeling.

5.7. Water

Algemeen

Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, Provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Via de digitale watertoets is beoordeeld of en welke waterbelangen voor het plan relevant zijn.

Op 17 november 2016 is de digitale watertoets doorlopen. Op basis van deze toets blijkt dat de normale watertoetsprocedure doorlopen dient te worden. Hieruit blijkt dat -in principe- nader overleg plaats moet vinden met Waterschap Rivierenland. In de samenvatting van het resultaat van de watertoets wordt echter opgemerkt dat indien de planontwikkeling uitsluitend op basis van het oppervlak van het plangebied in de normale procedure terecht is gekomen, dat dan overleg met de accountmanager niet nodig is. Daarvan is in dit geval sprake.

Beleid waterschap Rivierenland

Met ingang van 27 november 2015 is het Waterbeheerprogramma 2016-2021 Koers houden, kansen benutten bepalend voor het waterbeleid. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen. Daarnaast beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die

betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

Veiligheid

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

Grondwater (algemeen)

Het plangebied wordt gekenmerkt door een bepaalde grondwaterstand. De drooglegging van het gebied is hiervoor medebepalend. Drooglegging is de maat waarop het maaiveld, het straatniveau of het bouwpeil boven het oppervlaktewaterpeil ligt. Doorgaans geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,70 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter. Voldoende drooglegging is nodig om grondwateroverlast te voorkomen. In gebieden waar grondwateroverlast bekend is of gebieden met hoge grondwaterstanden adviseert het waterschap om hier nader onderzoek naar te doen. Bij hoge rivierwaterstanden kunnen gebieden gelegen nabij de rivieren overlast ondervinden van kwel. Eventuele maatregelen zijn het ophogen van het maaiveld of kruipruimteloos bouwen.

Waterberging

In de huidige situatie is een groot deel van het perceel bebouwd met kassen. In de nieuwe situatie is sprake van sloop van die kassen en de bouw van twee woningen. De oppervlakte aan verhard terrein was in de oude situatie ruim 1,1 hectare (bestaande kassen). In de nieuwe situatie circa 1.200, m², uitgaande van een verhard oppervlak van 600 m² per woning. Het bebouwd en verhard oppervlak wordt derhalve aanzienlijk gereduceerd. Hemelwater dat op het verharde terrein terecht komt wordt afgevoerd op de bestaande watergangen (net als in de huidige situatie) of infiltreert in de bodem. Er is dus geen waterbergingscompensatieverplichting.

Watergangen

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

Werkzaamheden in de watergang of de bijbehorende beschermingszone zijn vergunning -en of meldingsplichtig omdat deze invloed hebben op de water aan- en afvoer, de waterberging of het onderhoud. Een onderhoudstrook is een obstakelvrije strook die als beschermingszone in de legger is aangewezen. Met deze zone wordt handmatig en/of machinaal onderhoud van de watergang vanaf de kant mogelijk gemaakt. Voor B-watergangen is de strook 1 meter breed. De beschermingszone van de watergangen wordt niet bestemd.

Waterkwaliteit (algemeen)

Hieronder volgen een aantal algemene aandachtspunten die gelden voor verschillende ruimtelijke ontwikkelingen:

- bij de herstructurering van bestaande woonwijken of herbouw van woningen is er de kans om het rioolsysteem zodanig aan te passen dat hemelwater wordt afgekoppeld. Het uitgangspunt is dat er minimaal tot aan de erfgrans een gescheiden stelsel wordt aangelegd;
- bij nieuwbouw is het uitgangspunt dat hemelwater van het verhard oppervlak voor 100% gescheiden wordt afgevoerd. Het waterschap gaat bij nieuwbouw van woningen uit van een (duurzaam) gescheiden rioleringsstelsel. Hemelwater van terreinverhardingen stroomt bij voorkeur niet direct af op het oppervlaktewater, maar wordt eerst voorgezuiverd door een berm, wadi of bodempassage;
- bij bedrijventerreinen wordt gestreefd om het hemelwater van het verhard oppervlak gescheiden van het vuilwaterriool af te voeren. Bij risico's voor waterverontreiniging wordt gestreefd naar een verbeterd gescheiden rioleringsstelsel.

Riolering en zuiveringswerken

Het rioolstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente. De initiatiefnemer kan met de gemeente contact op te nemen voor het aansluiten van (nieuwe) woningen en bedrijven. In het plangebied ligt geen rioolwaterpersleiding van het waterschap.

5.8. Archeologie

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Hiermee zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'.

Op grond van de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Lingewaard heeft het onderhavige plangebied een middelhoge verwachtingswaarde. Bij bodemingrepen groter dan 500 m² dient eerst archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Op grond hiervan is een archeologische dubbelbestemming in het onderhavige wijzigingsplan opgenomen.

5.9. Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

In planologische procedures waarin de vestiging van woningen in de nabijheid van bedrijven mogelijk wordt gemaakt, moet rekening worden gehouden met ruimtelijk relevante milieuhygiënische aspecten van die bedrijven. In het bestemmingsplan staat het begrip "een goede ruimtelijke ordening" centraal. Ook het milieubeleid beoogt handhaving en bevordering van een goede kwaliteit van het leefmilieu. Om dit te realiseren wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Milieuzonering zorgt voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen en heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;

- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen: "zware" bedrijven zullen verder van gevoelige bestemmingen worden gesitueerd dan "lichte" bedrijven.

Milieuozonering heeft met name betrekking op milieuaspecten die een ruimtelijke dimensie hebben, te weten geur, stof, geluid en gevaar. Een belangrijk hulpmiddel om hiermee rekening te houden is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuozonering', die voor het eerst in 1986 verscheen en voor het laatst in 2009 geactualiseerd. In deze brochure is een omvangrijke lijst van bedrijven opgenomen, waarin per bedrijf voor een aantal aspecten de mate van ruimtelijk relevante hinderlijkheid is weergegeven. Voor dit bestemmingsplan zijn de richtafstandenlijst en omgevingstypen belangrijkste bouwstenen van milieuozonering:

- richtafstandenlijst
In de richtafstandenlijst zijn bedrijven op grond van hun potentiële milieubelasting ingedeeld in zes categorieën. De categorie 1 staat voor de laagste potentiële milieubelastingen en de categorie 6 staat voor de hoogste potentiële milieubelasting. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. Bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.
- omgevingstype
Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten, is onder meer afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende functies en richtafstanden met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Afbeelding 12: Omgevingstype.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter

Het uitgangspunt van de VNG handreiking is dat de gemeente deze gemotiveerd toepast. Het is een hulpmiddel, maar het legt niet vast wat wel en wat niet is toegestaan. Een gemeente dient zelf zorgvuldig af te wegen, te bepalen en te motiveren welke functies en activiteiten zij in een bepaald gebied toelaatbaar acht en welke Staat van Bedrijfsactiviteiten zal worden toegepast, zodat maatwerk en flexibiliteit voor een plangebied ontstaat. Milieuzonering is niet zonder meer van toepassing op bestaande situaties, die historisch gegroeid zijn. In dergelijke situaties kan de richtafstandenlijst niet blindelings worden gebruikt, maar is maatwerk nodig.

Situatie plangebied

Uit de VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering blijkt dat het plangebied, kan worden gezien als een zogenaamd 'gemengd gebied'. Op pagina 30 van deze handreiking wordt aangegeven dat er sprake is van het omgevingstype gemengd gebied indien gebieden direct langs de hoofdinfrastructuur liggen. De Karstraat is te kenmerken als een doorgaande weg / hoofdinfrastructuur. Deze aanwijzing als gemengd gebied heeft als gevolg dat er qua milieuzonering een afstandsrapport terug mag worden gemaakt Voor de aanwezige glastuinbouwbedrijven (kassen met gasverwarming, SBI-2008: 011, 012, 013) geldt een afstand van 30 meter tot de woningen in de omgeving. In gemengd gebied is dit derhalve 10 meter. Het bouwvlak van de te realiseren woning bevindt zich op tenminste 30 meter van de perceelgrens van het dichtstbijzijnde glastuinbouwbedrijf. Uit het oogpunt van milieuzonering vormen de glastuinbouwbedrijven geen belemmering voor de planontwikkeling.

Op het perceel Karstraat 70 is een veehouderij (vleesvarkens) gevestigd. Vanuit Bedrijven en milieuzonering geldt voor dit type bedrijf een afstand van 200 meter voor geur (Fokken en houden van varkens, SBI-2008: 0146). Het perceel ligt binnen de gestelde afstand van 200 meter ten opzichte van de veehouderij. Om te kunnen beoordelen of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is de geurbelasting van deze veehouderij op de directe omgeving berekend (zie paragraaf 5.2). Hieruit blijkt dat ter plaatse van de te realiseren woningen, de milieukwaliteit op basis van de vergunde situatie, matig tot tamelijk slecht is. Ter plaatse van de bestaande woning is de milieukwaliteit zeer slecht. Omdat structureel minder varkens worden gehouden dan vergund en de stal het dichtst bij de te realiseren woningen wordt gebruikt als opslag, zal de werkelijke milieukwaliteit beter zijn. Verder dient opgemerkt te worden dat vanwege de participatie in de stoppersregeling, de situatie met betrekking tot geur per 1 januari 2020 aanzienlijk wordt verbeterd. Dit door de verplichte emissiearme stallen of door het beëindigen van de bedrijfsactiviteiten. Daarmee vormt de veehouderij op het perceel Karstraat 70 geen belemmering voor de planontwikkeling.

Omdat de omliggende gronden/percelen een agrarische bestemming hebben, kunnen zich hier fruitteeltbedrijven vestigen. Hiervoor dient rekening te worden gehouden met een spuitzone van 50 meter (omdat er fruitbomen op geteeld (kunnen) worden die mogelijk met bestrijdingsmiddelen worden bespoten). Alle percelen rondom Karstraat 64a hebben een agrarische bestemming in het vigerende bestemmingsplan. Een groot deel van het onderhavige perceel ligt in die spuitzone. Er zijn echter geen fruitboomgaarden op de omringende percelen aanwezig. Het is evenmin mogelijk dat zich hier fruitteeltbedrijven vestigen, omdat dit reeds belemmerd wordt

door de bestaande woningen op de percelen Karstraat 62, 62a en 64, waardoor er rondom deze woningen binnen een zone van 50 meter al niet gespoten mag worden. De (theoretische) spuitzones vormen daarmee geen belemmering voor de realisatie van woningen in het plangebied.

5.10. Vormvrije mer-beoordeling

Het Besluit ruimtelijke ordening stelt in artikel 3.1.1, onder f dat inzicht dient te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Bovendien dient het bestuursorgaan bij de voorbereiding van het besluit (tot vaststelling van het bestemmingsplan) de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen (artikel 3.2 Algemene Wet Bestuursrecht).

In dit hoofdstuk wordt verslag gedaan van het onderzoek dat is verricht ten behoeve van de in dit plan mogelijk gemaakte ontwikkelingen, zodat voldaan wordt aan de onderzoeksverplichtingen van het Besluit ruimtelijke ordening. Voorheen kon worden volstaan met de conclusie dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven.

De consequentie van de nieuwe regeling is dat in elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan m.e.r. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die beneden de drempelwaarden vallen uit de D-lijst⁴, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term *vormvrije m.e.r.-beoordeling* gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De in dit hoofdstuk beschreven onderzoeksresultaten voldoen niet alleen aan de onderzoeksverplichting van het Besluit ruimtelijke ordening, maar kunnen ook worden opgevat als de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Het in de voorgaande paragrafen beschreven onderzoek naar milieuaspecten geeft aan dat belangrijke nadelige milieugevolgen, als gevolg van de in dit wijzigingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen, zijn uitgesloten. Geconcludeerd kan worden dat er geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is.

⁴ De (her)bouw van woningen waar dit bestemmingsplan in voorziet, is niet opgenomen op D-lijst van het Besluit m.e.r.. Woningbouw komt hierop alleen voor (D 11.2) als er sprake is van de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. Het moet daarbij gaan om een geval waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, of een aaneengesloten gebied dat 2000 of meer woningen omvat.

6. Juridische planbeschrijving

6.1. Algemeen

Bij het opstellen van het wijzigingsplan is er voor gekozen de planologisch-juridische regeling in dit wijzigingsplan zoveel mogelijk aan te laten sluiten (met inachtneming van de Wro) bij het bestemmingsplan Buitengebied. Het voorliggende wijzigingsplan gaat uit van de meest recente versie van het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012.

Het digitale wijzigingsplan is de verzameling van geometrisch bepaalde objecten, die is vervat in een GML-bestand met bijbehorende regels. Dit wijzigingsplan is langs elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan.

Met de invoering van het digitale bestemmingsplan bestaat de analoge (papieren) verbeelding formeel niet meer en is het digitale bestand bepalend. In verband met het dagelijks gebruik worden nog wel analoge kaarten gebruikt. De analoge verbeelding is getekend op een schaal van 1:1000 en omvat één kaartblad. De verbeelding geeft de bestemming van de gronden aan. Waar nodig zijn aanduidingen op de kaart opgenomen waarvan de betekenis in de regels wordt verklaard.

6.2. De regels

In artikel 1 is een aantal begrippen opgenomen, zodat duidelijk wordt wat onder het bestemmingsplan Buitengebied Lingewaard en het wijzigingsplan Buitengebied Lingewaard, Karstraat 64a Huissen wordt verstaan.

In artikel 2 is de verhouding tussen het bestemmingsplan en het wijzigingsplan vastgelegd. De regels behorende bij het bestemmingsplan zijn onverminderd van toepassing voor dit wijzigingsplan.

In artikel 3 zijn in de bestemming "Wonen" enkele aanvullende bouwregels opgenomen voor wat betreft de situering van gebouwen. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken worden gebouwd. Bijgebouwen mogen eveneens binnen die bouwvlakken en ter plaatse van de aanduiding bijgebouwen worden gebouwd. Daarnaast is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waardoor het gebruik van de nieuwe woningen en de bijbehorende gebouwen is uitsluitend toegestaan onder de voorwaarde dat:

- de bestaande agrarische bebouwing en glasopstanden van het voormalige agrarische bouwvlak geheel zijn gesloopt;
- de landschappelijke inpassing, bestaande uit inheemse plantsoorten, binnen 2 jaar na verlening van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de nieuwe woning en bijbehorende gebouwen is gerealiseerd en in stand wordt gehouden overeenkomstig het Inrichtingsplan dat als bijlage aan de regels is toegevoegd.

In de regels van het wijzigingsplan is voorts een aantal algemene regels opgenomen. Er is een eigen antidubbeltelbepaling (artikel 4) opgenomen en eigen overgangsrecht (artikel 5). Het opnemen van deze bepalingen is volgens het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voor elk plan verplicht, dus ook voor een wijzigingsplan. Het wijzigingsplan is van later datum dan het bestemmingsplan, waardoor niet teruggevallen kan worden op de soortgelijke bepalingen uit dat plan. De citeertitel staat tenslotte in artikel 6.

6.3. Verbeelding

De gronden binnen het huidige agrarisch bouwvlak aan de Karstraat 64a die niet tot het woonperceel behoren houden de bestemming "Agrarisch met waarden - Oeverwallen". Het agrarisch bouwvlak wordt geschrapt. De woningen krijgen de bestemming "Wonen". De woningen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Buiten die bouwvlakken is door middel van de aanduiding 'bijgebouwen' aangegeven waar bijgebouwen mogen worden gerealiseerd. De vigerende archeologische dubbelbestemming is uit het bestemmingsplan Buitengebied Lingewaard en uit het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Lingewaard, 1e herziening overgenomen.

7. Uitvoerbaarheid

7.1. Economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 6.12. lid 1 Wro dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan gerealiseerd wordt. Volgens artikel 6.2.1. van het Bro wordt hier in ieder geval de bouw van één of meerdere hoofdgebouwen onder verstaan. Voor het plangebied zal derhalve in principe een exploitatieplan vastgesteld dienen te worden. Conform artikel 6.12. lid 2 Wro kan de gemeenteraad besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluiten begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Het plan wordt gerealiseerd door een particuliere initiatiefnemer. Uit de (globale) exploitatieberekeningen blijkt dat het onderhavige wijzigingsplan financieel uitvoerbaar is. De gemeente Lingewaard zal een anterieure exploitatieovereenkomst sluiten met deze initiatiefnemer. In deze exploitatieovereenkomst heeft de gemeente Lingewaard het kostenverhaal en het afwentelen van eventuele planschadeclaims op de initiatiefnemer geregeld. Het kostenverhaal is hierdoor anderszins verzekerd. Derhalve hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden bij vaststelling van het wijzigingsplan door de Burgemeester en Wethouders van de gemeente Lingewaard.

7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerp van het wijzigingsplan heeft met ingang van 28 december 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn geen zienswijzen ingekomen.