

GEMEENTE LINGEWAARD
Bestemmingsplan Buitengebied Lingewaard
Karbrugsevoetpad 4 Huissen



GEMEENTE LINGEWAARD

Bestemmingsplan Buitengebied Lingewaard Karbrugsevoetpad 4 Huissen

Toelichting

IMRO idn: NL.IMRO.1705.195-ON01
Status: ontwerp
Datum: 10 oktober 2017

vm vergunning
makelaar.nl
Mozartstraat 103
5751 EK Deurne

INHOUD

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding & doelstelling	5
1.2	Leeswijzer	5
2	Projectbeschrijving	6
2.1	Huidige situatie.....	6
2.2	Toekomstige situatie	6
3	Beleidskader	8
3.1	Rijksbeleid.....	8
3.2	Provinciaal beleid	9
3.3	Gemeentelijk beleid	10
4	Onderzoeken	14
4.1	Inleiding.....	14
4.2	Wegverkeerslawaaï	14
4.3	Bedrijven en milieuzonering.....	14
4.4	Bodemkwaliteit	15
4.5	Archeologie en cultuurhistorische waarden	15
4.6	Waterhuishouding.....	16
4.7	Flora en fauna	17
4.8	Luchtkwaliteit	18
4.9	Externe veiligheid	19
4.10	Verkeer en parkeren	21
4.11	Niet-gesprongen explosieven.....	21
5	Juridische aspecten	22
5.1	Algemeen.....	22
5.2	Verbeelding	22
5.3	Planregels	22
5.4	Wijze van bestemmen.....	23

6 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid 24

6.1	Economische uitvoerbaarheid	24
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	24

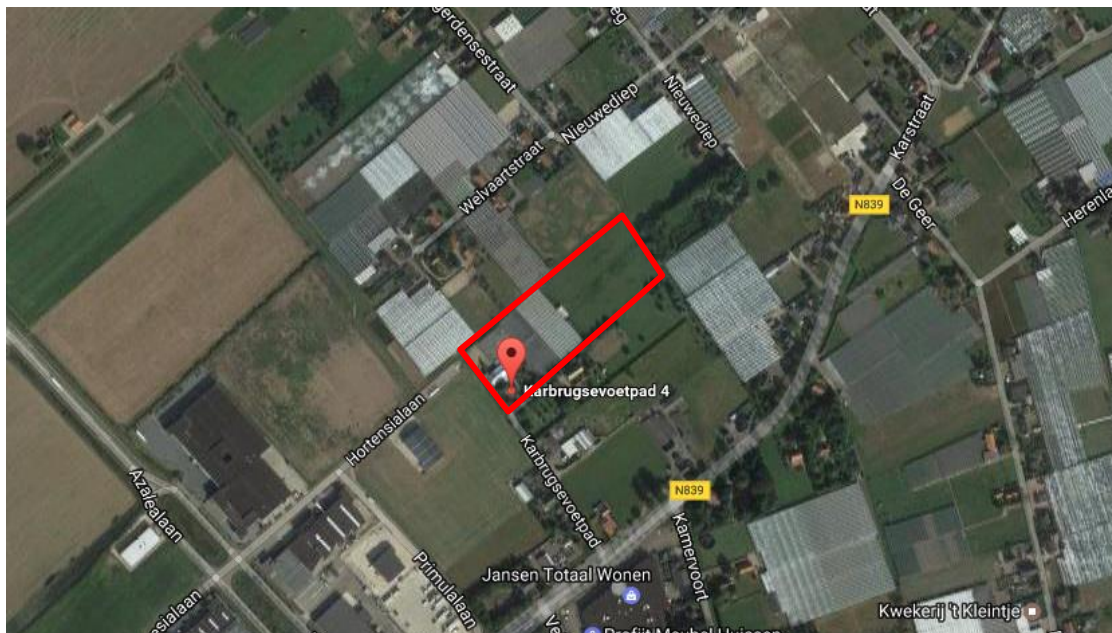
- Bijlage 1: Stedenbouwkundige Visie Karbrugsevoetpad 4 te Huissen, Bureau Hofsteden, d.d. 5 juli 2016
- Bijlage 2: Akoestische notitie ontwikkeling Karbrugsevoetpad 4 te Huissen, Vergunningmakelaar.nl, d.d. 8 september 2017
- Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek ter plaatse van Karbrugsevoetpad 4 te Huissen, projectnummer: 170134, d.d. 23 februari 2017
- Bijlage 4: Uitkomsten digitale watertoets
- Bijlage 5: PLS-NGE Karbrugsevoetpad 4, Huissen, dhr. F.G.J. Barink, met kenmerk 2017-BB-76-01, d.d. 21 juli 2017

1 Inleiding

1.1 Aanleiding & doelstelling

Op het perceel Karbrugsevoetpad 4 te Huissen is een glastuinbouwbedrijf beëindigd. In ruil voor het saneren van de kassen en de aanleg van een landschappelijke inrichting bestaat het voornemen de bestaande bedrijfswoning om te zetten in een burgerwoning en de bouw van twee nieuwe woningen op het perceel Karbrugsevoetpad 4 mogelijk te maken. Dit voornemen is in lijn met het functieveranderingsbeleid van de gemeente Lingewaard.

Op onderhavig plangebied vigeert op grond van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard' (vastgesteld op 31 oktober 2013) de bestemming 'Agrarisch met waarden - Oeverwallen'. In het bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard' is op de locatie van de voorgenomen ontwikkeling een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.6, eerste lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) gelegen. Deze bevoegdheid houdt in dat het onder voorwaarden is toegestaan de bestemming van de gronden te wijzigen in de bestemming 'Wonen'. In paragraaf 3.3.4 wordt nader ingegaan om de (on)mogelijkheden om van deze bevoegdheid gebruik te maken.



1. Globale ligging wijzigingsgebied

De locatie wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van een (voormalig) glastuinbouwbedrijf met bijbehorende bedrijfswoning. Een deel van de locatie is onbebouwd.

1.2 Leeswijzer

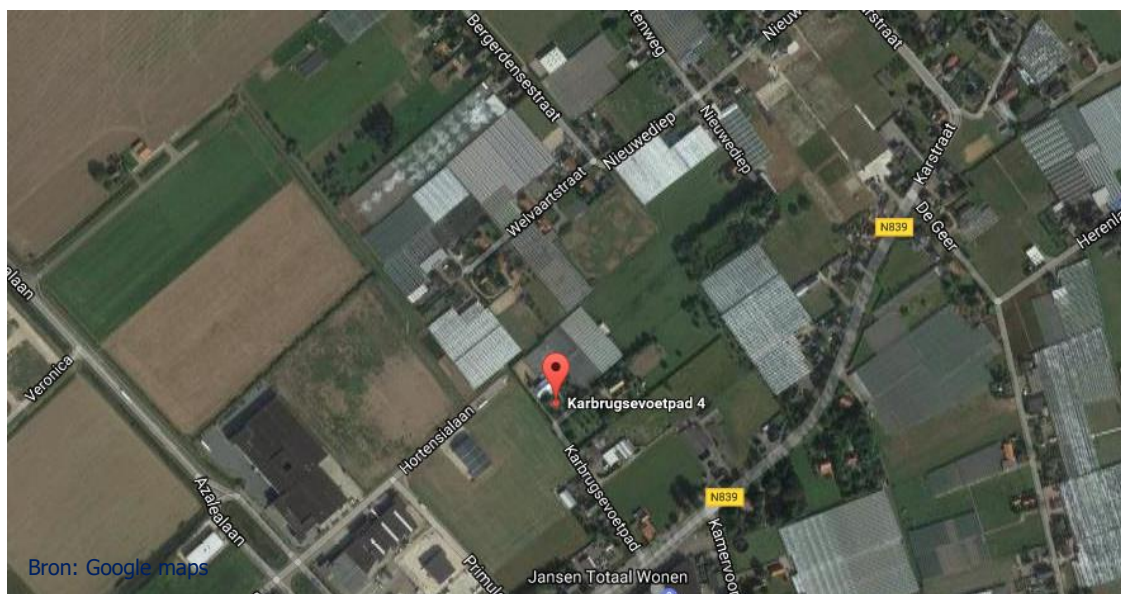
Hoofdstuk 2 beschrijft de voorgenomen ontwikkeling op de locatie. In hoofdstuk 3 wordt in gegaan op het van toepassing zijn de beleid. In hoofdstuk 4 worden de uitgevoerde onderzoeken beschreven. In hoofdstuk 5 volgt de juridische opzet waarin de plansystematiek is beschreven. Tot slot is in hoofdstuk 6 een beschrijving opgenomen van de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2 Projectbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het perceel Karbrugsevoetpad 4 ligt in het buitengebied van de gemeente Lingewaard. Ten zuidwesten van de kern Huissen (Huissen-Zand) is op het perceel een kassenbedrijf gevestigd. Het Karbrugsevoetpad is een rustige, doodlopende straat waar nog een aantal kassenbedrijven is gevestigd maar waar ook incidentele burgerwoningen en een kassenbouwbedrijf zijn.

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



2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Algemeen

De nieuwe woningen zullen worden gebouwd op het deel waar de grote kas zich op dit moment bevindt. Het deel van het perceel dat ten noordoosten van de grote kas is gelegen is nu in gebruik als weiland. Dit zal ook in de toekomstige situatie blijven. Ter verkrijging van een haalbaar plan en aansluitend op het gemeentelijk beleid zullen twee woningen worden ontwikkeld. Door het geringe aantal woningen blijft het gebied luchtig. De woningen staan op grote kavels en er is sprake van relatief veel 'lucht' tussen de bebouwing. De kavelgroottes in de proefverkaveling bedragen circa 1.500 m².

Naast een passende verkaveling wordt in het voorstel ook op het gebied van landschap en groen goed op de omgeving aangesloten. Het belangrijkste element op dit gebied is de nieuwe boomgaard van bijna 1.000 m² die wordt aangelegd aan de zuidwestzijde van de ontwikkeling. Naast de boomgaard worden direct bij ontwikkeling één of meerdere (vruchtdragende) bomen op de kavels aangeplant. Dit zijn bij voorkeur inheemse vruchtdragende bomen, die oorspronkelijk op boerenerven in het gebied werden aangeplant. Denk hierbij bijvoorbeeld aan een solitaire notenboom of een paardenkastanje. Een uitgebreidere beschrijving van de landschappelijke inpassing is in de ruimtelijke visie opgenomen.

Tenslotte biedt de ontwikkeling de mogelijkheid om een weg aan te leggen vanaf het Karbrugsevoetpad en om de Hortensialaan door te trekken.



2 Verkaveling, ruimtelijke visie

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

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

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

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

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

Ladder duurzame verstedelijking

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

3.1.2 Planspecifiek *Gebiedsgericht*

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

Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

Het plan is vanuit nationaal ruimtelijk beleid goed inpasbaar.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

Op 9 juli 2014 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. Op 24 september 2014 is door Provinciale Staten van Gelderland de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld en is de Omgevingsvisie in werking getreden. Zowel de Omgevingsvisie als de Omgevingsverordening zijn in december 2016 voor het laatst gewijzigd. In de visie staan de hoofdlijnen van het provinciale beleid over onderwerpen als ruimte, water, mobiliteit, economie, natuur en landbouw. De verordening vertaalt de visie in regels waarmee de lagere overheden in de provincie rekening moeten houden in hun ruimtelijke plannen. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

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

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

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

Duurzame economische structuur

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

Borgen van kwaliteit en veiligheid van de leefomgeving

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

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

Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik

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

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

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

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

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

Planspecifiek

Omgevingsvisie en -verordening

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

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

Gelderse Ladder

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

3.2.3 Conclusie

De belangrijkste doelstelling die de provincie stelt voor het plangebied is extensivering van glastuinbouw. Dit plan past binnen die doelstelling. Er wordt namelijk ca. 5.900 m² aan glasopstanden gesaneerd. Hiervoor worden twee vrijstaande woningen teruggebouwd.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Lingewaard 2012 - 2022

In de structuurvisie Lingewaard 2012-2022 zijn de ingrediënten opgenomen hoe Lingewaard zich op ruimtelijk vlak in de toekomst wil ontwikkelen. Die toekomst wordt mede bepaald door hoe met ruimte wordt omgegaan; welke bestaande kwaliteiten worden versterkt en welke nieuwe functies willen we

op vrijkomende terreinen? Uitgangspunt is het landschap met haar historische kwaliteiten waarin gewoond, gewerkt en gerecreëerd wordt. Dit aangevuld met de ambities die de gemeente heeft.

In 2004 zijn er binnen de Stadsregio afspraken gemaakt over woningbouwcontouren waarbinnen gebouwd mag worden. Dezelfde contouren zijn in de nieuwe verstedelijkingsvisie van de regio (geldend tot 2020) ongewijzigd overgenomen. Uitbreidingen buiten deze contouren zijn onder voorwaarden op enkele plaatsen toegestaan. Naast de bouwopgaven gebonden aan de contouren, wordt er heel beperkt gebouwd in het landelijk gebied. Dit laatste komt voort uit de functieverandering van glastuinbouw en andere agrarische bedrijven naar landelijke woonvormen.

3.3.2 Regeling functieverandering

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

Planspecifiek

Onderhavig initiatief vloeit voort uit de functieveranderingsregel. De agrarische bedrijfsvoering op het perceel Karbrugsevoetpad 4 wordt gestaakt. De bestaande kassen worden gesloopt, om leegstand en verrommeling op het perceel te voorkomen. Hiervoor in de plaats worden twee woningen teruggebouwd.

3.3.3 Visie 't Zand

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

Planspecifiek

Ten behoeve van dit initiatief is op basis van de visie gekeken naar transitie van het perceel. Het gaat daarbij om sloop van de kassen en nieuwbouw van twee woningen.

In bijlage 1 'Rapportage ruimtelijke visie Ibes' bij deze toelichting zijn de uitgangspunten van Visie 't Zand opgenomen is de nadere onderbouwing op het erfinrichtingsplan gegeven.

3.3.4 Lingewaardse Woningbouwopgave 2010-2020

Er is de afgelopen jaren veel gebouwd in Lingewaard. Er is voor een deel al aan de groei van de eigen gemeentelijke woonbehoefte voldaan. De Lingewaardse Woningbouwopgave zet de lijnen uit voor de periode 2010-2020. Er is er nog een flinke bouwcapaciteit voor de periode na 2010. Zijn die woningen nog wel noodzakelijk en voor wie dienen deze woningen gerealiseerd te worden? De economische crisis leert dat bij analyses van de markt en het baseren van planningen bescheidenheid gepast is. Daarnaast is de vraag van belang of aan deze nieuwe bewoners nog wel een aantrekkelijk woonmilieu geboden kan worden gelet op de ruimtelijke druk in het gebied. De notitie geeft een eerste aanzet tot een discussie hierover. Het betreft hier dus geen uitgebreide marktvisie, maar het geeft op basis van het aanwezige cijfermateriaal, publicaties en een korte analyse van de Lingewaardse situatie, een denkrichting voor de toekomst aan.

Planspecifiek

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

3.3.5 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan "Buitengebied Lingewaard". Het perceel heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden - Oeverwallen'. Binnen deze bestemming is de uitoefening van een agrarisch bedrijf toegestaan waarbij door middel van een nadere aanduiding wordt bepaald welk type agrarisch bedrijf dit mag zijn. De aanduiding van toepassing op dit perceel is 'glas-tuinbouw'. In casu is een agrarisch glastuinbouwbedrijf toegestaan. Over het gehele perceel is een bouwvlak opgenomen.

Daarnaast is op een klein deel van het perceel de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' en 'Waarde - Archeologie 6' van toepassing. Deze dubbelbestemmingen zijn opgenomen ter bescherming en behoud van te verwachten aanwezige archeologische relictten in de bodem. De bijbehorende regel stelt dat voor bouwwerken die groter zijn dan 500 m² respectievelijk 2.500 m² een archeologisch onderzoek moet worden overlegd, waarin de archeologische waarden van de grond in voldoende mate zijn vastgesteld.

Als laatste is de gebiedsaanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning extensiveringsgebied' van toepassing. Deze aanduiding maakt een eenmalige uitbreiding van meer dan 20% van een bestaand kassencomplex mogelijk.

Wijzigingsbevoegdheid

In het bestemmingsplan Buitengebied Lingewaard is voor het gebied waarvan Karbrugsevoetpad 4 deel uitmaakt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarin het voor burgemeester en wethouders mogelijk is de bestemming van agrarische glastuinbouwbedrijven te wijzigen naar 'Wonen' (artikel 6.7.5). Aan deze bevoegdheid zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- a. sloop van alle glasopstanden met de volgende compensatiemogelijkheden:
 1. 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;
 2. bij sloop van minimaal 8.000 m² mogen maximaal twee woningen met een maximale inhoud van 850 m³ per woning worden gerealiseerd;
- b. bijgebouwen zijn toegestaan tot een oppervlakte van 75 m² per woning;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b is ter plaatse van de '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:

1. er een landschapsplan wordt overlegd, waaruit de landschappelijke inpassing blijkt;
 2. degene die de activiteit uitoefent tevens de bewoner van de woning is;
 3. er geen activiteiten plaatsvinden die vergunningplichtig zijn op grond van de Wet milieu-beheer;
 4. geen horeca-activiteiten ontstaan;
 5. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de verkeers- en parkeersituatie ter plaatse;
 6. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 7. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- d. de wijziging is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied reserveconcentratiegebied';
- e. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- f. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

De volgende overwegingen liggen ten grondslag aan de voorwaarden gesteld in de wijzigingsbevoegdheid van het moederplan:

- a.: Ter plaatse wordt ca. 5.900 m² aan glasopstanden gesloopt. Hiervoor mag op basis van het reguliere beleid maximaal één vrijstaande woning met een maximale inhoud van 850 m³ worden teruggebouwd. Aangezien het hier gaat om een situatie waarin al voor de wijziging van het gemeentelijke functieveranderingsbeleid afspraken zijn gemaakt en het feit dat er afspraken zijn gemaakt over het (in de toekomst) mogelijk doortrekken van de Hortensialaan kan de gewenste ontwikkeling doorgang vinden. Hiervoor dient kan niet volstaan worden met een wijzigingsplan, maar is een volwaardig bestemmingsplan noodzakelijk;
- b., c.: In de regels zal maximaal 75 m² aan bijbehorende bebouwing bij de woning worden toegestaan. Omdat voor deze locatie echter de aanduiding onder c van toepassing zijn zal ook de regel om maximaal 150 m² aan bijbehorende bebouwing voor gebruik als aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit worden opgenomen. Dit geldt niet voor de te handhaven loods van ca. 370 m² bij de bestaande bedrijfswoning. Deze loods krijgt een bouwvlak met een aanduiding Specifieke vorm van bedrijf – bedrijfsgebouw. Daarmee wordt duidelijk gemaakt, dat in betreffende loods (specifiek omschreven) bedrijfsactiviteiten mogen worden uitgevoerd.
- c., d., e., f.: Dat er geen sprake is van onevenredige aantasting van de omgeving en dat er sprake is van landschappelijke inpassing is in paragraaf 2.2 en hoofdstuk 4 en verder van deze plantoelichting opgenomen.

Planspecifiek

Het initiatief is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Het initiatief past niet in de wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingsplan. Uit de verdere overwegingen blijken geen overwegende planologische, stedenbouwkundige of andere bezwaren. Het initiatief past in de van toepassing zijnde beleidskaders en is daarmee juridisch en planologisch uitvoerbaar.

4 Onderzoeken

4.1 Inleiding

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

4.2 Wegverkeerslawaaï

4.2.1 Planspecifiek

De nieuwe woningen komt te liggen nabij het Karbrugsevoetpad. Deze weg is een rustige, doodlopende weg waar een maximum snelheid van 50 km/u geldt. Op deze weg komt slechts bestemmingsverkeer. De intensiteit zal op circa 50 motorvoertuigen per dag liggen. Deze weg is akoestisch niet relevant.

De afstand van de nieuw te realiseren woningen ten opzichte van de Karstraat (gelegen ten oosten van de nieuwe bebouwing) bedraagt circa 185 meter. De Karstraat heeft ter plaatse een zone van 200 meter. Een akoestisch onderzoek ingevolge de Wet geluidhinder is daarom verplicht.

Voor de ontwikkeling is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is gerapporteerd in de "Akoestische notitie ontwikkeling Karbrugsevoetpad 4 te Huissen" van 8 september 2017. Deze notitie is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt, dat de geluidbelasting als gevolg van de Karstraat ter plaatse maximaal 47 dB (L_{den} , inclusief correctie ex artikel 110g Wgh) bedraagt. Daarmee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

4.2.2 Conclusie

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

4.3 Bedrijven en milieuzonering

4.3.1 Normstelling en beleid

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

In de omgeving van de locatie is alleen een aantal glastuinbouwbedrijven (kassen met gasverwarming, SBI-2008: 011, 012, 013) gevestigd. Voor deze bedrijven geldt een afstand van 30- meter tot de woningen in de omgeving. In gemengd gebied is dit 10 meter. Wat betreft spuitzones hanteert de gemeente Lingewaard, in intensiveringsgebieden, een richtafstand van 25 meter. In het dit bestemmingsplan wordt voldaan aan deze richtafstand.

De nieuw te bouwen woningen zijn binnen de 50 meter-contour van de kassen op de percelen Welvaartstraat 2 en Welvaartstraat 6 gelegen. De geluidnormen uit het activiteitenbesluit worden bepaald op deze contour. Er zijn voor deze bedrijven geen maatwerkvoorschriften opgesteld. De zonering op basis van de brochure Bedrijven en milieuzonering bedraagt voor glastuinbouwbedrijven 30 meter. De nieuw te realiseren woningen zijn gelegen aan de achterzijde van de naastgelegen kassen. De maatgevende geluidbronnen van de kassen zijn meer richting de Welvaartstraat gelegen.

Daarnaast kan worden aangegeven dat bestaande (bedrijfs)woningen op een korte afstand (circa 20 meter) van in de omgeving aanwezige glastuinbouwbedrijven zijn gelegen dan de nieuwe woningen. In de huidige situatie is de beperkende maatvoering dus al kleiner dan in de nieuwe situatie.

De bouw van de nieuwe woningen levert geen beperkingen op voor de bedrijven op de adressen Welvaartstraat 2 en Welvaartstraat 6.

Verder zijn er geen bedrijven in de (directe) omgeving (binnen 50 meter) van de nieuw te bouwen woningen gelegen. Ook verder gelegen bedrijven op het bedrijventerrein hebben geen verleende vergunningen of maatwerkvoorschriften waardoor de bouw van de nieuwe woningen een beperking voor die betreffende bedrijven zou opleveren.

4.3.2 Conclusie

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

4.4 Bodemkwaliteit

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

Bureau Van der Poel BV heeft in opdracht van Handelsmij Ibes een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie (Verkennd bodemonderzoek ter plaatse van Karbrugsevoetpad 4 te Huissen, projectnummer: 170134, d.d. 23 februari 2017). Het doel van het verkennend bodemonderzoek is een indicatie te krijgen van de huidige milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. Hiertoe is de kwaliteit van de grond en het grondwater beoordeeld op basis van een steekproef, waarbij een aantal boringen is verricht en een aantal grond- en grondwatermonsters chemisch-analytisch is onderzocht.

4.4.1 Conclusies

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

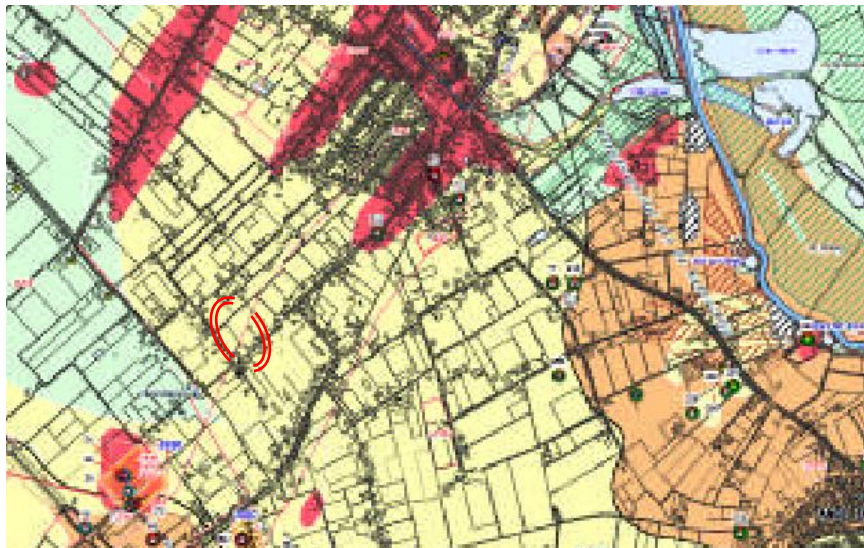
4.5 Archeologie en cultuurhistorische waarden

4.5.1 Beleid

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

4.5.2 Onderzoek

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



Binnen het plangebied is op een klein deel van de locatie sprake van een middelmatige archeologische verwachting en voor een ander klein deel is er sprake van lage archeologische verwachting. De ontwikkeling vindt buiten deze gebieden plaats. Op een deel van het plangebied buiten de ontwikkellocatie zijn de "Waarde - Archeologie 5" respectievelijk "Waarde - Archeologie 6" van toepassing. Deze waarden zijn in de regels van dit bestemmingsplan opgenomen. Bij gebieden met deze aanduiding is het streven naar behoud in de huidige staat. Een inventariserend archeologisch onderzoek is verplicht als het bruto-oppervlak van de ingreep groter is dan 500 m² respectievelijk 2.500 m² én de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm -Mv.

4.5.3 Conclusie

De omvang van de ingreep (bouw van twee woningen en eventuele bijgebouwen) is op dit moment nog niet bekend. Er zijn nog geen concrete bouwplannen. Er is daarom in de regels opgenomen dat er archeologisch onderzoek moet plaatsvinden als het bruto-oppervlak van de ingreep groter is dan 500 m² respectievelijk 2.500 m² én de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm -Mv. Verder archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk. Archeologie vormt geen belemmering voor de geplande ontwikkeling.

Indien bij de uitvoering van werkzaamheden (ook bij werkzaamheden bij kleinere oppervlakten dan waarvoor archeologisch onderzoek noodzakelijk is) onverwacht toch archeologische resten worden aangetroffen, dan is in dat geval op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet aanmelding van de betreffende vondsten bij de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap verplicht.

4.6 Waterhuishouding

4.6.1 Beleid

Voor het initiatief is een digitale watertoets uitgevoerd. In deze paragraaf staan de resultaten van deze toets weergegeven.

Waterschapsbeleid

Met ingang van 27 november 2015 is het Waterbeheerprogramma 2016-2021 Koers houden, kansen benutten bepalend voor het waterbeleid. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen. Daarnaast beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

Veiligheid

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

Waterberging

Door de sloop van kassen, het verkleinen van het bouwvlak en de bouw van slechts 2 woningen met bijgebouw(en) ontstaat door dit plan een (zowel feitelijke als planologische) afname van het verhard oppervlak. Er is derhalve geen extra waterberging nodig voor de realisatie van het initiatief.

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 onderhoudsstrook 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 die strook 1 meter breed, gemeten uit de insteek. Op de Verbeelding van het bestemmingsplan alleen A-watergangen opgenomen met de bestemming Water. De beschermingszone van de watergangen wordt niet bestemd.

Waterkwaliteit

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

4.6.2 Conclusie

De realisatie van dit project heeft geen (negatieve) waterconsequenties waaraan in het bestemmingsplan aandacht moet besteden. Het aspect water vormt daarom geen belemmering voor de realisatie van dit project. Bij uitvoering van werkzaamheden kunnen wel waterbelangen geraakt worden als deze binnen de beschermingszone van de B-watergang worden uitgevoerd. Daarvoor is te zijner tijd overleg met het Waterschap noodzakelijk.

4.7 Flora en fauna

4.7.1 Natuurwetgeving

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

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

4.7.2 Planspecifiek

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

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

Op het terrein van de (voormalige) bedrijfswoning staat opgaande beplanting. Deze zijn geschikte nestelplaatsen voor (beschermde) vogels. Het kappen cq verwijderen van deze beplanting is niet toegestaan tijdens de broedtijd (van 15 maart tot 15 september).

4.7.3 Conclusie

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

4.8 Luchtkwaliteit

4.8.1 Beleid en normstelling

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

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

4.8.2 Onderzoek

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

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is wel inzicht gegeven in de luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied. Dit is gedaan aan de hand van de Monitoringstool die hoort bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hieruit blijkt dat de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof direct langs de Karstraat zowel in 2015 als in 2020 en 2030 ruim onder de grenswaarden uit de Wm liggen. De concentraties van de wegen direct grenzend aan het plangebied zijn niet in de monitoringstool opgenomen omdat deze lager zijn dan die op de Karstraat. Ter plaatse van het projectgebied is dan ook sprake van een goed leefklimaat.

4.8.3 Conclusie

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

4.9 Externe veiligheid

4.9.1 Normstelling en beleid

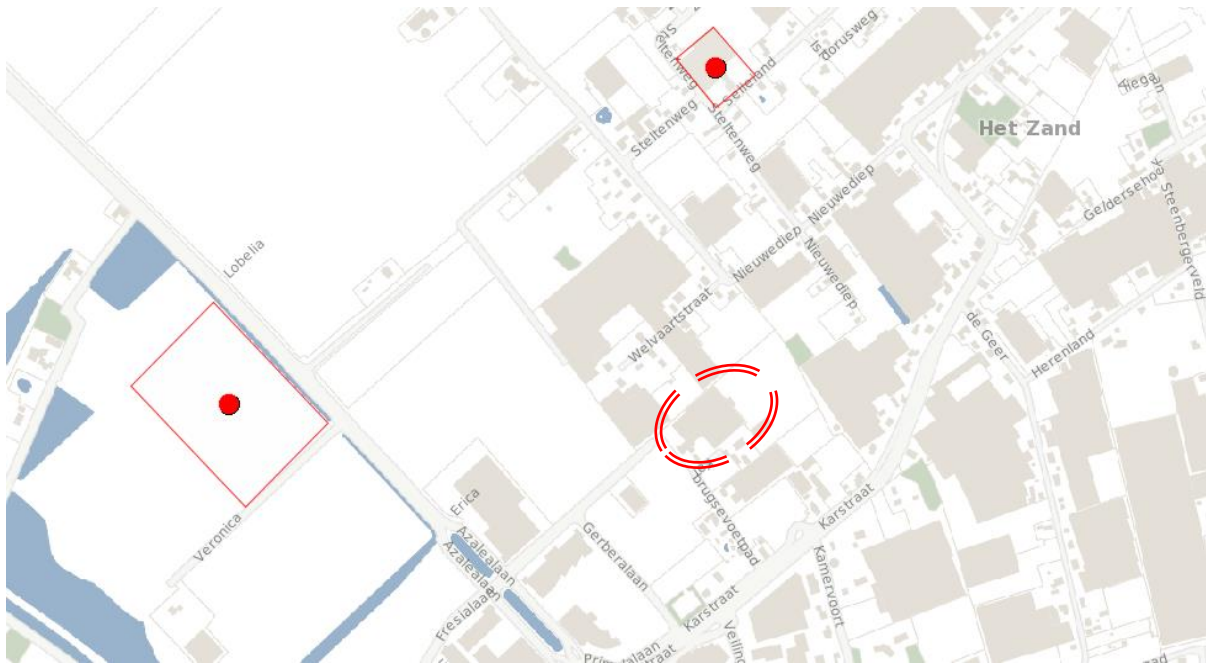
Bij ruimtelijke besluiten dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

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

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

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

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



3 Uitsnede risicokaart, lokatie dubbel rood omcirkeld

4.9.2 Onderzoek

Rondom het plangebied zijn de volgende externe veiligheidsrisicobronnen relevant:

Risicobron	Karbrugsevoetpad 4 Huissen
Hogedruk aardgasleidingen (Bevb1)	N.v.t., geen invloedsgebied over het plangebied.
Inrichtingen (Bevi)	N.v.t., op ongeveer 520 meter ten westen van het plan ligt de inrichting Bio Energie Bergerden. Het invloedsgebied ligt niet over het plangebied.
Transport gevaarlijke stoffen over de weg (Bevt)	Op ongeveer 1.400 meter ten zuiden van het plangebied komt de A15 te liggen. Hiervoor is op 5 november 2015 het ontwerp Tracébesluit gepubliceerd. Het invloedsgebied ligt over het plangebied.
Transport gevaarlijke stoffen over het water (Bevt)	N.v.t., geen invloedsgebied over het plangebied.
Transport gevaarlijke stoffen over het spoor (Bevt)	Op ongeveer 1.500 meter ten zuiden van het plan ligt de Betuweroute. Het invloedsgebied ligt over het plangebied.

Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico

Het plangebied ligt in het invloedsgebied van de Betuweroute en de toekomstige A15. Daarmee hebben wijzigingen in het plangebied mogelijk invloed op de hoogte van het groepsrisico van beide risicobronnen. Omdat het plan op dusdanige afstand (circa 1.500 meter) van beide risicobronnen is gesitueerd heeft de wetgever aangegeven dat het groepsrisico nog maar beperkt verantwoord hoeft te worden. Hierdoor hoeft niet meer de hoogte van het groepsrisico in beeld gebracht te worden maar enkel nog de aspecten zelfredzaamheid en beheersbaarheid (zie Bevt artikel 7). Verder moet de gemeente

voor de beperkte verantwoording groepsrisico verplicht advies aanvragen bij de VGGM (zie artikel 9 Bevt).

4.9.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect externe veiligheid geen belemmeringen oplevert voor de planrealisatie. Er dient nog wel een advies te komen van de VGGM in verband met de beperkte verantwoording van het groepsrisico.

4.10 Verkeer en parkeren

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

Planspecifiek

Het perceel is ontsloten aan de doorgetrokken Hortensialaan. De Hortensialaan is een weg op een bedrijventerreinen. Het initiatief zorgt voor bedrijfsbeëindiging van een glastuinbouwbedrijf waarvoor in de plaats twee nieuwe woningen worden gebouwd. Dit zorgt voor een afname van het aantal verkeersbewegingen op het Karbrugsevoetpad, waaronder (middel)zwaar transport. Daarentegen zal de Hortensialaan (licht) drukker worden. De capaciteit van deze weg is daarvoor ruim voldoende. Door de omvang van de nieuwe woonpercelen komt genoeg ruimte vrij om parkeergelegenheid op eigen terrein te realiseren.

Het plan is uitvoerbaar ten aanzien van het aspect verkeer.

4.11 Niet-gesprongen explosieven

Met betrekking tot de mogelijke aanwezigheid van niet-gesprongen explosieven (hierna: NGE) op de Karbrugsevoetpad 4 is een projectleidersssamenvatting NGE opgesteld. In een PLS-NGE wordt nagegaan of op de beoogde projectlocatie NGE uit de Tweede Wereldoorlog aanwezig kunnen zijn.

Op basis van de beschikbare archiefgegevens, literatuur en luchtfotomateriaal kan worden gesteld dat binnen het projectgebied, in de niet-naoorlogs geroerde bodem, de volgende (sub)soorten NGE kunnen zijn achtergebleven:

- Geschutmunitie, diverse kalibers, met een maximaal kaliber van 15 cm tot een diepte van 2,50 meter minus maaiveld (maaiveld Tweede Wereldoorlog), oftewel 6,90m+NAP;
- Klein-kalibermunitie, hand- en geweergrenaten, munitie voor granaatwerpers, tot een diepte van 2,50 meter minus maaiveld (bodem loopgraaf), oftewel 6,90m+NAP.

In verband daarmee, moet er voor het bouwrijp maken op het bouwvlak (met een buffer van 3m) een detectie worden uitgevoerd op NGE. Deze detectie dient te worden uitgevoerd door een WSCS-OCE gecertificeerd bedrijf.

5 Juridische aspecten

5.1 Algemeen

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

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

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

5.2 Verbeelding

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

5.3 Planregels

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

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

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

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

5.4 Wijze van bestemmen

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

- “Agrarisch met waarden – Oeverwallen” waarbij de functie agrarische grondgebruik wordt neergelegd;
- “Wonen” waarbij twee woningen per bouwvlak zijn toegestaan. Daarnaast is binnen deze bestemming de aanleg van de ontsluiting van deze woningen toegestaan.
- “Verkeer” waarbij de mogelijkheid wordt geschapen om in de toekomst de Hortensialaan en/of het Karbrugsevoetpad door te trekken.

Tevens is over het plangebied de dubbelbestemmingen “Waarde – Archeologie 5” en “Waarde – Archeologie 6” opgenomen ter bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden.

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

6 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

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

De economische uitvoerbaarheid van het plan is daarmee gegarandeerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overeenkomstig het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht wordt het plan ter visie gelegd zodat belanghebbenden hun zienswijze kenbaar kunnen maken.

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt het conceptplan voor advies aan de vooroverlegpartners gestuurd.