

Bestemmingsplan De Koppel 3 en 5 vastgesteld

23 november 2011
NL.IMRO.0299.BP06KOPPEL3EN5-VA01



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging projectgebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Het plan	6
2.1	Huidige situatie	6
2.2	Toekomstige situatie	11
3	Relevant beleidskader	16
3.1	Provinciaal en regionaal beleid	16
3.2	Gemeentelijk beleid	19
3.3	Conclusie	20
4	Planologische uitvoerbaarheid	22
4.1	Inleiding	22
4.2	Bodem	22
4.3	Geluid (wegverkeer)	23
4.4	Luchtkwaliteit	23
4.5	Cultuurhistorie en archeologie	24
4.6	Flora en fauna	26
4.7	Waterparagraaf	29
4.8	Bedrijven en milieuzonering	31
4.9	Externe veiligheid	32
4.10	Economische uitvoerbaarheid	33
4.11	Planologische argumentatie	33
5	Wijze van bestemmen	34
5.1	Algemeen	34
5.2	Dit bestemmingsplan	35
6	Procedure	38

Bijlagen

1. Bodem

AT MilieuAdvies BV, verkennend bodemonderzoek De Koppel 3 en 5 te Angerlo, HHB Wiltink, mei 2004, rapportnummer AT 04052.

2. Akoestiek

Akoestisch onderzoek, Angerlo, De Koppel 3 en 5, gemeente Zevenaar, datum 28 oktober 2008, projectnummer 60813.01.

3. Flora en fauna

Flora- en faunaonderzoek, De Koppel 3 en 5 te Angerlo, HBC projectontwikkeling, 10 april 2009, SAB Arnhem.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Er bestaan plannen van een initiatiefnemer om op de locatie De Koppel 5 te Angerlo een woningbouwontwikkeling te realiseren. Het plangebied betreft een voormalig agrarisch bouwblok aan de rand van de kern Angerlo. Dit agrarische bedrijf is inmiddels beëindigd. De voorliggende plannen betreffen het omzetten van de voormalige dienstwoning alsmede de voormalige boerderij (met hierin een tweede dienstwoning) naar burgerwoning en de realisatie van 5 nieuwe woningen ter plaatse van het voormalige agrarische bouwblok.

Om de plannen mogelijk te maken is het noodzakelijk een nieuw bestemmingsplan op te stellen. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de benodigde planologisch-juridische regeling. Hierin worden enerzijds de beoogde nieuwe woningen mogelijk gemaakt en anderzijds de bestaande dienstwoning en boerderij binnen een nieuwe woonbestemming gelegd. In de navolgende hoofdstukken wordt het bestemmingsplan toegelicht.

1.2 Ligging projectgebied

Het projectgebied ligt ten oosten van de kern Angerlo, direct naast het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein Angerlo-Doesburg en direct aansluitend aan het nieuwe bebouwingslint dat aan de Koppel wordt gerealiseerd. Op onderstaande kaartfragmenten is de locatie aangegeven.



Aanduiding globale ligging plangebied en bedrijventerrein op topografische kaart

1.3 Vigerend bestemmingsplan

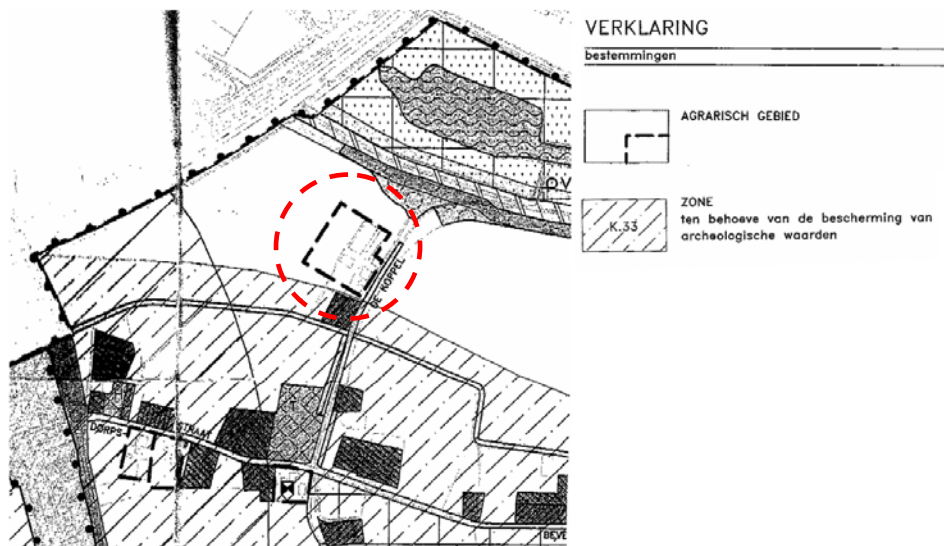
Vigerend bestemmingsplan Buitengebied Angerlo

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Angerlo'. Het plangebied is hierbinnen gelegen binnen de bestemming 'Agrarisch gebied'.

Deze gronden zijn bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf. Hiernaast zijn ondergeschikte nevenactiviteiten (zoals kleinschalige verblijfsrecreatie, verkoop eigen producten, boerderijkamers, kleinschalige horeca en hondenverkoop) toegestaan. De doeleinden van de bestemming zijn hiernaast water en extensieve dagrecreatie.

Binnen het agrarische bouwperceel zijn naast bedrijfsgebouwen één dienstwoning en diverse bouwwerken geen gebouw zijnde mogelijk. De bedrijfsgebouwen hebben een maximale (bouw)hoogte van 10 meter. De dienstwoning heeft een maximale inhoud van 600 m³ en een maximale (bouw)hoogte van 9 meter.

De bestemmingsregeling herbergt diverse flexibiliteitsbepalingen inzake de toegestane bebouwing. Hieronder valt de vrijstellingsmogelijkheid om ter plaatse een tweede dienstwoning te realiseren.



Uitsnede uit het vigerende bestemmingsplan

Toetsing aan vigerend bestemmingsplan

Het onderhavige plan is om de volgende redenen niet passend binnen het vigerende bestemmingsplan:

- Binnen de bestemming zijn alleen functies toegestaan ter uitoefening van een agrarisch bedrijf;
- Binnen de doeleindensomschrijving zijn geen (burger)woningen toegestaan, maar wel één dienstwoning en nog één dienstwoning na vrijstelling. Hiervan is gebruik gemaakt om op deze locatie de tweede dienstwoning mogelijk te maken;
- De nieuw te bouwen woningen vallen deels buiten het agrarische bouwblok.

1.4 Leeswijzer

Voorliggend bestemmingsplan bevat regels, toelichting en een verbeelding. De toelichting is als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 2 zullen de huidige situatie en het onderhavige plan worden toegelicht;
- In hoofdstuk 3 zal worden ingegaan op het relevante vigerende beleid;
- In hoofdstuk 4 zal worden ingegaan op de diverse haalbaarheidsaspecten en wordt afgesloten met een planologische argumentatie;
- In hoofdstuk 5 zal de opzet van de juridische regeling worden toegelicht;
- In hoofdstuk 6 zal de procedure (de resultaten van inspraak en vooroverleg) worden toegelicht (in het voorontwerpbestemmingsplan is dit hoofdstuk nog niet ingevuld).

De regels en verbeelding vormen de juridische bindende elementen van het bestemmingsplan.

2 Het plan

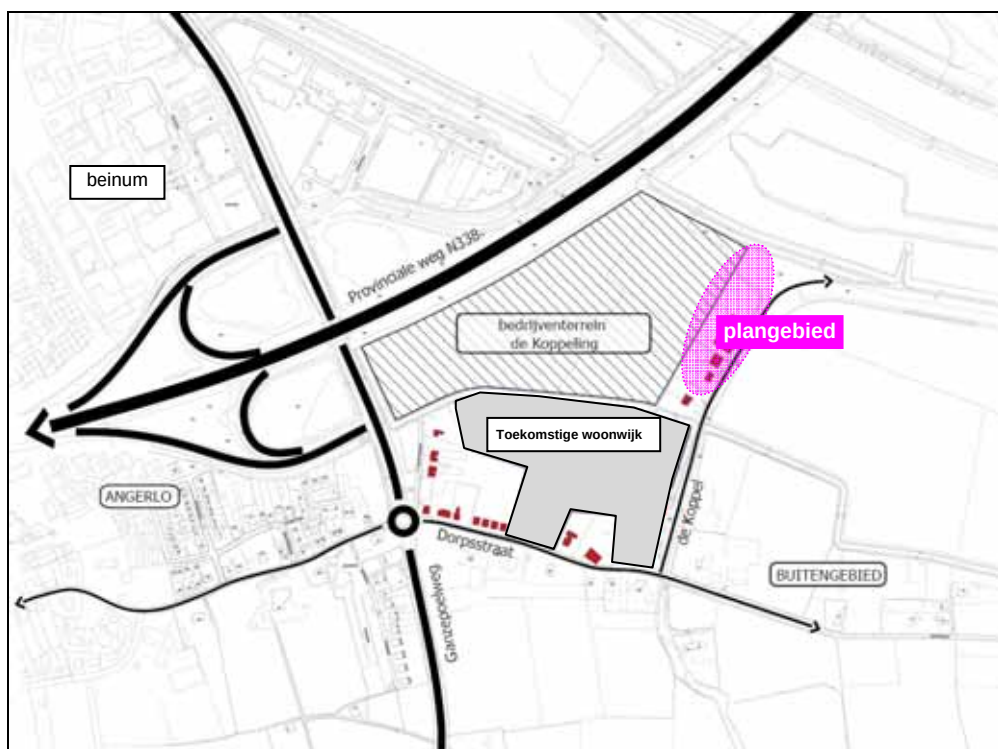
2.1 Huidige situatie

Ligging in omgeving

Het plangebied bevindt zich in het buitengebied ten oosten van de kern Angerlo en ten zuiden van de kern Doesburg. Het plangebied is gelegen aan het landelijke weggetje De Koppel. Deze weg is gelegen aan de rand van het open, agrarische landelijk gebied en vormt een verbinding met de, langs de Oude IJssel gelegen, dijk. Het karakter is door aanwezige beplanting groen en landelijk, met hier en daar (landelijke) bebouwing en zichtlijnen op het omliggende landschap. De landelijke sfeer van het weggetje de Koppel is zeer waardevol en dient dan ook behouden te blijven.

Aan de westelijke zijde is, op deze locatie langs de N338, het bedrijventerrein De Koppeling ("Angerlo-Doesburg") in aanbouw (het bestemmingsplan hiervoor is al vastgesteld). Dit bedrijventerrein zal direct grenzen aan onderhavig plangebied. Momenteel is het gebied nog open agrarisch gebied.

Aan de zuidelijke zijde van het plangebied, ten zuiden van de waterloop, is de woonwijk Kolkwijk in aanbouw. Onderhavig plan kan worden gezien als een onderdeel van woonwijk Kolkwijk. In dit gebied van in totaal 4 ha groot, worden circa 89 woningen gerealiseerd. Het bestemmingsplan van deze nieuwe woonwijk is inmiddels vastgesteld. De bouw van vrijstaande woningen aan De Koppel, verder zuidelijk, maakt deel uit van woonwijk De Koppel. Met onderhavig plan zal deze lintbebouwing verder worden doorgezet in noordelijke richting. In de planbeschrijving zal dieper worden ingegaan op de ruimtelijke relatie met het nieuwe bedrijventerrein en de toekomstige woonwijk.



Situatietekening ligging bedrijventerrein en toekomstige woonwijk t.o.v. plangebied



Luchtfoto met aanduiding plangebied



Aanduiding locatie op straatnamenkaart

Plangebied

Het plangebied betreft de percelen met de adressen De Koppel 3 en 5. Op de betreffende percelen is momenteel een voormalig agrarisch bedrijf gelegen. De bedrijfsvoering van dit bedrijf is beëindigd. In de huidige situatie zijn op het agrarisch bouwperceel een dienstwoning, een karakteristieke boerderij die eveneens in gebruik is als dienstwoning en diverse agrarische bedrijfsgebouwen gelegen. Het ruimtelijke beeld is rommelig en het geheel doet verwaarloosd aan. Om die reden is een herontwikkeling van de locatie wenselijk.

Hieronder is een afbeelding opgenomen met een ruimtelijke analyse van de huidige situatie in de nabijheid van het plangebied. Op de volgende pagina's zijn enkele foto's van de locatie opgenomen.



Analyse plangebied en omgeving

Foto's van het plangebied



Achterzijde boerderij



Leegstaande boerderijwoning



Voormalige agrarische bedrijfsbebouwing



Voormalige stallen



Voormalige agrarische bedrijfsbebouwing



Voorzijde leegstaande boerderijwoning



Bestaande woning De Koppel 3



Straatprofiel van De Koppel

Bestaande bebouwing

Momenteel bevindt zich binnen het plangebied de volgende bebouwing:

Dienstwoning en oude boerderij

Er bevindt zich binnen het plangebied één dienswoning (adres De Koppel 3). Het betreft een eenvoudige woning die is gerealiseerd in de jaren 80 van de vorige eeuw.

Deze woning wordt momenteel bewoond.

Naast de dienswoning (De Koppel 3) bevindt zich de historische en karakteristieke boerderijwoning (De Koppel 5). Het bouwjaar van deze boerderij is 1907, waarna deze grondig is verbouwd en vergroot in 1954. Hiermee is dit het oudste gebouw binnen het plangebied. Het heeft een karakteristieke vormgeving en is deels gedekt met dakpannen en deels met riet. Dit gebouw is zeer bepalend voor het ruimtelijke beeld en is daarom waardevol. Het voorste deel van de boerderij betreft een woning, maar deze wordt momenteel niet meer bewoond. De boerderij is in een zeer slechte onderhoudsstaat. De kap is voor het grootste deel zwaar beschadigd.

Bedrijfsgebouwen

Afgezien van enkele kleine ondergeschikte bouwwerken, zijn er 4 bedrijfsgebouwen binnen het plangebied aanwezig. Het betreft de werktuigberging, de werkplaats en de voormalige stallen (loopstal en melkstal, inclusief mestkelders). Al deze gebouwen zijn aanmerkelijk jonger dan de oude boerderij en kunnen worden gekarakteriseerd als stenen gebouwen met dakbedekking uit golfplaten/asbestplaten. In totaal hebben de bedrijfsgebouwen een oppervlak van circa 1.890 m² (exclusief kuilvloerplaten).

Hiernaast zijn er binnen het plangebied een vaste mestopslag en de kuilvoeropslag aanwezig. Voor het overige is het plangebied in de huidige situatie vrijwel geheel verhard. Het resterende deel van het plangebied is in gebruik als tuinen bij de dienswoningen. De totale onderhoudssituatie van het erf is erg matig.



Bestaande bebouwing:

1. Woning De Koppel 3
2. Karakteristieke boerderij (De Koppel 5)
3. Werktuigberging
4. Werkplaats
5. Stal
6. Stal

Kaart met aanduiding bestaande bebouwingsstructuur



Globale impressie verkavelingsplan

Stedenbouwkundige uitwerking

De stedenbouwkundige hoofdpzets van het plan is om de locatie op een passende manier een nieuwe invulling te geven. Het behoud van de bestaande waardevolle elementen en structuren staat hierbij centraal.

De boerderij heeft een cultuurhistorische waarde en een bijzondere karakteristiek. Bij restauratie dan wel herbouw van het gebouw dient de bestaande karakteristiek te worden gehandhaafd. Dezelfde architectonische karakteristiek wordt nagestreefd, waarbij aansluiting dient te worden gezocht op de overige woningen die aan De Koppel gerealiseerd worden.

De nieuwe woningen zullen in maatvoering en in vormgeving op de boerderij aansluiten op de andere nieuwe woningen die in het lint langs De Koppel worden gerealiseerd. De woningen worden allemaal gesitueerd en gericht op de bestaande weg. Door de rooilijn van de woningen ten opzichte van elkaar te laten verspringen, ontstaat een kenmerkend beeld van een open lintbebouwingstructuur, dat goed past bij de omgeving. In ieder geval staan de nieuwe woningen hierbij niet dicht bij de weg dan de bestaande boerderij. Hiermee wordt voorkomen dat de nieuwe woningen het zicht op de karakteristieke boerderij te veel ontnemen en in het ruimtelijke beeld te veel gaan overheersen. De woningen hebben een goothoogte van maximaal 4,5 meter en een bouwhoogte van maximaal 10 meter. Hiermee worden de woningen in ieder geval niet hoger dan de bestaande boerderij. Op het voorterrein moet bij de woningen ruimte zijn voor parkeren. De woningen staan op ruime percelen en staan dermate ver uit elkaar, dat er zichtlijnen vrij blijven.

Om het bestaande groene karakter van De Koppel niet te beschadigen, wordt er naar gestreefd de bestaande bomen langs de weg zoveel mogelijk te handhaven. Uit de inmeting van de bestaande bomen is gebleken dat bij onderhavig plan de meeste bomen kunnen worden gehandhaafd in een groenstrook langs de weg. Wel zullen er enkele bomen moeten worden gerooid. Ter compensatie zullen hiervoor nieuwe bomen geplant worden in de groenstrook langs De Koppel.

De woonpercelen worden omgeven door een groene haag, die aan de voorzijde wat lager is en aan de achterzijde wat hoger. Door de hagen vooraf in te planten en het onderhoud ervan verplicht te stellen aan de kopers, kan worden gegarandeerd dat de kavels een groene afscherming zullen krijgen.

Aan de noordelijke zijde is ruimte gereserveerd voor een calamiteitenontsluiting/brandgang richting het nieuwe bedrijventerrein. Deze ontsluiting wordt alleen in bijzondere situaties gebruikt en is normaliter afgesloten voor autoverkeer.

Ruimtelijke aansluiting op omgeving

Op de tekening op de vorige pagina is globaal weergegeven op welke wijze het plangebied aansluit op de omgeving. Uit de tekening blijkt dat in de toekomstige situatie het plangebied direct grenst aan de nieuwe woonwijk Kolkwijk alsmede het nieuwe bedrijventerrein Angerlo-Doesburg. Met onderhavig plan wordt het nieuwe bebouwingslint aan De Koppel (die deel uitmaakt van de woonwijk Kolkwijk) verder in noordelijke richting worden doorgezet. Gesteld kan dus worden dat het plangebied direct aansluit op de bebouwde kom. De invulling van het plangebied met 5 nieuwe woningen kan om die reden worden beschouwd als een stedenbouwkundige afronding van de bebouwde kom van Angerlo. Met onderhavig plan wordt de nog 'open' gebleven strook tussen het nieuwe bedrijventerrein en De Koppel ingevuld en wordt een afron-

ding gegeven van de woonwijk Kolkwijk. Het open landelijke gebied ten oosten van De Koppel en het gebied ten noorden van de dijk worden gevrijwaard van nieuwe verstedelijking.

Gesteld kan worden dat qua bebouwingsopzet aan wordt gesloten bij de opzet van de nieuwe woningen die binnen het plan Kolkwijk direct aan De Koppel gerealiseerd worden. Het betreft eveneens vrijstaande woningen op ruime kavels. Er ontstaat dus een evenwichtig en helder bebouwingsbeeld langs De Koppel.

Voor onderhavig plan gelden hiervoor dezelfde randvoorwaarden als in het beeldkwaliteitplan (en bijbehorende kavelpaspoorten) zoals dat voor de wijk Kolkwijk is opgesteld worden genoemd. Voor de woningen langs De Koppel gelden in het beeldkwaliteitplan onder meer de volgende randvoorwaarden:

- openheid en vrijstaande bebouwing;
- oriëntatie op De Koppel;
- één robuust (samengesteld) hoofdvolume met een krachtige kap.
- wisselende oriëntatie kapvormen;
- robuust gevelbeeld;
- materialisering van baksteen in gedekte aardtinten en roodachtige of antraciete dakpannen.

De randvoorwaarden van de onderhavige ontwikkeling zijn opgenomen specifieke 'kavelpaspoorten'. Deze zijn als separate bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd. Hiernaast wordt aangesloten bij het beeldkwaliteitplan dat voor Kolkwijk is vastgesteld.



Stedenbouwkundig plan Kolkwijk met aanduiding direct op De Koppel te realiseren woningen

Bij de ruimtelijke opzet van het bedrijventerrein is al rekening gehouden met de mogelijke realisatie van nieuwe woningen aan De Koppel. Om die reden maakt een groene rand aan de westelijke zijde deel uit van het inrichtingsplan van het bedrijventerrein. Dit zorgt enerzijds voor een goede visuele afscherming van het bedrijventerrein. Ook wordt hiermee voorkomen dat er sprake zal zijn van milieuhinder op de nieuwe woningen.

Onderstaand is de plankaart van het bestemmingsplan voor het aangrenzende bedrijventerrein weergegeven, waarop deze groenrand zichtbaar is.



Aangrenzend plan bedrijventerrein Angerlo-Doesburg

2.2.2 Verkeer en parkeren

Verkeer

Onderhavig plan betreft de sloop van alle voormalige bedrijfsgebouwen, het behoud en planologisch-juridische omvorming van de twee dienstwoningen naar burgerwoningen en de realisatie van 5 nieuwe woningen. Gesteld kan worden dat de verkeersgevolgen beperkt zijn. In de voormalige situatie bevond zich binnen het plangebied een agrarisch bedrijf met 2 dienstwoningen. Dit bracht een behoorlijke hoeveelheid verkeer met zich mee, voor een belangrijk deel bestaande uit zwaar agrarisch verkeer. In de toekomstige situatie is hiervan geen sprake meer en zijn in het plangebied alleen nog 7 reguliere burgerwoningen aanwezig. Deze zorgen voor slechts een beperkte aantrekkingskracht van verkeer. Uitgaande van 7 verkeersbewegingen per etmaal per woning, betreft het in totaal slechts circa 49 verkeersbewegingen per etmaal. Alhoewel De Koppel momenteel een rustig en betrekkelijk smal landweggetje is, kan gesteld worden dat deze toename aan verkeersbewegingen verwaarloosbaar is en goed is in te passen binnen het bestaande verkeersbeeld. Ook als er rekening wordt gehouden met de toekomstige ontwikkelingen aan De Koppel (met name de realisatie van de beoogde nieuwe woningen verder zuidelijk aan De Koppel) worden geen problemen verwacht aan De Koppel.

Ook ter hoogte van de aansluiting van de Koppel op de Dorpsstraat/Bevermeerseweg hoeven geen belemmeringen te worden verwacht, mede aangezien De Koppel als gevolg van de aanleg van de nieuwe woonwijk de Kolkwijk, die eveneens woningen be-

vat die uitwegen op deze weg, zal worden geherstructureerd. Bij de herstructureringsplannen is reeds rekening gehouden met de onderhavige ontwikkeling op de locatie De Koppel 3-5. Om die reden hoeven geen knelpunten te worden verwacht.

Aan de noordelijke zijde van het plangebied wordt de realisatie van een calamiteitenontsluiting richting het nieuwe bedrijventerrein mogelijk gemaakt. Deze ontsluiting is alleen bedoeld voor bijzondere omstandigheden (noodsituatie, calamiteiten) en zal voor het overige verkeer afgesloten blijven.

Parkeren

Het parkeren bij onderhavig plan is in samenhang bekeken met de andere beoogde woningen die deel uitmaken van woonwijk Kolkwijk en worden ontsloten via De Koppel.

Het parkeren voor de woningen zal in alle gevallen plaatsvinden op eigen terrein. Op elk perceel is ruimte voor 3 à 4 parkeerplaatsen, waarvan er in ieder geval altijd 2 vrij bereikbaar zijn. In principe is er hierdoor geen sprake van een toenemende parkeerdruk voor het openbare gebied. Er hoeven dus geen parkeerproblemen te worden verwacht.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt, zoals uit voorgaande blijkt, geen belemmering voor de uitvoering van het project.

3 Relevant beleidskader

3.1 Provinciaal en regionaal beleid

Streekplan Gelderland

Algemeen

Het streekplan geeft de beleidskaders aan voor de ruimtelijke ontwikkeling in de komende tien jaar. Deze beleidskaders zijn bepaald door Provinciale Staten. Met het provinciaal ruimtelijk beleid wil de provincie bijdragen aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Beleidskaart ruimtelijke ontwikkeling

Hieronder is een uitsnede opgenomen van de beleidskaart ruimtelijke ontwikkeling. Hieruit blijkt dat het plangebied is gelegen op de rand van de globaal begrensde regionale waterberging. Hiervoor geldt als beleid dat, tot de vaststelling van de streekplaanuitwerking regionale waterberging, onomkeerbare ontwikkelingen die de functie van waterberging kunnen belemmeren, worden afgewogen tegenover de werkelijk benodigde ruimte aan waterberging. De streekplaanuitwerking 'Waterberging' is inmiddels vastgesteld. Onderhavig plangebied is hierin niet gelegen in een gebied voor regionale waterberging.

Het plangebied ligt hiernaast op de rand van het 'waardevol landschap'. Het ruimtelijk beleid voor waardevolle landschappen is: behouden en versterken van de landschappelijke kernkwaliteiten. Voor de waardevolle landschappen als geheel geldt binnen de algemene voorwaarde dat de kernkwaliteiten worden versterkt.



Uitsnede uit beleidskaart ruimtelijke ontwikkeling met aanduiding plangebied

Landelijk wonen

Het Gelders kwalitatief woonbeleid richt zich zowel op bestaand bebouwd gebied (herstructurering, transformatie) als op nieuw stedelijk gebied (uitbreiding). Een belangrijk ruimtelijk beleidsaccent is het aanbod aan woningen en woonmilieus dat beter moet aansluiten bij de voorkeuren van bewoners. Om deze reden bevordert de pro-

vincie vooral de realisatie van woningen voor ouderen en starters en van de woonmilieus 'centrumstedelijk' en 'landelijk wonen'.

Waardevolle landschappen

Het projectgebied ligt volgens het streekplan in het provinciale waardevolle landschap "IJsseluitwaarden". Het ruimtelijk beleid voor waardevolle landschappen is het behouden en versterken van de landschappelijke kernkwaliteiten. Het waardevolle landschap heeft de volgende kernkwaliteiten: enige nog breed meanderende rivier, leesbaar rivierenlandschap, gaaf microreliëf van lage rivierduinen en dergelijke, grote openheid van de uiterwaarden met nauwelijks bebouwing, steile en gave gradiënt van beboste stuwwallen van de Zuid-Veluwe en Hattem naar uiterwaarden, zicht op Veluwemassief, weidse verzichten over de rivier en rust, ruimte en donkerte met uitzondering van de omgeving van stedelijke gebieden.

Woonvisie Gelderland, deel a: Woonbeleid met kwaliteit

Het centrale thema hierin is 'Keuzevrijheid en identiteit'. Bij 'keuzevrijheid' staan de woonwensen van de burger centraal. Bij 'identiteit' is het karakteristieke van een wijk, dorp, straat of erf een belangrijke factor in de beleving van de woning of het woonmilieu. Het woningbouwbeleid richt zich meer kwalitatief passende woningen en woonmilieus voor de Gelderse bevolking van nu en van de toekomst.

De woonvisie formuleert ten slotte drie centrale doelen van beleid:

- bewoners meer vrijheden en meer kansen bieden om hun woonwensen te realiseren;
- een aanbod aan woningen en woonmilieus, dat beter aansluit bij de voorkeuren van bewoners;
- de provincie optredend als *partner in wonen*: stimulerend, ondersteunend en in dialoog met andere actoren in het veld.

Regionaal plan Stadsregio Arnhem Nijmegen 2005-2020

Algemeen

De Stadsregio Arnhem Nijmegen (SAN) legt in het Regionaal Plan de gemeenschappelijke beleidsambities vast voor de ontwikkeling van de regio Arnhem Nijmegen.

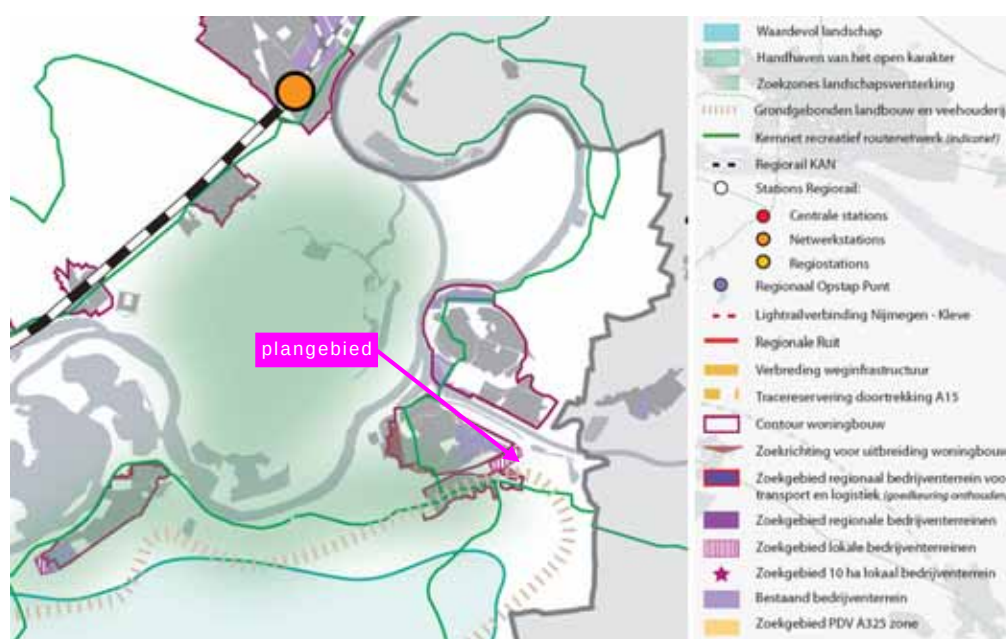
De stadsregio wil burgers en bedrijven aan de regio binden door het verbeteren van condities voor 'het goede leven': het bieden van mogelijkheden voor prettig wonen en succesvol werken in een mooi, aantrekkelijk landschap, waar men zich snel en comfortabel kan verplaatsen. Deze hoofddoelstelling kan naar vier ontwikkelingsthema's worden onderscheiden. Dit leidt tot vier subdoelstellingen:

- Economie: het versterken van het economisch vestigingsklimaat in (inter)nationaal perspectief, waarbij de potenties van de stuwende werkgelegenheid worden uitgebuit.
- Mobiliteit: het verbeteren van de bereikbaarheid in het regionale kernnet van (snel)wegen en OV, waarbij de mobiliteit per auto, trein, bus en de fiets beter met elkaar worden geïntegreerd.
- Landschap: het vergroten van de toegankelijkheid en aantrekkelijkheid van het landelijk gebied voor de natuur en voor de recreatie.

- Wonen: het verbeteren van de kwaliteit van het wonen in stad, dorp en landelijk gebied, waarbij de relatie met landschap, bereikbaarheid en voorzieningen kwaliteitsfactoren zijn. Deze ruimtelijke kwaliteitsdoelstellingen bieden goede meekoppelingen met andere aspecten van de regionale ontwikkeling: economisch, sociaal en cultureel.

Beleidskaart

Op de beleidskaart van het regionaal plan is te zien dat het beoogde nieuwe bedrijventerrein Doesburg-Angerlo is aangeduid als 'zoekgebied lokale bedrijventerreinen'. Onderhavig plangebied ligt hier direct ten oosten van. Het valt hiermee buiten de contour voor woningbouw. Binnen deze contour kan de gemeente zelf de te ontwikkelen locaties en de aantallen nieuw te bouwen woningen bepalen. De locatie is verder, zoals gesteld, op de rand gelegen van de zoekzones landschapsversterking.



Globale ligging plangebied binnen de contour voor woningbouw in uitsnede beleidskaart

Landelijk wonen in combinatie met landschapontwikkeling

In het Regionaal Plan wordt gesteld dat in de regio meer ruimte moet worden geboden aan landelijk wonen, zeker aangezien het landelijk wonen 10% van de totale behoefte vormt. De ontwikkeling van landelijk wonen moet consumentgericht zijn, gebaseerd op een geleidelijke groei van de woningvoorraad in de kleinere dorpen en in het buitengebied. Deze bouwopgave kan grotendeels worden opgevangen door de dorpen en door omzetting van vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing in wooneenheden. Landelijk wonen moet bijdragen aan versterking van het landschap. Hiervoor worden mogelijkheden geboden in de zoekzones landschapsversterking. De inzet van landelijk wonen als instrument voor natuur- en landschapontwikkeling biedt veel mogelijkheden. Het landelijk wonen als kwaliteitsimpuls is een belangrijke financiële motor om op gerichte plekken te werken aan functiecombinaties van water, natuur en wonen. Dat kan in de vorm van een financiële bijdrage (groenfonds) of investeringen direct in de groene omgeving zelf (bijvoorbeeld beplanting kavels). Als gebied waar een groot potentieel is voor landelijk wonen in combinatie met landschapontwikkeling wordt specifiek Doesburg genoemd.

3.2 Gemeentelijk beleid

Woningbouwstrategie gemeente Zevenaar

Zevenaar realiseert de komende jaren diverse woningbouwprojecten, gespreid over de verschillende kernen. De gemeente streeft naar een gevarieerd aanbod, waarbij minimaal de helft van de woningen een prijs heeft onder de € 172.000 v.o.n. of een huurprijs van maximaal € 647 per maand (betaalbaarheidsgrens). In mei 2006 heeft de gemeente de woningbouwstrategie voor de komende jaren vastgesteld. Deze strategie heeft als doel:

- een woningbouwprogramma dat fors omvangrijker is dan de lokale behoefte;
- een woningbouwprogramma dat gericht is op een doelgroepenbeleid én voorraadbeleid;
- een gedifferentieerde woningbouwstrategie – gerelateerd aan het woonmilieu, de behoefte en de woningvoorraad – voor de dorpen en de kern Zevenaar;
- een accent dat ligt op doorstromers met een opstroomprofiel (= van kleine naar grote woningen);
- ouderenwoningen voor de lokale behoefte, een gefaseerde/geleidelijke ontwikkeling;
- het creëren van gevarieerde, duurzame woonmilieus naar doelgroep, woningtype en prijs;
- het bevorderen van doorstroming en aantrekken van vestigers in de leeftijdscategorie 25 - 45 jaar;
- het toevoegen van duurzame (marktconforme) starterswoningen in de kleine kernen;
- op beperkte schaal toevoegen van duurzame (marktconforme) 'goedkope' grondgebonden koopwoningen in het bestaand stedelijk gebied en in de geplande uitbreidingswijken – zowel in het dorpse als het 'stedelijke' woonmilieu.

Ontwikkelingsvisie Wonen en Werken, gemeente Angerlo, 24 november 2003

Doel van deze visie is een samenhangend inzicht te geven in de te ontwikkelen locaties in de gemeente Angerlo, zowel in als aansluitend aan het bestaande stedelijke gebied.

In algemene zin wil de gemeente Angerlo voor alle groepen binnen de bevolking mogelijkheden bieden voor een passende woning (een evenwichtige woningvoorraad). Dit betekent dat met name voor de doelgroepen starters en senioren het steven is naar uitbreiding van het aanbod.

Onderhavig plangebied wordt in deze ontwikkelingsvisie niet specifiek genoemd. Wel wordt ingegaan op de locatie van de nieuwe woonwijk Kolkwijk alsmede de locatie van de voormalige melkfabriek aan de Dorpsstraat. Hier geldt onder meer het uitgangspunt dat bestaande ruimtelijke, cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten versterkt dienen te worden. Gesteld wordt verder dat het relatief grote gebied aan de dorpsrand is geschikt voor realisering van grondgebonden woningen. In verband met de ligging grenzend aan de watergang biedt deze locatie kansen voor de ontwikkeling van een groen woonmilieu, waarbij extra aandacht is besteed aan duurzaam stedelijk water. In totaal biedt het gebied naar verwachting ruimte aan circa 40 eengezinswoningen.

Algemeen

Aan de oostzijde van Angerlo spelen diverse ontwikkelingen, zoals de realisatie van woonwijk Kolkwijk, de omvorming van de voormalige melkfabriek aan de Dorpsstraat tot woningbouw en de realisatie van het bedrijventerrein De Koppeling. Ook onderhavige ontwikkeling: de functieverandering van agrarische bebouwing naar woningbouw aan De Koppel nrs. 3 en 5 wordt hierbij genoemd.

Deze visie is opgesteld om al deze ontwikkelingen op elkaar af te stemmen. Daarnaast geeft dit rapport de voorwaarden aan waaraan de verdere inrichtingen dienen te voldoen.

Ook worden in de visie enkele uitgangspunten voor de ontwikkeling van onderhavig plangebied genoemd, die nog steeds relevant zijn. De belangrijkste zaken worden hieronder opgesomd:

- De huidige kwaliteit van De Koppel wordt bewaard. De breedte van de weg is maximaal 4,5 meter en de groene randen aan weerszijden worden behouden. Langs de weg worden enkele grotere woningen gedacht die de huidige landschappelijke structuur versterken.
- De nieuwe woningen zijn passend in zijn dorpse omgeving en hebben een passende en afwisselende vormgeving. Ze liggen minimaal 12 meter vanaf de weg, zijn maximaal 7,5 m hoog en hebben een kap (zadel- of mansardedak).
- De rooilijnen zijn gevarieerd en verschillen per woning steeds minstens 2 meter ten opzichte van de buurman.
- Parkeren dient op eigen terrein te worden gerealiseerd.
- Er wordt gedacht aan maximaal 2 nieuwe bouwmassa's, eventueel verdeeld in meerdere wooneenheden.

3.3 Conclusie

Provinciaal

Het provinciale beleid vormt geen belemmering voor de realisering van dit project. De provincie bevordert de realisatie van het 'landelijk wonen'. Met onderhavig plan worden woningen in deze typologie gebouwd. Het plangebied ligt in een waardevol landschap, waarvoor geldt dat dit waardevolle landschap moet worden behouden. Gesteld kan worden dat met onderhavig plan de ruimtelijke kwaliteit kan worden versterkt.

Regionaal beleid

Binnen het Regionaal Plan voor de stadsregio Arnhem-Nijmegen is het plan in principe niet passend als reguliere woningbouwontwikkeling, aangezien deze buiten de bouwingscontour is gelegen.

Wel past het plan binnen het uitgangspunt dat er mogelijkheden voor prettig wonen in een mooi, aantrekkelijk landschap (waarbij de relatie met landschap een kwaliteitsfactor is) moeten worden geboden. Hiervan is bij onderhavig plan zonder meer sprake. In het Regionaal Plan wordt ook gesteld dat landelijk wonen kan gebeuren door omzetting van vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing in wooneenheden. Hiervan is bij onderhavig plan eveneens sprake. Ten slotte wordt in het Regionaal Plan gesteld dat het landelijk wonen moet bijdragen aan versterking van het landschap. Hiervan is bij

onderhavig project eveneens sprake, aangezien met het project de dorpsrand van Angerlo naar het buitengebied kan worden versterkt.

Gemeentelijk beleid

Het plan past binnen het gemeentelijke woningbouwbeleid. Met onderhavig plan worden vrijstaande woningen op riante kavels gerealiseerd. Dit kan bijdragen aan de opwaartse doorstroming. Ook wordt met het plan een bijzonder, aantrekkelijk en karakteristiek woonmilieu gecreëerd aan de rand van Angerlo. Gesteld kan worden dat de noodzaak om ter plaatse ook sociale woningbouw te realiseren ontbreekt, aangezien in de aangrenzende nieuwe woonwijk wijk de Kolkwijk al veel betaalbare woningen gerealiseerd worden (circa 90% sociaal).

In de Visie Angerlo-Oost worden specifieke uitgangspunten voor onderhavig plangebied genoemd. Alhoewel onderhavig plan niet aan alle gestelde gedetailleerde randvoorwaarden (o.m. inzake maatvoering en detaillering) voldoet, past het plan in algemene zin wel binnen de gestelde uitgangspunten. Met het plan wordt de huidige kwaliteit van De Koppel bewaard en worden de groene randen aan weerszijden worden behouden. Ook zijn de nieuwe woningen passend in de dorpse omgeving, zijn de rooilijnen gevarieerd en wordt het parkeren op eigen terrein gerealiseerd.

4 Planologische uitvoerbaarheid

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de planologische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De volgende aspecten komen hierbij aan bod:

- bodem;
- geluid;
- luchtkwaliteit;
- flora en fauna;
- archeologie;
- waterhuishouding;
- bedrijven en milieuzonering;
- externe veiligheid.

4.2 Bodem

Inleiding

Voordat een bestemmingsplan kan worden vastgesteld, moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater in het plangebied geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Daarom is een verkennend milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd.

Bodemonderzoek

In het kader van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Angerlo-Doesburg is door AT MilieuAdvies BV d.d. mei 2004 een verkennend bodemonderzoek¹ uitgevoerd. Hierbij maakte voorliggende projectlocatie deel uit van het onderzoek.

Zowel in de bodem als aan het maaiveld zijn geen asbesthoudende materialen aangetroffen. In de bovengrond is plaatselijk een (licht) verhoogde concentratie EOX gemeten. De ondergrond is niet verontreinigd. In het grondwater zijn licht verhoogde concentraties chroom en nikkel gemeten en wordt plaatselijk een licht verhoogde concentratie cadmium gemeten.

Ter plaatse van de bovengrondse olietank is de bovengrond zeer licht verontreinigd met minerale olie. De bovengrond onder een betonpad en de bodem ter plaatse van de voormalige ligplaats van een huisbrandolietank zijn niet verontreinigd.

De licht verhoogde concentraties in grond en grondwater vormen geen belemmering voor de realisatie van voorliggend project. Geconcludeerd wordt dat op basis van dit onderzoek geen aanleiding bestaat voor de uitvoering van nader onderzoek. Het onderzoeksrapport is als separate bijlage bijgevoegd.

¹ AT MilieuAdvies BV, verkennend bodemonderzoek De Koppel 3 en 5 te Angerlo, HHB Wiltink, mei 2004, rapportnummer AT 04052.

4.3 Geluid (wegverkeer)

Inleiding

De Wet geluidhinder regelt de mate waarin het geluid veroorzaakt door het spoor- en wegverkeer het woonmilieu mag belasten. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen “geluidsgevoelige objecten” en “niet geluidsgevoelige objecten”. Indien geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder (Wgh) de verplichting een akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van wegen. Tevens kent de Wgh een onderzoeksplicht bij de aanleg van nieuwe wegen of een reconstructie van wegen. Bij deze situatie wordt gekeken in hoeverre de geluidshinder afkomstig van deze weg acceptabel is bij de nabij gelegen woningen.

Akoestisch onderzoek

Voor de bouw van de woningen en de wijziging van de dienstwoningen in burgerwoningen in Angerlo, is door SAB in oktober 2008 een akoestisch onderzoek verricht naar de geluidhinder ten gevolge van wegverkeer². Het onderhavige onderzoek had tot doel om inzicht te geven in het akoestische klimaat van de nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen.

Uit onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting in het projectgebied lager is dan, of gelijk is aan 48 dB. De gevelbelastingen zullen daardoor 48 dB of minder bedragen. Hiermee voldoen de woningen aan de voorkeursgrenswaarde ex artikel 82 van de Wgh van 48 dB. De woningen liggen hierdoor akoestisch gunstig geprojecteerd. Er zijn in het kader van de Wgh geen nadere acties nodig om de woningen te realiseren.

4.4 Luchtkwaliteit

Algemeen

Op 15 november 2007 is de ‘Wet luchtkwaliteit’ in werking getreden. Hiermee wordt de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen (hoofdstuk 5 titel 2) bedoeld. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit uit 2005 en is een implementatie van de Europese kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de vier dochterrichtlijnen waarin onder andere grenswaarden voor de luchtkwaliteit ter bescherming van mens en milieu zijn vastgesteld.

De nieuwe wet- en regelgeving onderscheidt projecten die ‘in betekenende mate’ (IBM) en ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast worden bestemmingen benoemd die extra gevoelig zijn voor luchtvervuiling. Niet alleen bij gevoelige bestemmingen, maar bij alle projecten moet sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. Uit dit oogpunt moet afgewogen worden of het aanvaardbaar is om een bepaald project op een bepaalde plaats te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het project zelf niet of nauwelijks bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Projecten die ‘niet in betekenende mate’ leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet langer afzonderlijk te worden getoetst aan de grenswaarden. De grens van ‘niet in betekenende mate’ ligt volgens de

² Akoestisch onderzoek, Angerlo, De Koppel 3 en 5, gemeente Zevenaar, datum 28 oktober 2008, projectnummer 60813.01.

gelijknamige AMvB en aangezien het NSL inmiddels in werking is getreden, bij 3% van de grenswaarde van een stof. Voor fijn stof en stikstofdioxide betekent dit een maximale toename van 1,2 µg/m³. Hiervan is volgens de ministeriële regeling sprake bij de realisatie van woningbouwprojecten tot 1.500 woningen of 10 hectare bruto vloeroppervlak kantoren.

Toetsing onderhavig plan aan Wet Luchtkwaliteit

Geconstateerd kan worden dat het onderhavige plan niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan (een verslechtering van) de luchtkwaliteit. Om die reden hoeft onderhavig plan niet afzonderlijk te worden getoetst.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het wel noodzakelijk om af te wegen of het plan voor wat betreft de blootstelling aan luchtverontreiniging aanvaardbaar is. Om hier inzicht in te krijgen is het gemeentelijke luchtkwaliteitonderzoek bestudeerd³. In dit rapport is nagegaan of er sprake is van overschrijdingen van de wettelijke luchtkwaliteitsnormen in het Besluit luchtkwaliteit voor de luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO₂), koolmonoxide (CO), fijn stof (PM₁₀) en benzeen (C₆H₆). Uit het rapport blijkt dat, behoudens enkele specifiek aangegeven locaties, overal in de gemeente voldaan wordt aan de luchtkwaliteitsnormen. Ten opzichte van 2004 is de luchtkwaliteit verbeterd als gevolg van de veranderde achtergrondconcentraties. Aangezien onderhavig plangebied niet is gelegen in de nabijheid of binnen één van de specifieke aangegeven locaties, kan worden geconcludeerd dat ter hoogte van het plangebied voldaan wordt aan de luchtkwaliteitsnormen en dat er geen aanleiding is om aan te nemen dat ter plaatse sprake zou zijn van de blootstelling aan een slechte luchtkwaliteit. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is onderhavig plan dus aanvaardbaar.

4.5 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

Er bevinden zich binnen het plangebied of in de nabijheid geen cultuurhistorisch waardevolle elementen. Onderhavig plan zal dus geen cultuurhistorische waarden schaden.

Archeologie

Inleiding

Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, moet worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. Archeologisch onderzoek zal moeten worden uitgevoerd indien sprake is van een hoge of middelhoge trefkans of indien het plangebied niet is gekarteerd.

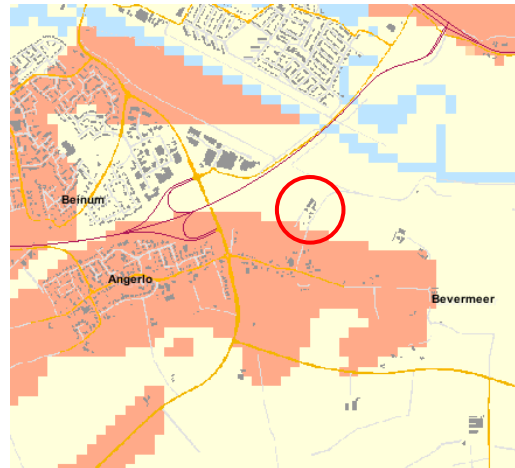
IKAW-kaart

Van de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) is af te lezen dat Angerlodorp een hoge archeologische verwachtingswaarde heeft. Het dorp Angerlo is ontstaan op de samenkomst van twee oeverwallen te midden van omringende komgronden. Vanwege de hogere ligging zijn oeverwalgebieden van oudsher vestigingsplaatsen voor bewoning. Dit verklaart de hoge trefkans op archeologische restanten. De

³ Rapport Luchtkwaliteit 2006, onderdeel wegverkeer, gemeente Zevenaar, 26 juni 2007.

projectlocatie heeft echter een lage verwachtingswaarde. De projectlocatie maakt deel uit van de lager gelegen komgronden, van oudsher is dit geen plaats voor bewoning.

Omdat de locatie als geheel niet op de oeverwal ligt maar onderdeel uitmaakt van de komgronden is naar verwachting de kans op het aantreffen van archeologische resten gering.



Indicatieve Kaart Archeologische Waarden

Archeologisch onderzoek bedrijventerrein

In het kader van het bestemmingsplan voor het aangrenzende bedrijventerrein Doesburg-Angerlo is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek heeft uitgewezen dat het terrein deels verstoord is. Er werden enkele indicatoren gevonden in de bouwvoor waarin ook recenter materiaal is aangetroffen, maar controleboringen leverden geen andere indicatoren op. Het werd dan ook aannemelijk bevonden dat de vondsten door bemesting op het land terecht zijn gekomen. Geconcludeerd werd dan ook dat er geen archeologische waarden werden verwacht en dat nader onderzoek niet noodzakelijk was.

Loketkaart

Volgens de Loketkaart van het Archeologisch bestemmingsplan is het grootste deel van het plangebied vrijgegeven. Hier is geen archeologisch onderzoek nodig. Alleen de locatie van de bedrijfswoning De Koppel 3 is niet gelegen binnen deze vrijgegeven zone, deze valt in een zone met een middelhoge archeologische verwachting. Aangezien de woning op nummer 3 echter zal blijven bestaan en er geen sloop- en nieuwbouwplannen op deze locatie zijn, worden hier geen mogelijke archeologische waarden verstoord.

Conclusie

Gezien de lage indicatieve archeologische waarde van het plangebied en het feit dat binnen de aangrenzende locatie geen archeologische waarden of bijzonderheden zijn aangetroffen, worden binnen onderhavig plangebied geen archeologische waarden verwacht. Temeer omdat de locatie momenteel reeds grotendeels is bebouwd en kan worden verwacht dat de bodem reeds is geroerd/verstoord.

Hiernaast is gebleken dat de gehele planlocatie (op de bestaande en te handhaven woning De Koppel 3 na) is vrijgegeven. Een archeologisch onderzoek is dus niet nodig.

4.6 Flora en fauna

Inleiding

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming zijn de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur van toepassing. Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet. In het kader van de Flora- en faunawet is een onderzoek⁴ uitgevoerd.

Flora en faunaonderzoek onderhavig plangebied

Het flora- en faunaonderzoek geeft inzicht in de doorwerking van de natuurwetgeving op deze plek. Het onderzoek is gebaseerd op een reeds eerder gemaakte quick scan flora en fauna en uit een vervolgonderzoek (gerichte veldinventarisatie). De onderzoeksrapportage brengt het precieze gebruik van het projectgebied door de ontheffingsplichtige soorten en de eventuele noodzaak voor een ontheffingsaanvraag voor deze soorten, in beeld. Daarnaast geeft het rapport inzicht in de doorwerking van de gebiedsgerichte natuurwetgeving op deze plek.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in of nabij een gebied dat is aangewezen in het kader van de Natuurbeschermingswet. Een nabijgelegen waterelement en omringende groene zoom (ongeveer 70 meter ten noorden van het projectgebied) zijn, volgens het streekplan 2000 (Provincie Gelderland), wel aangewezen als verbindingzone binnen de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS) van Gelderland. Negatieve effecten op deze gebieden worden echter niet verwacht. De voorgenomen ingrepen hebben eerder positieve dan negatieve effecten. Door het verdwijnen van de veehouderij zullen de ammoniakdepositie en het bebouwde oppervlak afnemen, wat gunstig is voor de PEHS. Ook fungeert het tussenliggende boselement als buffer. Gebiedsbescherming in het kader van de Natuurbeschermingswet of de PEHS is niet aan de orde.

Soortenbescherming

In het kader van de Flora- en faunawet moet worden getoetst of er ter plaatse van de ruimtelijke ingrepen sprake is/kan zijn van negatieve effecten op beschermde planten en dieren. De beoogde ontwikkelingen kunnen biotoopverlies of verstoring (indirect verlies) tot gevolg hebben. Invloeden die leiden tot een verminderde geschiktheid als bijvoorbeeld foerageergebied zijn niet ontheffingsplichtig, tenzij het een zodanig belang betreft dat bij het wegvallen van deze functie ook vaste rust- en verblijfplaatsen niet langer kunnen functioneren.

- Algemeen voorkomende soorten: De meeste van de mogelijk in het projectgebied voorkomende soorten zijn beschermd volgens het lichte beschermingsregime van de Flora- en faunawet. Van deze soorten kunnen verblijfplaatsen worden aangetaast en verstorende effecten optreden als gevolg van de ingrepen. Voor deze soorten geldt echter, dat aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen op basis van een vrijstelling mogelijk is, zonder dat er sprake is van procedurele consequenties.

⁴ Flora- en faunaonderzoek, De Koppel 3 en 5 te Angerlo, HBC projectontwikkeling, 10 april 2009, SAB Arnhem.

- Strikt beschermde soorten: Sommige van de mogelijk voorkomende soorten zijn meer strikt beschermd. Bij aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen geldt hiervoor een ontheffingplicht in het kader van de Flora- en faunawet. Tijdens de veldverkenning in het kader van de quick scan flora en fauna is de kerkuil waargenomen. Verder kon de steenmarter niet in het projectgebied worden uitgesloten. Om deze reden is in maart 2009 een gericht veldonderzoek uitgevoerd naar uilen en steenmarter. Ten tijde van het gerichte onderzoek waren enkele gebouwen al gedeeltelijk afgebroken, waardoor onder andere veel tocht is ontstaan. Hierdoor is het projectgebied ongeschikt geworden voor uilen en steenmarters. Verse sporen van beide soorten zijn niet (meer) aangetroffen in het projectgebied. De sporen van uilen waren minimaal één maand oud. Vaste rust- en verblijfplaatsen van soorten zijn niet (meer) aanwezig.

Consequenties

Op basis van het gerichte veldonderzoek is een ontheffing voor het aantasten van vaste rust- en verblijfplaatsen van uilen en steenmarter niet (meer) noodzakelijk. De kerkuil had in 2007 een vaste rust- en verblijfplaatsen in het projectgebied. De kerkuil is een kwetsbare soort in Nederland en staat op de Rode Lijst van kwetsbare vogels in Nederland. Om de soort in de omgeving te behouden wordt aanbevolen een aantal nestkasten voor de kerkuil in de directe omgeving van het projectgebied te plaatsen. De omgeving is geschikt voor deze soort, het ontbreekt alleen aan een verblijfplaats.

Verder kunnen bij (sloop)activiteiten in het broedseizoen actieve nesten van vogels worden verstoord. Voor de meeste vogelsoorten betreft dit de periode half maart tot half juli, maar voor een aantal soorten kan deze periode langer duren. Een van deze soorten is de boerenzwaluw, waarvan enkele nesten zijn aangetroffen in de stallen in het projectgebied. Het broedseizoen bij boerenzwaluwen loopt in de regel door tot eind augustus. Uitzonderingen zijn echter mogelijk, waardoor ook in september en oktober (wanneer de trek begint) mogelijk nog broedende zwaluwen aanwezig kunnen zijn.

Verder is een tweetal algemene voorwaarden vanuit de Flora- en faunawet altijd van toepassing:

- in het broedseizoen van vogels mogen de vegetatie, bosjes en opstallen in het plangebied niet worden verwijderd. Er is geen vrijstelling te verkrijgen in het kader van de Flora- en faunawet voor activiteiten die vogels in hun broedseizoen zou kunnen verstoren;
- op basis van de zorgplicht volgens artikel 2 van de Flora- en faunawet dient bij de uitvoering van de werkzaamheden voldoende zorg in acht te worden genomen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving.

Aanbevelingen

Naast de consequenties die voortkomen uit de Flora- en faunawet wordt in het rapport ook een aantal vrijblijvende aanbevelingen gedaan ten aanzien van de inrichting van het projectgebied. Hiervoor wordt verwezen naar het rapport.

Flora en faunaonderzoek Kolkwijk

In het kader van de ontwikkeling van de woonwijk Kolkwijk is een flora en faunaonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is ook relevant voor onderhavig plan, met name gezien de aanbevelingen die in dit onderzoek worden gedaan.

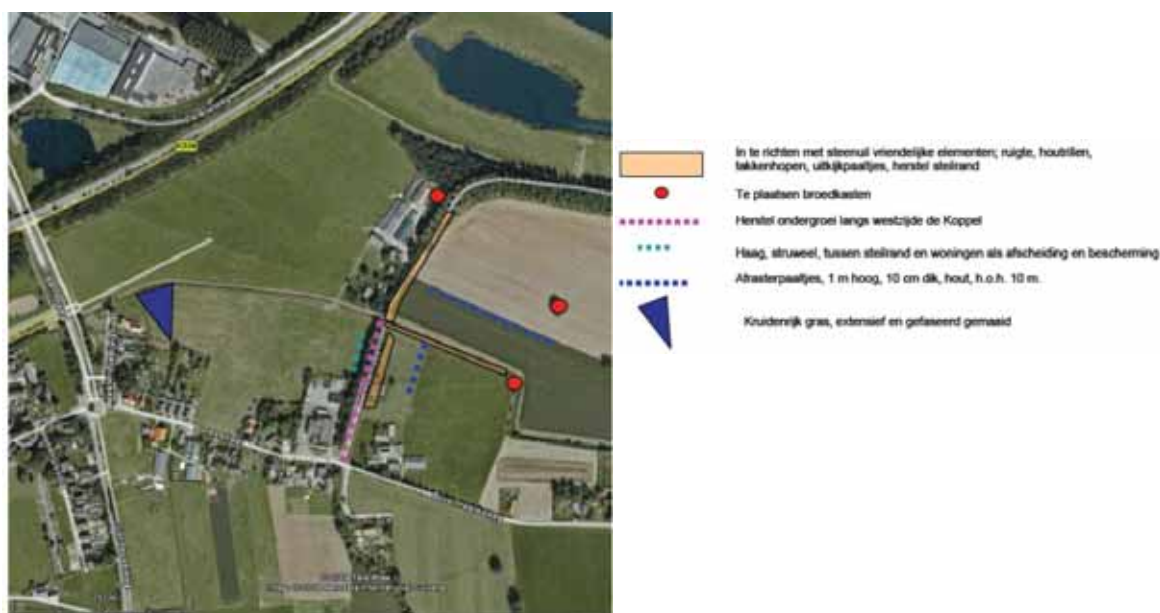
Vleermuizen

Wat betreft De Koppel wordt in het onderzoek geconstateerd dat de oude laanbeplanting langs De Koppel door vleermuizen wordt gebruikt als vliegroute en foerageergebied. Aangezien aan beide zijden van De Koppel bomenrijen voorkomen en aangezien de bestaande bomen zoveel mogelijk worden behouden, wordt niet verwacht dat door de ontwikkeling van Kolkwijk dit foerageergebied en/of deze vliegroute zullen verdwijnen.

Gesteld kan worden dat dezelfde conclusie van toepassing kan zijn op het onderhavige plangebied De Koppel 3 en 5. De bestaande bomenrijen langs De Koppel worden namelijk niet aangetast.

Steenuil

Bij dit flora en faunaonderzoek zijn steenuilen waargenomen. Om negatieve effecten te voorkomen is een mitigatieplan opgesteld in overleg met DLG. Deze houden onder meer het plaatsen van broedkasten, paaltjes ('stepping stones') en het aanbrengen van ondergroei en hagen/struweel. Zoals uit onderstaande tekening van het mitigatieplan blijkt, wordt de groenrand aan de oostzijde van De Koppel ingericht met steenuilvriendelijke elementen. Onderhavig plan voor de locatie De Koppel 3 en 5 vormt hiervoor geen beletsel. Hiernaast wordt beoogd ter plaatse van onderhavig plangebied een broedkast te plaatsen. Met de ontwikkeling van de woningen op de locatie De Koppel 3 en 5 is het niet meer mogelijk c.q. wenselijk deze broedkast op deze plaats te realiseren. De broedkast zal daarom verder naar het noorden worden gerealiseerd dan wel aan de overzijde van De Koppel. Dit doet geen afbreuk van het genoemde mitigatieplan.



Conclusie

Uit het onderzoek flora en fauna voor onderhavig plangebied is gebleken dat er geen ontheffing van de Flora en Faunawet hoeft te worden aangevraagd. In het rapport worden wel enkele aanbevelingen gedaan ten aanzien van kerkuilen en boerenzwaluwen. Hiernaast moet rekening gehouden worden met het mitigatieplan zoals dat is opgesteld voor woonwijk Kolkwijk. De broedkast die was beoogd in onderhavig plangebied, zal op een andere plaats in de directe nabijheid gerealiseerd worden. Dit doet echter geen afbreuk aan dit mitigatieplan.

Ten slotte moet rekening worden gehouden met twee algemeen geldende voorwaarden: er mogen geen activiteiten plaatsvinden in het broedseizoen van vogels en de zorgplicht dient te worden nageleefd.

4.7 Waterparagraaf

4.7.1 Relevant beleid

Streekplan Gelderland 2005

Er is meer ruimte nodig voor het vasthouden van water en voor (regionale) waterberging. Het watersysteem moet met het oog hierop meer veerkracht krijgen, waardoor water steeds meer een sturende rol krijgt in de ruimtelijke ordening. In het streekplan zijn regionale waterbergingsgebieden aangewezen, maar het projectgebied maakt hier geen deel van uit.

Waterhuishoudingsplan 2005 - 2009

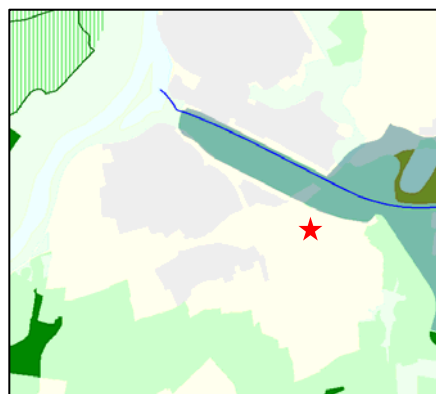
Doelstelling van het derde waterhuishoudingsplan is om in 2030 het waterbeheer volledig op orde te hebben ten behoeve van de maatschappelijke functies. Hiervoor worden in het waterhuishoudingsplan de volgende ordeningsprincipes gehanteerd:

- waterkwantiteit: vasthouden - bergen - afvoeren
- waterkwaliteit: niet vervuilen - zuinig gebruiken - hergebruik - schoonmaken

Voor stedelijke ontwikkelingen zijn in het waterhuishoudingsplan de volgende uitgangspunten opgenomen:

- afkoppelen waar mogelijk;
- infiltreren waar mogelijk, gezien de bodem en het grondwatersysteem;
- elke verandering van het rioolstelsel leidt tot scheiden van regen- en afvalwater;
- voorgenomen activiteiten beïnvloeden de geohydrologie niet: scheidende lagen blijven intact; geen effecten bij (ondergronds) bouwen.

Zoals op de kaart hierboven is aangegeven, heeft het projectgebied op de functiekaart van het Waterhuishoudingsplan de functie landbouw. Hier moet de waterkwaliteit aan het basisniveau voldoen.



Functiekaart

geel: functie I landbouw

Beleid Waterschap Rijn en IJssel

Waterschap Rijn en IJssel heeft eind 2006 een nieuw waterbeheerplan vastgesteld voor de periode 2007-2010. Met de voornemens uit het waterbeheerplan wil het Waterschap actief inspelen op alle lopende en komende veranderingen zoals de wijzigingen in de waterwetgeving en de Kaderrichtlijn Water. Er zijn mogelijkheden om de waterkwaliteit nog verder te verbeteren en om meer ruimte te bieden voor het vasthouden van water. Het gewenste peilbeheer wordt in het hele gebied in de komende periode planmatig opgepakt voor de landbouw en de natuur. Het beheer van water en afvalwater in stedelijk gebied krijgt steeds meer aandacht. In het landelijk gebied wil het Waterschap kansen bieden voor recreatie op of bij het water.

4.7.2 Water bij onderhavig plan

Waterparagraaf

Het waterschap Rijn en IJssel heeft een standaard-waterparagraaf opgesteld waarmee per project de relevante wateraspecten in beeld kunnen worden gebracht. Onderstaande waterparagraaf is op de voorgeschreven wijze opgesteld.

Huidige situatie

De projectlocatie is gelegen aan de rand van de bestaande bebouwde kom van Angerlo. Ten noorden van de projectlocatie ligt de Oude IJssel. In de nabijheid van de projectlocatie bevindt zich voor de rest geen oppervlaktewater.

Watertoetstabel

Het project is getoetst aan de watertoetstabel om te bepalen welke aspecten van toepassing zijn. Hieronder is de watertoetstabel opgenomen.

Thema	Toetsvraag	Relevant
HOOFDTHEMA'S		
Veiligheid	1. Ligt in of nabij het plangebied een primaire of regionale waterkering?	Nee
	2. Ligt in of nabij het plangebied een kade?	Nee
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is er toename van het afvalwater (DWA)?	Ja
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap?	Nee
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak?	Ja
	2. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Nee
	3. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee
Grondwateroverlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee
	2. Bevindt het plangebied zich in de invloedzone van de Rijn of IJssel?	Nee
	3. Is in het plangebied sprake van kwel?	Nee
	4. Beoogt het plan dempen van slootjes of andere wateren?	Nee
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied water op oppervlaktewater geloosd?	Nee
	2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Nee
	3. Ligt het plangebied geheel of gedeeltelijk in een Strategisch actiegebied?	Nee
Grondwaterkwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee

Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde of verbeterde gescheiden stelsel? 2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee Nee
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Nee
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ? 2. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Nee Nee
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap? 2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee Nee

AANDACHTSTHEMA'S		
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee

Hieronder wordt ingegaan op de relevante aspecten.

Riolering en afvalwaterketen

Het afvalwater neemt toe door de ontwikkeling van het plan. Het hemelwater wordt afgevoerd naar het bestaande rioleringsstelsel. Regenwater wordt niet afgevoerd op het riool. Het rioolsysteem wordt hierop ontworpen.

Wateroverlast

Alhoewel op dit aspect met 'ja' is geantwoord is feitelijk geen sprake van een toename van het verhard oppervlak ten opzichte van de huidige situatie. Aangezien het plangebied momenteel reeds grotendeels is verhard en bebouwd, houdt onderhavig plan geen noemenswaardige verandering in ten aanzien van de verharde oppervlakte, zodat er geen verandering in de waterhuishouding optreedt. Gesteld kan dus worden dat bij onderhavig plan de gevolgen voor de waterberging zeer minimaal en wellicht zelfs positief zijn.

Het hemelwater, afkomstig van verharde oppervlakken, wordt niet naar de riolering afgevoerd, maar wordt afgekoppeld en kan infiltreren in de tuinen van de woningen. Ook zijn er mogelijkheden eventueel vanuit de tuinen van de woningen af te wateren op de brede afschermende groenrand van het direct aangrenzende bedrijventerrein Angerlo-Doesburg. In deze groenrand is eveneens ruimte aanwezig voor de berging en infiltratie van hemelwater.

4.8 Bedrijven en milieuzonering

Bij het realiseren van een nieuwe ontwikkeling dient gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemming gerealiseerd wordt. Hierbij spelen twee vragen een rol:

- 1 past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking)
- 2 laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking)

ad 1

Hierbij gaat het om de vraag of de realisatie van het plan leidt tot hinder voor de (milieugevoelige) omgeving. Onderhavig plan betreft de omvorming van een voormalig agrarisch bouwblok naar een woonbestemming ten behoeve van 5 nieuwe woningen en 2 om te zetten burgerwoningen. Gesteld kan worden dat hiermee de milieusituatie verbetert. Aangezien woningen niet hindergevend zijn, is geen sprake van hinder voor de omgeving.

ad 2

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie binnen het plangebied hinder ondervindt van bestaande of beoogde functies in de omgeving en of de bestaande functies in de omgeving worden belemmerd door onderhavig plan.

De milieuvergunning van het agrarisch bedrijf zelf is inmiddels ingetrokken.

De woningen komen naast het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein Angerlo-Doesburg te liggen. Bij de planuitwerking voor het bedrijventerrein is een zonering toegepast waarbij de bestaande woningen aan De Koppel leidend zijn geweest. Met andere woorden: de bedrijven worden op voldoende afstand van de woningen gesitueerd, zodat geen invloed zal zijn op het woon- en leefklimaat ter plekke.

Op nevenstaand kaartbeeld is de situatie verder verduidelijkt. Aangezien op het bedrijventerrein overal bedrijven in de categorie 1, 2 en 3a toegestaan zijn, is de maximale hindercontour conform de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2008) 50 m. Op het kaartje is met de rode lijn de 50 m-hindercontour aangeduid. Hieruit blijkt dat de gevels van de woningen buiten deze zone zullen komen te liggen. De omvang van de bouwvlakken is hierop afgestemd. Er is aldus geen sprake van belemmeringen. Voor nieuwe bedrijven op het bedrijventerrein De Koppeling zullen er door de ontwikkeling van onderhavig plan geen belemmeringen ontstaan.



Kaartje 50 m zone bedrijventerrein

Conclusie

Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' vormt geen belemmering voor de uitvoering van voorliggend project.

4.9 Externe veiligheid

Inleiding

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijk slachtoffers. Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woon-omgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

Externe veiligheid bij dit plan

In het kader van het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Angerlo-Doesburg” is rekening gehouden met het aspect externe veiligheid ten aanzien van omliggende functies. Hierin worden geen ontwikkelingen toegestaan die de grens- en richtwaarde voor het plaatsgebonden en groepsrisico kunnen overschrijven. De N338, die op circa 350 m afstand van de woningen ligt, vormt geen risico in het kader van externe veiligheid voor het projectgebied. Geconcludeerd wordt dat het aspect externe veiligheid geen bezwaar oplevert voor het uitvoering van het project.

4.10 Economische uitvoerbaarheid

Het project wordt op particulier initiatief gerealiseerd. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente is een exploitatieovereenkomst gesloten. Er zijn afspraken gemaakt over niet alleen onderhavig plan, maar ook de benodigde herstructurering van de Koppel. Hiermee wordt geacht dat de economische uitvoerbaarheid in voldoende mate is gewaarborgd.

4.11 Planologische argumentatie

Onderhavig plan is om de volgende redenen wenselijk:

- Met onderhavig plan wordt aan de momenteel onwenselijk situatie een einde gebracht. In de huidige situatie is sprake van een voormalige agrarisch bedrijf. De gebouwen staan in de huidige situatie leeg en verkeren in een zeer slechte onderhoudstoestand. Het totale ruimtelijk beeld van het plangebied doet zeer verrommeld en verwaarloosd aan. Het is daarom ruimtelijk zeer wenselijk dat deze situatie wordt beëindigd.
- Stedenbouwkundig is de onderhavige ontwikkeling met woningbouw goed inpassbaar. Na de realisatie van het bedrijventerrein Angerlo-Doesburg (de Koppeling) sluit het plangebied direct aan op de bebouwde kom. Een afronding van de bebouwingsstructuur van Angerlo op deze locatie is om die reden in ruimtelijke en stedenbouwkundige zin voor de hand liggend. De bebouwing wordt gesitueerd in een dorpse karakteristiek aan De Koppel.
- Met onderhavig plan is sprake van een zeer grote ruimtelijke verbetering. Het verwaarloosde voormalige agrarische bouwblok kan worden verwijderd en maakt plaats voor een ruimtelijk aantrekkelijk woningbouwplan.
- Het onderhavige plan maakt de realisatie van de calamiteitenontsluiting voor het nieuwe bedrijventerrein mogelijk. Onderhavig plan is dus ook in het kader van de realisatie van het nieuwe bedrijventerrein van groot belang is.
- De ontwikkeling van de locatie past goed binnen het geldende beleid. Hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 3.
- Er zijn geen bezwaren vanuit de milieuaspecten, archeologie, flora en fauna, water en externe veiligheid. tegen ontwikkeling van onderhavig plan. Hiervoor wordt verwezen naar de voorgaande paragrafen 4.2 tot en met 4.9.
- Ten slotte kan worden gesteld dat het plan economisch uitvoerbaar is. Hiervoor wordt verwezen naar de voorgaande paragrafen 4.10.

5 Wijze van bestemmen

5.1 Algemeen

5.1.1 Wat is een bestemmingsplan?

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanning. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft uit te oefenen. Dit houdt in dat:

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

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (bouwvergunning) en regels voor het verrichten van 'werken' (aanlegvergunning).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

1. het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen); en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
2. het bebouwen van de gronden;
3. het verrichten van werken (aanleggen).

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

5.1.2 Over bestemmen en aanduiden

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in het bijhorende regel worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden zijn in dit bestemmingsplan nader ingevuld via een aanduiding. Via een aanduiding kunnen in de regels extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken worden vastgelegd. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

5.1.3 Hoofdstukopbouw van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

1. Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).

2. Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook een aanlegvergunningstelsel opgenomen.
Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen ontheffingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels en eventueel een aanlegvergunningstelsel.
Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsbepalingen ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo is een volledig beeld te verkrijgen van hetgeen is geregeld.
3. Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelbepaling, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels, algemene ontheffings- en wijzigingsregels, algemene procedureregels en een bepaling inzake de uitsluiting van de aanvullende werking van de bouwverordening.
4. Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

5.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beoogde onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

5.2.1 *Bijzonderheden in dit bestemmingsplan*

Dit bestemmingsplan kent vier bestemmingen: Groen, Tuin, Verkeer - Verblijf en Wonen. Voor deze bestemmingen gelden de volgende regels.

Groen

De bestemming 'Groen' is gelegd op de groenstrook langs de Koppel. De bestemmingsregels zijn gericht op het voorkomen van bebouwing en het behoud van het aanwezige groen.

Verkeer - Verblijf

De bestemming 'Verkeer - Verblijf' is gelegd op de bestaande weg De Koppel en op de beoogde calamiteitenontsluiting van bedrijventerrein Angerlo-Doesburg. De straat De Koppel is binnen het bestemmingsplangebied opgenomen om te waarborgen dat de nieuwe woningen goed worden ontsloten. De keuze om De Koppel op te nemen in

dit bestemmingsplan is mede ingegeven door het feit dat de weg slechts voor een deel is vastgelegd binnen een verkeersbestemming binnen het vigerende bestemmingsplan Buitengebied.

Wonen en Tuin

Bestemmingsomschrijving

De bestemmingen Wonen en Tuin zijn bestemd voor de woningen in het plangebied. De bestemmingen regelen enerzijds het gebruik van de twee bestaande voormalige dienstwoningen als normale burgerwoningen. Middels onderhavig bestemmingsplan worden deze woningen dus binnen een passende juridisch-planologische regeling gelegd. Ook worden er voor de beide woningen middels dit bestemmingsplan passende gebruiks- en bouwregels gegeven. De bestemmingen regelen anderzijds de vijf nieuwe woningen. De toegestane goot- en bouwhoogtes zijn op de verbeelding aangeduid, net als de beoogde typologie (vrijstaand).

In de bestemming Wonen zijn aan huis verbonden beroepen toegestaan (aan huis gebonden bedrijven zijn niet direct mogelijk).

In de bestemming Tuin zijn middels de functieaanduiding 'parkeerterrein' de opstelplaatsen voor de garages aangeduid die in hoofdzaak zijn bedoeld voor parkeren. Ook zijn binnen deze aanduidingen inritten en erven toegestaan.

Bouwregels

Hoofdopzet

Op de gronden van de bestemming Wonen mogen hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd. In de bestemming Tuin mogen uitsluitend gebouwen in de vorm van erkers worden gebouwd. Hoofdgebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak.

Hoofdgebouwen

De vormgeving van de bouwvlakken is gebaseerd op het inrichtingsplan, waarbij de voorste bouwgrens voor de verschillende woningen verspringt en in ieder geval niet voor de bestaande rooilijn van de boerderij ligt. De achterste bouwgrens is afgestemd op de ligging van de voorste bouwgrens en gaat uit van een diepte van het bouwvlak van steeds 20 m. De bouwvlakken zijn zodanig gelegen dat er overal voldoende afstand tot het bedrijventerrein aangehouden wordt. De zijdelingse bouwgrenzen liggen steeds 3 meter vanaf de ene beoogde perceelsgrens en 5 meter vanaf de andere perceelsgrens. De maat van 5 meter geldt voor de zijde van de woning waar de garage/carport wordt gerealiseerd. De toegestane goot- en bouwhoogtes zijn op de verbeelding aangeduid, net als de beoogde typologie (vrijstaand). De goothoogtes van de woningen zijn maximaal 4,5 meter. De maximale bouwhoogte bedraagt 10 meter. Het bouwvlak mag ten slotte maximaal voor 100% worden bebouwd.

Bijgebouwen

Het bijgebouwengebied geeft aan waar aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen worden gerealiseerd. De zijdelingse bouwgrenzen liggen steeds 3 meter vanaf de ene perceelsgrens (steeds de tegenovergestelde zijde van de zijde van de woning waar de garage/carport wordt gerealiseerd) en 1 m aan de andere zijde. De gezamenlijke oppervlakte van vergunningplichtige aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen is gemaximeerd in de regels op 80 m². Deze maatvoering is passend

aangezien de woonkavels ruime kavels betreffen. De maximale goot- en bouwhoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen is eveneens opgenomen in de regels.

Tuin

Binnen de bestemming Tuin zijn uitsluitend gebouwen in de vorm van erkers toegestaan. Een erker is een uitbouw die tot vóór (het verlengde van) de voorgevel mag worden gebouwd.

Bouwwerken geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen binnen de bestemming Wonen bedraagt 2 meter. De bestemming Tuin sluit hierbij aan door de bouwhoogte van alle bouwwerken geen gebouwen zijnde te maximeren op 1 meter. Gezien de ligging van de beide bestemmingen betekent dit overal dat tot 1 meter achter de voorgevellijn, bouwwerken tot 1 meter toegestaan zijn (deze vallen immers in de bestemming Tuin). Binnen de bestemming Tuin zijn hiernaast parkeerdoeleinden toegestaan.

Ontheffing van de gebruiksregels

In de bestemming Wonen is een ontheffingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van het toestaan van een aan huis verbonden bedrijf. Daarnaast zijn nog enkele aanvullende voorwaarden opgenomen waaraan voldaan moet zijn wil er ontheffing worden verleend.

5.2.2 Overige regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene ontheffingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht. Vermeldenswaardig is nog wel de algemene aanduidingsregeling 'geluidszone - industrie'. In de regels is vastgelegd dat binnen deze zone geen geluidgevoelige bestemmingen toegelaten zijn.

6 Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 14 juli tot en met 25 augustus 2011 voor iedereen ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.