

1.	INLEIDING	3
1.1.	Aanleiding	3
1.2.	Plangebied	3
1.3.	Geldend bestemmingsplan	4
1.4.	Leeswijzer	4
2.	HUIDIGE SITUATIE EN PLAN	5
3.	TOETSING AAN BELEID	7
3.1.	Provinciaal beleid	7
3.1.1.	Structuurvisie Gelderland 2005	7
3.1.2.	Ruimtelijke Verordening	7
3.2.	Gemeentelijk beleid	8
3.2.1.	Lingewaard Piekt	8
3.3.	Conclusie	8
3.3.1.	Kadernota Bestemmingsplan Buitengebied	9
4.	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	10
4.1.	Archeologie	10
4.2.	Bodem	10
4.3.	Water	11
4.4.	Milieu	11
4.5.	Natuur	13
4.6.	Zonne-energie	14
5.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	15
6.	MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID	16
6.1.	Overleg	16
6.2.	Zienswijzen	16

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Voorliggende onderbouwing is opgesteld ten behoeve van een buitenplanse omgevingsvergunning (projectafwijkingsbesluit) voor de locatie Steltenweg 1, in Huissen in de gemeente Lingewaard.

Op het betreffende perceel, kadastraal bekend gemeente Huissen, sectie F perceelnummer 3616 en gelegen op de hoek van de Steltenweg met de Nieuwe Diep, wordt voorzien in de uitbreiding van een bestaande woning en wordt tevens de mogelijkheid geboden voor het oprichten van een aangebouwd, bijgebouw.

Een en ander past niet binnen de regels van het geldende bestemmingsplan voor het buitengebied van de voormalige gemeente Huissen. In de voorliggende ruimtelijke onderbouwing is de afweging gemaakt of de ontwikkeling desondanks mogelijk kan worden gemaakt.

Uit de onderbouwing blijkt dat de gewenste ontwikkeling past binnen de gestelde kaders uit de nota die is opgesteld voor het nieuw op te stellen bestemmingsplan voor het buitengebied van de gemeente Lingewaard, waarvan het buitengebied van Huissen onderdeel uitmaakt (Kadernota Bestemmingsplan Buitengebied). De kadernota is vastgesteld door de gemeenteraad van Lingewaard op 22 september 2011.

In anticipatie op het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied voor Lingewaard kan op basis van de nota het planinitiatief op de voorliggende locatie mogelijk worden gemaakt met een projectafwijkingsbesluit.

1.2. Plangebied

Het plangebied wordt gevormd door het bestaande woonperceel Steltenweg 1 in Huissen. betreft de woning aan de Leutsestraat 20. In de onderstaande luchtfoto is de planlocatie weergegeven.



Het plangebied

1.3. Geldend bestemmingsplan

Bestemmingsplan buitengebied Huissen 1978

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan buitengebied Huissen, zoals dit is vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Huissen op 14 november 1979 en is goedgekeurd door GS op 29 december 1980.

Op grond van dit bestemmingsplan is het perceel nog onderdeel van de agrarische bestemming en rust er op de planlocatie een agrarisch bouwperceel.

De agrarische functie is op het perceel allang niet meer aanwezig en de woning is in gebruik als burgerwoning. In het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied van Lingewaard zal de woning als zodanig worden bestemd.

Kadernota Bestemmingsplan Buitengebied Lingewaard

In de Kadernota is gesteld dat (voormalige) agrarische bedrijven die niet langer in agrarisch gebruik zijn een woonbestemming krijgen. De maximale inhoud van de woning is in de Kadernota gesteld op 750 m³. Bij burgerwoningen worden bijgebouwen toegestaan tot een maximum oppervlak van 75 m².

1.4. Leeswijzer

Deze toelichting is als volgt opgebouwd:

Hoofdstuk 2: geeft een beschrijving van de huidige situatie en de planontwikkeling

Hoofdstuk 3: toetst het plan aan de beleidskaders.

Hoofdstuk 4: geeft een toetsing weer van de relevante omgevingsaspecten.

Hoofdstuk 5: heeft betrekking op de (economische) uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 6: geeft de procedurele stappen weer.

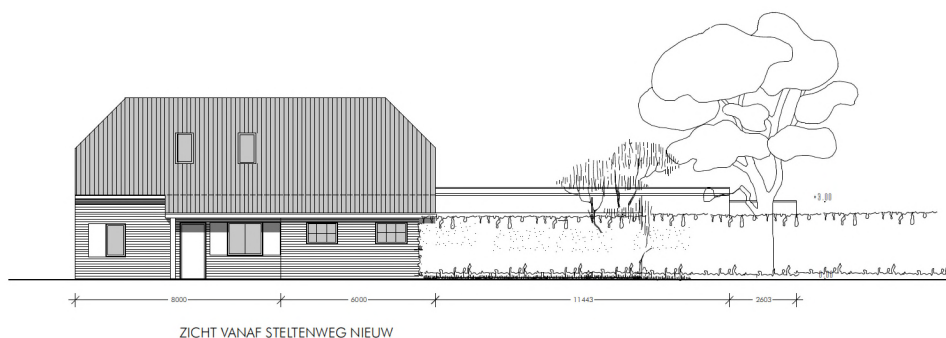
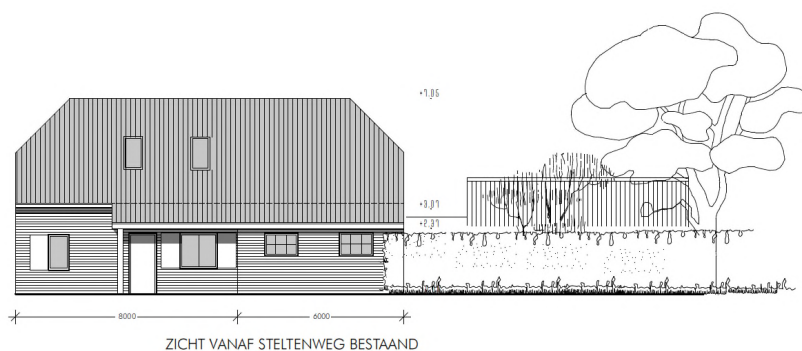
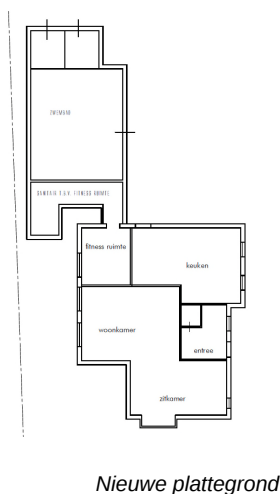
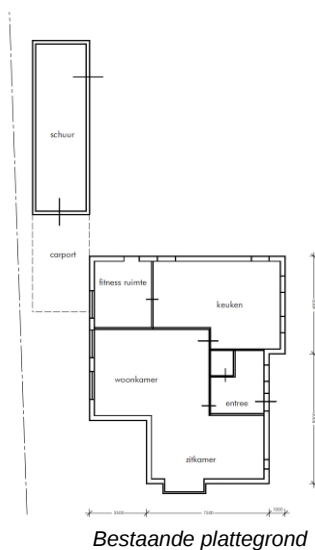
2. HUIDIGE SITUATIE EN PLAN

Huidige situatie

In de huidige situatie is aan de Steltenweg 1 een voormalige agrarische bedrijfswoning gesitueerd met een vrijstaand bijgebouw en een carport. De woning is in gebruik als burgerwoning en bestaat uit één bouwlaag, afgedekt met een zadeldak met wolfseinden. Aan de zuidwestzijde van het perceel bevindt zich in de perceelsgrens h vrijstaand bijgebouw met carport. De woning oriënteert zich naar zowel naar de Nieuwe Diep als naar de Steltenweg. De toegang naar de woning is gesitueerd aan de Steltenweg.

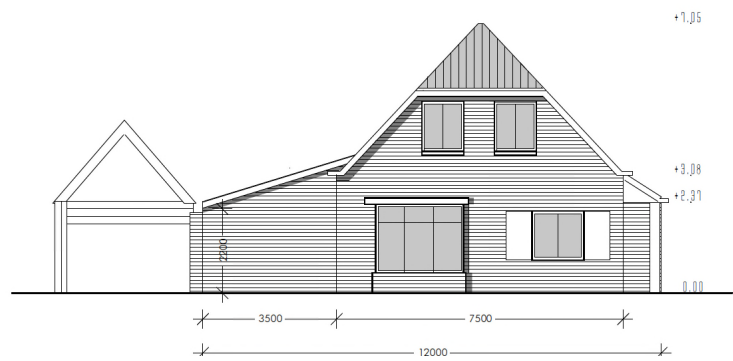
Planvoorstel

Het plan voorziet in het afbreken van het bestaande bijgebouw en carport en de uitbreiding van de woning met een aanbouw van 21 m² en het oprichten van een nieuw aangebouwd bijgebouw van 75 m². In de aanbouw wordt het sanitair gerealiseerd voor de binnen de huidige woning gelegen fitnessruimte. In het bijgebouw wordt een zwembad en opslag gerealiseerd voor eigen gebruik. De inhoud van de woning en de oppervlakte van het bijgebouw blijven binnen de maximale maatvoering, zoals gesteld in de Kadernota (inhoud woning maximaal 750 m³).



Met het plan wordt aan de onderhavige locatie de woonfunctie toegekend, in overeenstemming met het huidige gebruik.

Bijgaande gevelaanzichten geven de bestaande en de nieuwe situatie weer.



Bestaande gevel Nieuwe Diep



Nieuwe gevel Nieuwe Diep

3. TOETSING AAN BELEID

3.1. Provinciaal beleid

3.1.1. Structuurvisie Gelderland 2005

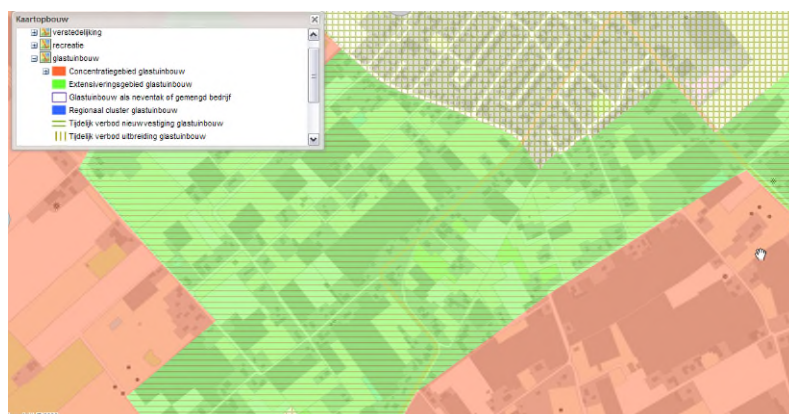
Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het streekplan Gelderland 2005 de status van structuurvisie gekregen. Het Streekplan Gelderland 2005 is op 29 juni 2005 door Provinciale Staten vastgesteld en in september 2005 in werking getreden.

Op de beleidskaart Ruimtelijke Structuur heeft de provincie een zonering aangegeven. Het plangebied maakt deel uit van het stedelijk netwerk met de aanduiding concentratiegebied voor intensieve teelten. De provincie hanteert het principe van concentratie voor alle intensieve vormen van land- en tuinbouw, zoals de intensieve veehouderij en glastuinbouw binnen deze gebieden. De gebieden zijn onderdeel van het rode raamwerk. In het rode raamwerk ligt het accent op ontwikkelingsbeleid in de sfeer van stedelijke functies en intensieve land- en tuinbouwteelten.

De uitbreiding van de bestaande woning past binnen het streekplanbeleid.

3.1.2. Ruimtelijke Verordening

Op 15 december 2010 is de Ruimtelijke Verordening Gelderland vastgesteld. Het plangebied maakt, conform de kaarten behorende bij de verordening, deel uit van het extensiveringsgebied glastuinbouw.



Structuurvisie herstructurering Glastuinbouw Huissen Bemmelen (ontwerp)

Deze structuurvisie is onderdeel van de Ruimtelijke verordening Gelderland, herziening glastuinbouw, waarbinnen woningbouw ten behoeve van herstructurering mogelijk is.

De structuurvisie beschrijft het nieuwe ruimtelijk beleid voor de concentratiegebieden en voor de herstructurering glastuinbouw in Huissen Bommel en geeft aan hoe de implementatie daarvan zal plaatsvinden.

De planlocatie ligt binnen het extensiveringsgebied glastuinbouw. Deze gebieden zijn voor de grootschalige uitbreiding met glastuinbouw te kleinschalig, de verwevenheid met andere "glastuinbouwvreemde" functies is te groot geworden of de concentratie van glastuinbouw verdraagt zich niet meer met andere gebiedskwaliteiten en/of de leefbaarheid in de aangrenzende woongebieden. Het doel is om in deze gebieden nieuwvestiging van glastuinbouwbedrijven niet toe te staan en beperkt ruimte te bieden aan bestaande glastuinbouwbedrijven, die op grond van een langjarig geldende aanduiding/bestemming als concentratiegebied nog éénmalig aanspraak kunnen maken op groei met meer dan 20%. Ook worden functieverandering en de oprichting van nieuwe landgoederen mogelijk gemaakt. Uitvoering van dit beleid leidt tot een extensiever gebruikt gebied, dat door geleidelijke transformatie andere gebiedskwaliteiten krijgt. De effectuering van de woonfunctie op het voormalige agrarische bedrijfsperceel past in deze filosofie.

3.2. Gemeentelijk beleid

3.2.1. Lingewaard Piek

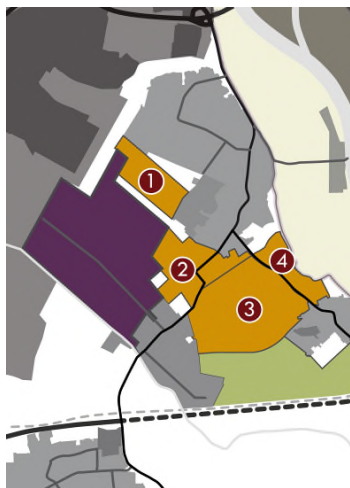
De gemeente Lingewaard werkt aan het opstellen van een nieuwe structuurvisie 'Lingewaard Piek'. De visie zal het uitgangspunt vormen voor het opstellen van het bestemmingsplan voor het buitengebied, waar de voorliggende planontwikkeling op anticipeert.

Op basis van de visie zijn verschillende opgaven benoemd. Het plangebied en de omgeving ervan maakt in dit verband deel uit van het herstructureringsgebied Het Zand (nr.2). Voor dit gebied geldt extensivering, in aansluiting op het provinciaal beleid en herstructurering als werklandschap met wonen en werken.

Voorliggend plan stuit aan bij uitgangspunten uit de visie.

3.3. Conclusie

Het beleid, geeft aan dat het plangebied deel uitmaakt van het stedelijk netwerk en extensiveringsgebied glastuinbouw uit de verordening en van herstructureringsgebied Het Zand uit de gemeentelijke visie. Vanuit een oogpunt van beleid zijn er geen bezwaren met betrekking tot de planontwikkeling.



3.3.1. Kadernota Bestemmingsplan Buitengebied

In de kadernota Bestemmingsplan Buitengebied is een aantal uitgangspunten voor het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan voor het buitengebied vastgelegd. De kadernota is vastgesteld door de gemeenteraad van Lingewaard op 22 september 2011.

Ten aanzien van de woonfunctie wordt hierin onder ander aangegeven dat, de maximale inhoud van de woning wordt gesteld op 750 m³. Indien de woning momenteel al een grotere omvang heeft, geldt deze maatvoering als maximum. Daarnaast mogen (voormalige) boerderijgebouwen bij recht ook de voormalige inpandige 'deel' bij hun woning betrekken.

Bij burgerwoningen zijn bijgebouwen toegestaan tot een maximum oppervlak van 75 m². In een aantal situaties is al een groter oppervlakte aan bijgebouwen aanwezig. Voor deze gevallen wordt een sloopbonusregeling opgenomen. Dat houdt in dat bij sloop een deel van de bijgebouwen mag worden teruggebouwd tot een maximum van in totaal 150 m² bijgebouwen. De totale oppervlakte bijgebouwen wordt verminderd, maar de eigenaar mag wel meer dan 75 m² bouwen. Een dergelijke regeling draagt bij aan een vergroting van de ruimtelijke kwaliteit.

De uitbreiding van de woning past binnen de uitgangspunten van de kadernota en anticipeert hierop.

4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

4.1. Archeologie

De locatie is gelegen in een gebied met een middelhoge archeologische verwachting. Inventariserend archeologisch onderzoek is noodzakelijk bij ingrepen groter dan 500 m² en wanneer de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm –mv.

De ingreep zal kleiner zijn dan 500 m². Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

4.2. Bodem

Omdat er een uitbreiding met bebouwing plaatsvindt met meer dan 50 m² is het verrichten van een bodemonderzoek noodzakelijk.

Op 5 december 2011 is een bodemonderzoek aan de Steltenweg 1 te Huissen uitgevoerd door Vink Milieutechnisch Adviesbureau b.v. te Barneveld (Verkennd bodemonderzoek aan de Steltenweg 1 te Huissen , projectnummer P11M0211, gedateerd 5 december 2011).

Op grond van het onderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

In de bovengrond zijn lood, zink, en PAK aangetoond in een gehalte boven de achtergrondwaarde. In het grondwater is barium aangetroffen in een gehalte boven de streefwaarde. Geen van de overige geanalyseerde parameters in de grond en in het grondwater is aangetroffen in een gehalte boven de achtergrond-/streefwaarde.

De aangetoonde lichte verontreinigingen zijn niet verontrustend en geven geen aanleiding tot nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische bodemkwaliteit is afdoende bekend.

De milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor verlening van een omgevingsvergunning bouwen.

Voor de grond geldt dat deze mag worden hergebruikt op het perceel. Buiten het perceel gelden samenstellingseisen met betrekking tot verschillende mogelijkheden voor hergebruik conform het Besluit bodemkwaliteit.

In navolging van deze conclusie zal de vrijkomende grond op eigen terrein gebruikt worden, volgens het principe gesloten grondbalans.

4.3. Water

Met het oog op de verwachte toename van de neerslag, veranderend landgebruik, de bodemdaling en de zeespiegelstijging wordt het belang om snel te zoeken naar oplossingen voor de waterproblematiek benadrukt. De oplossingen liggen in de lijn van de drietrapsstrategie “vasthouden-bergen-afvoeren” (watertrits).

Bij alle bouwplannen dient gestreefd te worden naar een scheiding van vuil water en (schoon) regenwater (afkoppeling). Bij de inrichting, het bouwen en het beheer worden zo min mogelijk vervuilende stoffen toegevoegd aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem.

Bij een toename van het bestaande verhard oppervlak (bebouwing, bestrating, e.d.) dient het overtollige water overeenkomstig de hierboven genoemde watertrits te worden gehanteerd (stand-still beginsel). Indien in het buitengebied verhard oppervlak toeneemt met meer dan 1500 m² dient compensatie in het kader van waterberging plaats te vinden.

In voorliggend plan wordt het verharde oppervlak uitgebreid. Bij de ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met de genoemde randvoorwaarden. Het verhard oppervlak zal toenemen met minder dan 1500 m². Een compensatie in het kader van waterberging wordt dan ook niet vereist. De hemelwaterafvoer van aanbouw en bijgebouw zal door middel van een infiltratievoorziening binnen het woonperceel plaatsvinden.

Met betrekking tot de waterhuishoudkundige aspecten treden er geen verandering op binnen het perceel.

4.4. Milieu

In de publicatie “Bedrijven en milieuzonering” (editie 2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) zijn indicatieve richtafstanden voor woningen nabij verschillende typen bedrijven opgenomen (hierna ‘de brochure’ genoemd). De richtafstanden gelden tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is. Binnen deze richtafstanden is hinder ten gevolge van het betreffende bedrijf niet uit te sluiten. Woningbouw binnen deze richtafstand is inpasbaar, indien aangetoond wordt dat (eventueel na het treffen van maatregelen) voor het betreffende bedrijf een kleinere richtafstand van toepassing is.

In de omgeving van het perceel zijn glastuinbouwbedrijven gevestigd. Op grond van de brochure dient ten opzichte hiervan een afstand van 30 m te worden aangehouden in verband met het aspect geluid.

Naast de brochure geeft het Besluit glastuinbouw afstanden aan tot o.a. woningen. Voor nieuwe glastuinbouwlocaties geldt bijvoorbeeld een indicatieve afstand van 25 meter tot woningen van derden en 50 meter tot aaneengesloten woonbebouwing. Voor reeds bestaande situaties zijn in het besluit kortere afstanden opgenomen.

De bestaande woning is gesitueerd in een menggebied van woningen en glastuinbouwbedrijven.

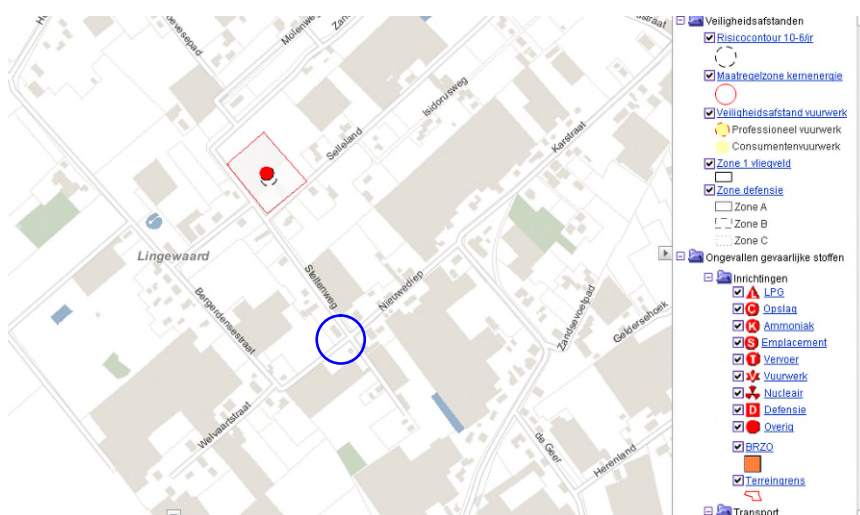
Het bouwplan betreft een uitbreiding van een bestaand hoofdgebouw ten behoeve van een inpandig zwembad. Het bouwplan is zo vorm gegeven dat aan de zijde van het dichtbij gelegen kassenbedrijf aan de zuidwestzijde van het woonperceel een gesloten gevel wordt toegepast. In feite wordt de bestaande woning, met het bouwplan afgeschermd van het naastgelegen kassenbedrijf.

De uitbreiding van de woning leidt niet tot een beperking in de bedrijfsvoering van de omliggende kassenbedrijven. De woning ondervindt geen nadelige invloed als gevolg van het kassenbedrijf.

Externe veiligheid

Met betrekking tot het aspect externe veiligheid is de provinciale risicokaart geraadpleegd. In de omgeving van de planlocatie bevindt zich één inrichting met een risicocontour. Dit betreft een bedrijf aan de Selleland 4, waar sprake is van een bovengrondse Propaantank. De plaatsgebonden 10^{-6} risicocontour bevindt zich op een afstand van 12 m en valt geheel binnen de terreingrenzen van de inrichting.

De planlocatie bevindt zich op een afstand van ca. 250 m. Ten aanzien van het groepsrisico treden er geen veranderingen op.



Uitsnede uit de provinciale risicokaart met blauw omcirkeld de planlocatie

4.5. Natuur

Een nadere toetsing aan de natuurbeschermingswet (Natura 2000) is niet nodig. Er treden geen veranderingen op het perceel op waardoor effecten kunnen optreden op instandhoudingsdoelstellingen van beschermde natuurgebieden.

De Flora- en Faunawet vormt het wettelijk kader voor de bescherming van een groot aantal inheemse bedreigde dier- en plantsoorten. Bij nieuwe ruimtelijke ingrepen en activiteiten dient tevens onderzocht te worden of deze ingrepen en/of activiteiten eventueel negatieve gevolgen hebben voor aanwezige dier- en plantensoorten in de omgeving. De wet is bedoeld om soorten te beschermen, niet individuele planten of dieren. Het gaat erom dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt.

Het uitgangspunt van de wet is dat geen schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan (het "nee, tenzij"- principe). Dit betekent in de praktijk dat het gaat om het effect van de activiteiten op beschermde soorten.

Om deze kwetsbare soorten te beschermen bevat de Flora- en faunawet een aantal verbodsbepalingen, zoals het verbod op het doden of verontrusten van dieren of het verbod om planten te plukken.

Voor de locatie wordt niet verwacht dat er als gevolg van de planingrepen schade wordt berokkend aan de instandhouding van soorten. Voor zover beplanting binnen het perceel moet worden verwijderd zal dit gebeuren buiten het broedseizoen.

Voor het broedseizoen stelt de wet geen vaste begin of eind datum, maar normaal gesproken loopt deze voor de meeste vogelsoorten van ca. 15 maart tot ca. 15 juli.

Quickscan

Op de planlocatie is op 17 november 2011 een QuickScan Ecologie uitgevoerd door het Ecologisch adviesbureau Els & Linde B.V.

Er zijn geen beschermde planten of dieren aanwezig binnen het plangebied.

Het bijgebouw is nauwkeurig onderzocht op potentieel geschikte invliegopeningen voor vleermuizen. Deze zijn tijdens het ecologisch onderzoek niet waargenomen. Er zijn geen aanwijzingen gevonden voor vogels met een vaste verblijfplaats in het bijgebouw. Enkele bomen op het plangebied zullen worden gekapt om ruimte te maken voor nieuwbouw. Gezien dit gegeven zijn de bomen nauwkeurig onderzocht op holen en spleten. Deze zijn tijdens het onderzoek niet waargenomen.

Een vergunning in het kader van de Flora- en Faunawet is daarom niet noodzakelijk.

4.6. Zonne-energie

Teneinde de klimaatbelasting te verminderen zullen op de uitbreiding zonnepanelen geplaatst worden. Capaciteit nog nader te bepalen.

5. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De uitbreiding van de woning vindt geheel plaats op kosten van de eigenaren van de gronden binnen het plangebied. Voor de gemeente Lingewaard zijn er geen kosten verbonden aan de planrealisatie. De gemeente acht de economische uitvoerbaarheid van het plan voldoende verzekerd.

Er is geen noodzaak voor het opstellen van een exploitatieplan.

6. MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID

6.1. Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Omdat met het plan geen belangen van andere overheden in het geding zijn is vooroverleg niet noodzakelijk.

6.2. Zienswijzen

De voorbereiding van het besluit omtrent het verlenen van de buitenplanse omgevingsvergunning wordt op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht in het kader van de zienswijzen gedurende zes weken voor een ieder ter visie gelegd. Eventueel ingebrachte zienswijzen worden in de besluitvorming betrokken.