# Gemeente Lingewaard

# Ruimtelijke onderbouwing Kattenleger ong. Bemmel

Datum: Maart 2013
Project: GLI230

**OOSTZEE stedenbouw**
Tivolilaan 205 - Gebouw De Enk
6824 BV Arnhem

Postbus 2
6800 AA Arnhem

# Inhoudsopgave

**Hoofdstuk 1 Inleiding 5**
1.1 Aanleiding 5
1.2 Ligging plangebied 5
1.3 Vigerend bestemmingsplan 5

**Hoofdstuk 2 Planbeschrijving 7**
2.1 Bestaande situatie 7
2.2 Bouwplan 7

**Hoofdstuk 3 Randvoorwaarden 9**

**Hoofdstuk 4 Economische uitvoerbaarheid 11**

**Hoofdstuk 5 Conclusie 13**

# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Aan de Kattenleger is op basis van een verzoek van een initiatiefnemer in het vigerende bestemmingsplan 'Park Lingezegen' de vestiging van een agrarisch bouwperceel met bedrijfswoning mogelijk gemaakt. Thans blijkt echter dat het bouwplan ten aanzien van de bouwhoogte van het bijgebouw niet aan het bestemmingsplan voldoet. De gemeente wil medewerking verlenen aan het bouwplan en is bereid hiervoor een project afwijkingsprocedure te doorlopen. Ten behoeve van deze procedure dient een ruimtelijke onderbouwing worden opgesteld.

## 1.2 Ligging plangebied

De locatie ligt net ten noorden van de Betuweroute en de kern Bemmel op een perceel ten oosten van de Kattenleger nr. 13. De Kattenleger is een belangrijke verkeersader tussen Bemmel en Elst en zal in de toekomst een aangepast profiel krijgen.

*Ligging projectlocatie (rood kader)*

## 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Park Lingezegen' is vastgesteld op 15 december 2011 door de gemeenteraad van de gemeente Lingewaard. De locatie ligt in de bestemming 'Agrarisch-De Buitens'. Het bestemmingsplan laat op deze locatie een agrarisch bouwvlak met een bedrijfswoning toe.

Het bouwperceel en een belangrijk deel van de agrarische bedrijfsbebouwing zijn reeds opgericht. Thans loopt de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de bedrijfswoning van dit agrarische bedrijf.

De agrarische bebouwing moet voldoen aan de regels zoals gesteld in het vigerend bestemmingsplan voor agrarische bouwpercelen.

Dit betekent dat er één bedrijfswoning gerealiseerd mag worden binnen het bouwperceel. De nieuwe bedrijfswoning dient gebouwd te worden nabij en in relatie tot een bestaand of nog te bouwen agrarisch bedrijfsgebouw. De maximale goot- en bouwhoogte van de bedrijfswoning is respectievelijk 6 en 10 meter. Voor bijgebouwen geldt een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 5 meter. Het plan voldoet aan alle voorwaarden echter niet aan de bouwhoogte voor het bijgebouw van de bedrijfswoning.

Het bouwplan is dus ten aanzien van het bijgebouw van de bedrijfswoning in strijd met de regels van het vigerende bestemmingsplan. Daarom wordt nu een project afwijkingsprocedure doorlopen op basis van artikel 2.12 lid 1 a onder 3° Wet algemene bepalingen omgevingsrecht om de bouw van het bijgebouw van de woning in planologisch-juridische zin ook mogelijk te maken.

# Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

## 2.1 Bestaande situatie

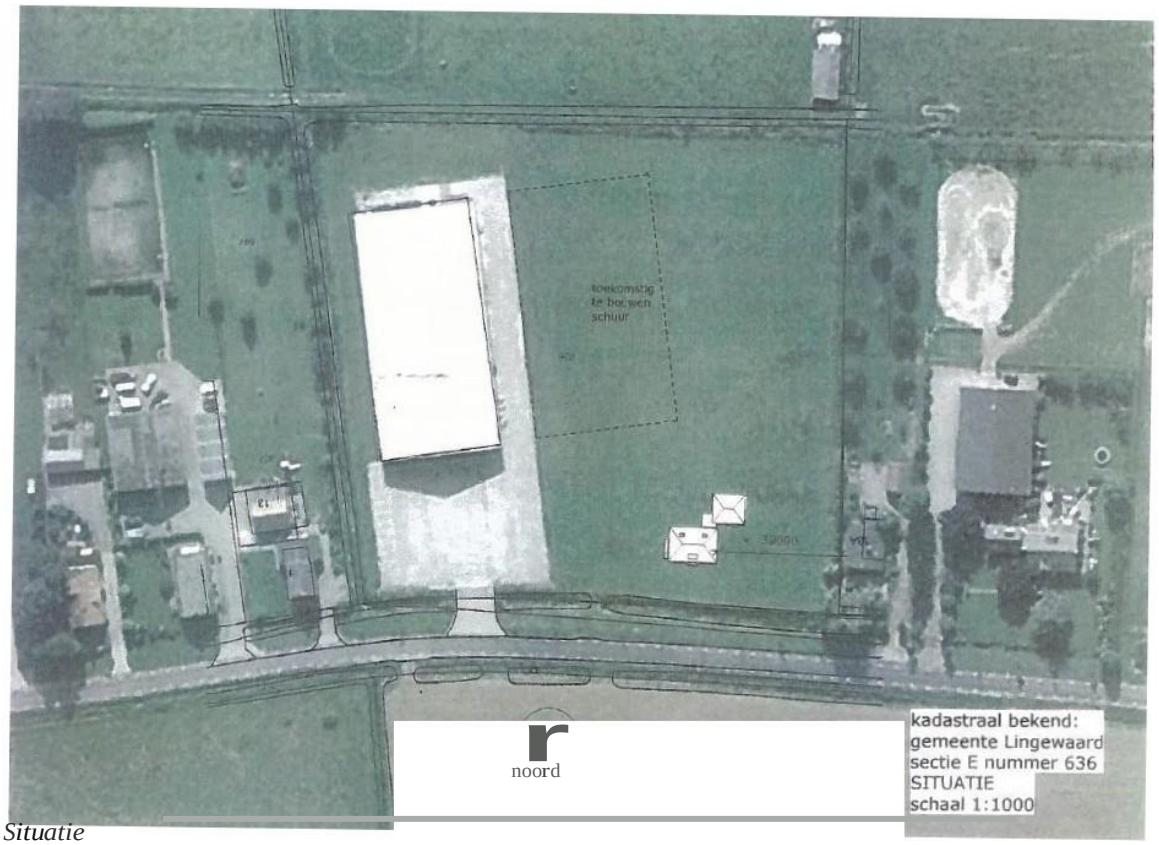
Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Lingewaard, ten noorden van de kern Bemmel. Het plangebied is gelegen ten zuiden van de weg Kattenleger en bestaat uit landbouwgrond en een loods. Oppervlaktewater is aanwezig in de vorm van enkele sloten langs de randen van het plangebied. Er is geen bosschage aanwezig. Ten westen van het plangebied bevindt zich een boomgaard. Verder is het plangebied omgeven door weilanden. De onderstaande afbeeldingen geven de huidige situatie van het plangebied weer.

*Huidige situatie plangebied*

## 2.2 Bouwplan

Het bouwplan voorziet in de realisatie van een bedrijfswoning met een bijgebouw. Slechts voor de aanpassing van de bouwhoogte van de bijgebouwen wordt deze procedure doorlopen. De toegestane bouwhoogte van bijgebouwen bij agrarische bedrijfswoningen bedraagt 5 meter, hiervan kan worden afgeweken tot een hoogte van 5,50 meter. Het bouwplan van de initiatiefnemer voorziet echter in de bouw van een bijgebouw met een bouwhoogte van 6,18meter.

Een situatieschets van het bedrijf en bouwtekeningen van de nieuwe bedrijfswoning zijn in deze paragraaf opgenomen. De tekeningen van de bedrijfswoning en het bijgebouw in de vorm van een garage laten zien dat de bouwhoogte van het bijgebouw het karakter van de garage als bijgebouw niet aantast, en wel in die zin dat de garage in ruimtelijke opzicht duidelijk ondergeschikt blijft aan de hoofdgebouw van de woning. De hoogte van 6,18 meter maakt dat het bijgebouw architectonisch gezien beter past bij de hoofdbouwmassa, zijnde de woning. De dakhelling en vorm van het dak sluiten op elkaar aan.




*Situatie*

**VOORGEVEL - NOORD**
**schaal 1:100**

*Noordgevel van bedrijfswoning en bijgebouw aan Kattenleger*

# Hoofdstuk 3 Randvoorwaarden

Het vigerende bestemmingsplan 'Park Lingezegen' maakt de oprichting van een agrarische bedrijf inclusief een bedrijfswoning op de geplande locatie aan de Kattenleger mogelijk. In het kader van dat bestemmingsplan zijn de daarvoor geldende randvoorwaarden bepaald en de wettelijke onderzoeken verricht die deze oprichting mogelijk maken. Die randvoorwaarden en onderzoeken hebben betrekking op de aspecten: bedrijven en milieuzonering, geluid, bodemkwaliteit, water, luchtkwaliteit, flora en fauna, externe veiligheid, cultuurhistorische waarden en archeologie en verkeer en parkeren.

Op 10 juni 2009 is het plan voor een pré-advies door de welstandscommissie als schetsplan beoordeeld. Daarbij is ten aanzien van het bijgebouw geadviseerd een kap toe te passen en het vrijstaand achter de woning te plaatsen eventueel gekoppeld met een tussenlid. Bij behandeling van de omgevingsvergunning zal de aanvraag definitief beoordeeld worden door de welstandscommissie.

Ten aanzien van deze ruimtelijke onderbouwing blijven alle randvoorwaarden ten aanzien van deze aspecten gelden. Echter de verhoging van de bouwhoogte met 68 centimeter van het bijgebouw leidt niet tot een wezenlijke verandering in de situatie (zie paragraaf 2.2). Het bouwplan is niet in strijd met de randvoorwaarden die in het vigerende bestemmingsplan geldend zijn. Voor deze ruimtelijke onderbouwing wordt het uitvoeren van aanvullende onderzoeken niet noodzakelijk geacht.

# Hoofdstuk 4 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling van het voorliggende plan betreft een particulier initiatief. De kosten voor deze herziening, alsmede de uitvoering ervan zijn voor rekening van de initiatiefnemers.

Zo nodig zal door de gemeente een overeenkomst worden gesloten met initiatiefnemer waarin planschade wordt afgewenteld en waarin de landschappelijke inpassing van de grafheuvel wordt zeker gesteld. Derhalve zijn er voor de gemeente Lingewaard aan zowel de opstelling als de uitvoering van het plan geen kosten verbonden.

Gelet op het vorenstaande is het kostenverhaal op basis van bovenvermelde overeenkomst voor de gemeente voldoende zeker gesteld.

# Hoofdstuk 5 Conclusie

Overwegende dat:

a) Het project in strijd is met het bestemmingsplan 'Park Lingezegen' van de gemeente Lingewaard;
b) Het College van burgemeester en wethouders zijn medewerking heeft toegezegd aan het plan en heeft ingestemd met de bouw van de bedrijfswoning met bijgebouw aan de Kattenleger ongenummerd te Bemmel;
c) De verhoging van de bouwhoogte van het bijgebouw ruimtelijk aanvaardbaar is.
d) De economische uitvoerbaarheid van het project gewaarborgd is.

Wordt geconcludeerd dat:

De verhoging van de toegestane bouwhoogte van het bijgebouw van de bedrijfswoning aan de Kattenleger ongenummerd te Bemmel vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar is.