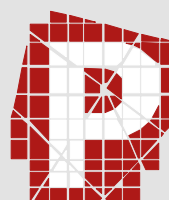


Bestemmingsplan

Vinkenlaan 2

Vuren

Gemeente Lingewaal



Plannen-makers
experts in ruimtelijke ordening, stedenbouw en landschap

Planstatus: Vastgesteld

Identificatiecode: NL.IMRO.0733.BpVrnVinkenlaan2-VA01

Datum: 11 oktober 2018

Contactpersoon Plannen-makers: Dhr. C. Vaartjes

Kenmerk Plannen-makers: PM17040



*Plannen-makers
Abstederdijk 36
3582 BN Utrecht
06-18964686
www.plannen-makers.nl
BTW nummer: NL193436899B01
KvK nummer: 59112751*



Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en doelstelling	4
1.2	Leeswijzer	4
2	Het plan	5
2.1	Ligging van het plangebied	5
2.2	Beschrijving plan	6
3	Beleidsmatige onderbouwing	8
3.1	Rijksbeleid	8
3.2	Provinciaal beleid	8
3.3	Gemeentelijk beleid	8
4	Milieutechnische uitvoerbaarheid	17
4.1	Bedrijven en milieuzonering	17
4.2	Geluidhinder	17
4.3	Ecologie	18
4.4	Bodem	20
4.5	Luchtkwaliteit	21
4.6	Externe Veiligheid	22
4.7	Archeologie	27
4.8	Waterhuishouding	28
4.9	Verkeer en parkeren	29
5	Juridische planbeschrijving	31
5.1	Plansystematiek	31
5.2	Opzet van de regels	31
5.3	De bestemmingen	32
6	Maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid	33
6.1	Economische uitvoerbaarheid	33
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
7	Bijlagen	34



1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Op het perceel aan de Vinkenlaan 2 te Vuren (gemeente Lingewaal) staat in de huidige situatie een kantoorgebouw met een parkeerplaats. In het bestemmingsplan 'Kern Vuren' heeft het perceel de bestemming Centrum, dubbelbestemming Waarde - Archeologische 5.

Het plan is om op de locatie een drietal woningen te realiseren. Dit betreft 1 vrijstaande woning en 2 twee-onder-een- kap woningen. De initiatiefnemers van het plan zijn mensen die zelf op de locatie willen gaan wonen.

Een en ander zal moeten passen binnen een aan te wijzen bouwvlak voor Wonen. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan nodig. De gemeente Lingewaal heeft aangegeven in principe positief te staan tegenover de beoogde ontwikkeling. Aangegeven is dat voor deze ontwikkeling een toetsbare herziening van het bestemmingsplan ingediend moet worden. Voor deze ontwikkeling is in het vigerende bestemmingsplan geen binnenplanse wijziging opgenomen. Daarom betreft dit een herziening van het vigerende bestemmingsplan voor de projectlocatie.

1.2 Leeswijzer

Onderhavig bestemmingsplan bestaat naast deze inleiding uit een beschrijving van het beoogde plan in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 wordt verantwoord waarom het plan past binnen het beleid van de gemeente en hogere overheden. In hoofdstuk 4 wordt de milieutechnische uitvoerbaarheid van het plan toegelicht. Hoofdstuk 5 bevat de juridische planbeschrijving. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 de maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid toegelicht.

Na de toelichting volgen de regels inclusief de bijlagen en de verbeelding van het bestemmingsplan.



2 Het plan

2.1 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt in het noordwesten van de kern Vuren. Het plangebied ligt in een woonwijk aangrenzend aan agrarisch gebied. Tussen de woonwijk en het agrarisch gebied loopt de Graaf Reinaldweg. Dit is een provinciale weg (N830).



Afbeelding 1: uitsnede luchtfoto met plangebied in omgeving, plangebied in rode cirkel. (bron: google Earth).



Afbeelding 2: uitsnede luchtfoto met plangebied in rode cirkel (bron: google Earth).





Afbeelding 3: uitsnede uit bestemmingsplan Kern Vuren met globale plangrens

2.2 Beschrijving plan

Op het perceel Vinkenlaan 2 wordt het bestaande kantoorgebouw gesloopt. Onderstaande afbeelding 3 toont de huidige locatie en de schets van de gewenste locatie



Afbeelding 4: foto bestaande situatie vanaf noordwestzijde





Afbeelding 5: foto bestaande situatie vanaf westzijde



Afbeelding 6: impressie nieuwe situatie (bron: JongZeeuw Architecten Adviseurs)

Om voor de nieuwe situatie een correcte planologische indeling te krijgen, wordt voor het gehele perceel de bestemming Wonen voorgesteld, met een bouwvlak voor de nieuwe positie van de woningen.



3 Beleidsmatige onderbouwing

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, maart 2012) kiest het Rijk een aantal doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn. Een uitwerking van de SVIR is de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het een procesvereiste (conform het Besluit ruimtelijke ordening) deze te toetsen aan 'de ladder'. Doel van 'de ladder' is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hiermee wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd. In hoofdlijnen moet afgewogen worden of er daadwerkelijk behoefte is voor het plan, dat eerst gezocht moet worden naar een invulling van het plan in het stedelijk gebied en dat de locatie goed bereikbaar is.

Planspecifiek

Door het nationale karakter van de SVIR en de kleine schaal van onderhavig plan, heeft dit bestemmingsplan geen direct raakvlak met het nationale beleid. Daarnaast betreft de ontwikkeling een herontwikkeling van een reeds bestaand bebouwd terrein. Op basis daarvan kan worden geconcludeerd dat het onderhavige plan niet in strijd is met de SVIR.

3.2 Provinciaal beleid

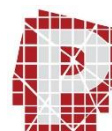
3.2.1 De omgevingsvisie

De omgevingsvisie is 9 juli 2014 vastgesteld. Het vertrekpunt bij het maken van de Omgevingsvisie zijn de maatschappelijke opgaven geweest die in gesprekken met overheden, organisaties en particulieren zijn benoemd. De opgaven zijn die zaken die partijen met elkaar delen. Ongeacht wie wat doet en welke rollen zij spelen, staan deze opgaven centraal voor de komende pakweg vijf tot tien jaar. In de context van 2014 zijn onder meer de volgende ontwikkelingen te voorzien:

- veel veranderingen in consumentengedrag, in wonen en werken, veel snelle technische veranderingen;
- onzekerheden over de gevolgen van klimaatontwikkelingen;
- minder groei en minder investeringen in nieuwbouwplannen;
- krimp-gebieden, demografische ontwikkelingen (ontgroening en vergrijzing);
- complexe actuele opgaven (onder meer leegstand) in de stedelijke gebieden;
- opgaven waarin de overheid slechts een van de vele spelers is.

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

1. een duurzame economische structuur;
Een gezonde economie met een aantrekkelijk vestigingsklimaat vraagt om krachtige steden en vitale dorpen met voldoende werkgelegenheid. Het verbeteren van de economische structuur is een belangrijke opgave voor de Gelderse samenleving. Dat betekent vooral dat de provincie zich met haar partners richt op:
 - kansen bieden aan bestaande en nieuwe bedrijven;
 - het creëren van een aantrekkelijk vestigingsklimaat in de stedelijke regio's;
 - het creëren van een goede bereikbaarheid van de stedelijke gebieden en de economische kerngebieden met fiets, openbaar vervoer en auto maar ook digitaal;



- het versterken van ruimtelijke randvoorwaarden voor de sterke (top)sectoren en het
 - verbeteren van de kennisinfrastructuur;
 - een gezonde vrijetijdseconomie en aandacht voor cultuurbeleving;
 - een adequaat beheer (kwaliteit en kwantiteit) van bestaande en eventueel nieuwe woongebieden, bedrijventerreinen, kantoren en detailhandel in Gelderland.
2. het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.
- Een aantrekkelijke leefomgeving vergt een goede kwaliteit en beleving van natuur en landschap in Gelderland, een gezonde en veilige leefomgeving en een robuust bodem- en watersysteem. De provincie zet daarom in op het waarborgen en op het verder ontwikkelen van die kwaliteiten van Gelderland. De realisatie van deze tweede centrale doelstelling betekent vooral:
- ontwikkelen met kwaliteit, recht doen aan de ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van de plek;
 - zorg dragen voor een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden en behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap;
 - een robuust en toekomstbestendig water- en bodemsysteem voor alle gebruiksfuncties; bij droogte, hitte en waterovervloed;
 - een gezonde en veilige leefomgeving;
 - een gezonde vrijetijdseconomie en aandacht voor beleving, bereikbaarheid en toegankelijkheid van cultuur, natuur en landschap.

Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik

Het accent van stedelijke ontwikkelingen verschuift in de Omgevingsvisie van nieuwbouw naar het vitaliseren van bestaande gebieden en gebouwen. Voor een goede afweging van keuzes voor locaties van nieuwe bebouwing staat de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik centraal.

De ladder vervangt het beleid van de woningbouwcontour en zoekzones zoals opgenomen in het Streekplan 2005. Voor de bepaling van de begrenzing van het stedelijk gebied wordt aangesloten bij de definitie daarvoor uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro): 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Met de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik worden een transparante besluitvorming en een zorgvuldige ruimtelijke afweging nagestreefd. Als juridische basis wordt de ladder voor duurzame verstedelijking gebruikt, die het Rijk heeft vastgelegd in het Bro. In ieder bestemmingsplan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling dienen gemeenten volgens de Rijksladder aan de hand van drie stappen de locatiekeuze te motiveren. Aangezien de juridische borging van de ladder al geregeld is in het Bro, heeft de provincie de ladder niet nogmaals opgenomen in de provinciale Omgevingsverordening. De ladder voor duurzame verstedelijking kent drie treden:

- trede 1: is er een regionale behoefte (bijvoorbeeld vastgelegd in het Regionaal Programma Bedrijventerreinen of het Kwalitatief Woonprogramma);
- trede 2: is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied;
- trede 3: zoek een locatie die passend ontsloten is of kan worden voor de resterende regionale behoefte.

De systematiek van de ladder is het meest waardevol als deze op regionaal en structuurvisieniveau wordt toegepast, aangezien op die niveaus de samenhang tussen de bestaande voorraad en nieuwe ontwikkelingen op in- en uitbreidingslocaties kan worden beschouwd.

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft het slopen van een kantoorgebouw en het bouwen van 3 woningen. Voorliggend plan past in de provinciale structuurvisie. Het plan sluit aan op de hoofddoelstelling om de



kwaliteiten van de provincie te versterken. Door de inpassing van de woningen wordt aangesloten op de bestaande kwaliteiten in de omgeving. Het plan heeft ook geen nadelige effecten op Natuur, bodem of watersystemen in de omgeving omdat er reeds sprake is van een bebouwde omgeving.

Onderstaand is toegelicht op welke wijze invulling gegeven wordt aan de Gelderse Ladder voor duurzaam ruimtegebruik.

- Trede 1: De gemeente heeft op 15 december 2016 meerdere woningbouwprojecten afgewogen of die doorgang konden vinden, tegelijk met het gemeentelijk woningprogramma. In geval van voorliggend plan is besloten om deze toe te staan. Een belangrijke motivatie hierbij is dat het plan onderdeel vormt van de entree van Vuren. Door het beoogde plan ontstaat er een duidelijke kwaliteitsverbetering van plangebied en de directe omgeving.
- Trede 2: De locatie betreft een binnenstedelijke locatie.
- Trede 3: De verkeersdruk als gevolg van 3 nieuwe woningen ter vervanging van een kantoorgebouw is prima binnen de bestaande verkeersstructuur af te wikkelen.

Gezien bovenstaande conclusies past voorliggend plan binnen de provinciale structuurvisie en wordt voldaan aan de Gelderse Ladder voor Duurzaam ruimtegebruik.

3.2.2 Provinciale Omgevingsverordening

De Provinciale Ruimtelijke Omgevingsverordening is 24 september 2014 vastgesteld. De verordening is een uitwerking van het ruimtelijk beleid uit de provinciale omgevingsvisie in toetsbare regels. De verordening stelt regels en voorwaarden waaraan de inhoud van (gemeentelijke) bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen moeten voldoen. Inhoudelijk gaat de verordening onder andere in op het realiseren van stedelijke functies, het vrijkomen van agrarische bebouwing, regels over uitbreiding van bedrijventerreinen, glastuinbouw en natuur- en landschapsbescherming. De verordening wordt periodiek geactualiseerd. De meest recente actualisatie is in juni 2017 vastgesteld.

Planspecifiek

Ten aanzien van nieuwe woonlocaties stelt de provinciale verordening in art. 2.2.1.1 het volgende: *‘In een bestemmingsplan worden nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts toegestaan wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma successievelijk de door Gedeputeerde Staten vastgestelde kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio’.*

In de voorgaande paragraaf is gemotiveerd op welke wijze besloten is om het plan doorgang te laten vinden en daarmee in lijn van de provinciale afspraken te handelen.

3.2.3 Woonvisie Gelderland en Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019

Om ontwikkelingen op de regionale woningmarkt inzichtelijk te maken, heeft de provincie de Woonvisie Gelderland opgesteld. Deze woonvisie bestaat uit drie delen. Het eerste deel (deel a: Woonbeleid met kwaliteit) omvat algemene beleidsvoornemens om te komen tot een woonbeleid met kwaliteit. Het tweede deel (deel b: Anders wonen in de regio) is een toespitsing van het algemene deel van de woonvisie op regionaal niveau. Deel c (Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019) is een regionaal afsprakenpakket over de ambities en opgave op het gebied van wonen.

Deel a: Woonbeleid met kwaliteit

De provincie Gelderland hanteert het uitgangspunt ‘De juiste woning op de juiste plaats en op de juiste tijd’. Het betekent dat niet alleen het aantal woningen dat in een gemeente wordt gebouwd van belang is. Belangrijker is het in welke kern er wanneer welk soort woning wordt gebouwd. Dit moet aansluiten op de behoefte van vooral de eigen inwoners van de gemeente. Veel inwoners willen in hun eigen kern blijven wonen. Er wordt niet alleen aandacht geschonken aan nieuwbouw maar ook aan doorstroming, aanpassing en renovatie van woningen. De leefbaarheid in de (kleine) kernen vormt een belangrijk aandachtspunt.



Deel b: Anders wonen in de regio

Naast het algemene woonbeleid, zoals hierboven verwoord, wordt in de Woonvisie Gelderland ook gekeken naar het regionale woonbeleid. Het grondgebied van de provincie Gelderland is hierbij verdeeld in zes regio's. Het plangebied valt onder de regio Rivierenland. Voor deze regio gelden de volgende belangrijke beleidsopgaven:

- de bouwproductie verhogen;
- zeer veel levensloopbestendige of - liever nog - direct voor ouderen geschikte woningen bouwen;
- locaties in of nabij voorzieningencentra vrijwel uitsluitend bestemmen voor woningen, geschikt voor ouderen;
- herstructureringslocaties nabij stedelijke centra zoveel mogelijk benutten om het aanbod aan centrum(-stedelijk) wonen te vergroten. Dit geldt met name voor Tiel, en in mindere mate ook voor Culemborg, Geldermalsen en Zaltbommel;
- met name in de kleinere kernen (maar wel bij voorzieningen) meer meergezinswoningen bouwen, aangezien juist daar het woningaanbod te eenzijdig is gericht op gezinnen met kinderen;
- beduidend minder woningen in het dure segment en beduidend meer woningen in het goedkope segment bouwen, mede door kleinere woningen te bouwen;
- meer verscheidenheid in woningtypen creëren, mede met behulp van particulier opdrachtgeverschap.

Deel c: Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019

Voor het Kwalitatief Woonprogramma (KWP) is uitgangspunt dat in de periode 2010 tot 2020 in totaal circa 69.000 woningen netto aan de voorraad in Gelderland worden toegevoegd. Voor de regio Rivierenland is dit nader uitgewerkt in een afsprakenkader 'Regionaal Woningbouwprogramma regio Rivierenland'

Planspecifiek

Het plandeel sluit in hoofdlijnen aan op de woonvisie. Het plan voorziet in de kern Vuren in een eigen behoefte. Het plan wordt gebouwd mede in opdracht van initiatiefnemers die daar zelf gaan wonen. De feitelijke behoefte is daarmee aantoonbaar.

3.2.4 Regionaal Woningbouwprogramma regio Rivierenland

De gemeenten van de regio Rivierenland hebben afspraken gemaakt voor het opstellen en monitoren - actueel houden - van een regionaal woningbouwprogramma. Om voldoende inzicht te hebben in de woningmarkt en als basis voor het regionale woningbouwprogramma heeft de regio Rivierenland in 2015 een regionaal woningbehoefteonderzoek uit laten voeren. Het regionaal woningbehoefteonderzoek geeft inzicht in de verwachte woningbehoefte voor de komende jaren op basis van de effectieve vraag.

Het regionale woningbouwprogramma is een dynamische lijst en wordt jaarlijks geactualiseerd. Hierbij wordt gewerkt met een methodiek die uitgaat van de kwalitatieve woonbehoefte. Hiervoor is geput uit het regionaal woningbehoefteonderzoek Rivierenland (WBO).

Toetsing van projecten

Alle projecten worden getoetst op drie punten:

I. Planstatus

Van alle projecten is de planstatus geïnventariseerd. Vanuit de provincie wordt mede gestuurd op planologische hardheid. Het is van belang om te monitoren of kansrijke plannen opgenomen zijn/worden in harde bestemmingsplan capaciteit. Voorkomen moet worden dat plan capaciteit gebruikt wordt voor



niet-kansrijke plannen of projecten die pas op zeer lange termijn ontwikkeld worden. Plannen met harde plancapaciteit worden 'groen' gemarkeerd. Plannen met zachte plancapaciteit zijn 'rood'. Voorliggende ontwikkeling scoort op dit punt rood, omdat het plan nog niet is vastgesteld. Voorliggend plan wordt echter door voorliggend planspecifiek bestemmingsplan op korte termijn vastgesteld en is daarmee in potentie nagenoeg groen.

II. Urgentie

Onder deze noemer vallen in ieder geval de plannen waar sprake is van een verbetering van locatie en omgeving zoals bij herstructurering, bedrijfssanering, afronding van een gebied. Daarnaast kan een bepaald woningbouwprogramma, zoals voor senioren geschikte woningen in combinatie met zorgvoorzieningen, aanleiding zijn om prioriteit te geven aan een project. Voorliggende ontwikkeling voorziet in het omzetten van de mogelijkheid om op één locatie twee aaneengesloten woningen te bouwen naar twee vrijstaande woningen waarvan één in Varik op de vigerende locatie en één tegen de kern van Hellouw. De huidige mogelijkheid is al geruime tijd in het bestemmingsplan opgenomen maar wordt niet benut. Het woningpotentieel wordt niet benut omdat de mogelijkheid niet aansluit op de feitelijke behoefte van woningzoekenden. Door voorliggend plan wordt dit onbenutte potentiaal beter ingevuld en daarmee sluit het aanbod aan op de woningbehoefte. Door het planologisch aanpassen van een bestemmingsplanmogelijkheid tot bouwen aan een concrete woningbehoefte scoort de ontwikkeling 'groen'.

III. Woonmilieu, prijs en woningtype

In het WBO is aangegeven waar de belangrijkste tekorten en overschotten zijn. Het regionale woningbouwprogramma wordt hieraan getoetst. Dit kan aanleiding zijn om een aantal projecten opnieuw te bezien en mogelijk meer af te stemmen op de actuele vraag. Projecten worden gespiegeld aan de geschetste behoefte uit het WBO waarbij maatwerk per gemeente en kern mogelijk is. Een groot deel van de projecten bedient immers een specifieke, lokale vraag.

Voorliggend plan verbreed het huidige aanbod van twee aaneengesloten woningen naar twee vrijstaande woningen op twee verschillende locaties met een verschillende grootte van het perceel. Het woningtype wordt meer divers evenals de prijs en het daarbij behorende woonmilieu. Het plan scoort hiermee 'groen'.

Indeling projecten

Alle bekende projecten zijn getoetst en ingedeeld in drie categorieën.

1. Kansrijke plannen en/of korte termijn (realisatie binnen vijf jaar)

Dit zijn plannen die goed aansluiten op de actuele marktvraag. Deels gaat het dan om projecten met woningen in de lagere huur- en kooprijscategorieën. Ook zorggerelateerde woningen scoren hoog. Daarnaast lijkt de markt voor middeldure, en soms zelfs dure, koopwoningen weer aan te trekken. Projecten in categorie 1 zijn opgenomen in harde plancapaciteit. Kansrijke plannen waar nog geen vastgesteld bestemmingsplan voor is, worden opgenomen in categorie 2.

2. Plannen met aandachtspunten en/of middellange termijn (realisatie over vijf tot tien jaar)

De projecten in categorie 2 zijn plannen met een (beïnvloedbaar) risico. Zo kan het een kansrijk project zijn met als enige aandachtspunt dat er nog geen vastgesteld bestemmingsplan ligt. Andere belemmeringen zijn omgevingsfactoren zoals milieubelemmeringen of een te verwachten weerstand vanuit de omgeving. Bij de toetsing wordt onderscheid gemaakt tussen plannen in categorie 2A waarvan verwacht wordt dat de oplevering gepland is voor de middellange termijn (2020-2025) en plannen in categorie 2B met aandachtspunten of belemmeringen.

3. Risicovolle plannen en/of lange termijn (realisatie tien jaar of verder)

Een deel van deze plannen betreft een of meer fasen van een groter project. Ook zijn er projecten die nog niet aansluiten op de actuele marktomstandigheden of waar concrete knelpunten gesignaleerd zijn.



Tot slot zijn het projecten die ooit een keer bedacht zijn, in de tijd dat er nog onbeperkt plannen gemaakt werden, maar waarvan nu ingeschat wordt dat deze niet meer tot ontwikkeling komen.

Regionale woningbouwprogramma

De projecten uit de categorieën 1 en 2 vormen gezamenlijk het regionale woningbouwprogramma Rivierenland. De voorliggende ontwikkeling sluit aan op de in het regionale woningbouwprogramma aangeduide categorie 2 omdat er nog geen vastgesteld bestemmingsplan voor is. Er zijn geen milieubelemmeringen voorzien. De middellange termijn voor categorie 2 van 5 tot 10 jaar sluit niet aan op het plan. De uitvoering van het project staat gepland op korte termijn, naar verwachting medio 2018. Op urgentie en programma scoort de ontwikkeling derhalve goed.

Conclusie regionaal woningbeleid

Voorliggend bestemmingsplan past binnen de systematiek die gehanteerd wordt bij het regionale woningbouwprogramma.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Het Manifest van Lingewaal': Structuurvisie Plus 2030 ((jan. 2010)

In 'Het Manifest van Lingewaal' zijn de beleidskaders van de gemeente tot en met 2030 in hoofdlijnen vastgesteld. De visie bevat naast een overzicht van te verwachten trends en ontwikkelingen voor de komende jaren ook informatie over de gewenste identiteit voor Lingewaal:

1. Lingewaal blijft een groene en vitale gemeente met een balans tussen ecologie, economie en samenleving.
2. Elke kern heeft zijn eigen karakteristiek en identiteit. De kernen vormen samen met het Rivierenland en de open komgebieden een oase van rust en ruimte. Lingewaal kiest ervoor om niet tot de Randstad te behoren, maar tot het Rivierenland.
3. Het gemeentebestuur zorgt voor een balans tussen de belangen van de gemeente als geheel en de vijf kernen afzonderlijk. Waar nodig gaat zij samenwerkingsverbanden aan met steden en dorpen in de regio.
4. De gemeente stimuleert en faciliteert het zelforganiserend vermogen van haar inwoners. Beleidskeuzes worden grotendeels door en/of met de bewoners, ondernemers en organisaties in de kernen gemaakt.
5. De landbouw is in Lingewaal beeldbepalend en een belangrijke economische factor.
6. Lingewaal biedt een gastvrij onthaal aan mensen die willen genieten van haar natuur, haar cultuurhistorische waardevolle kernen en landschap, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de rust en stilte.
7. De gemeente zorgt voor basisvoorzieningen. Dat zijn: (1) voorzieningen voor de jeugd tot 12 jaar, waar mogelijk in een brede school, (2) een zorgvoorziening passend bij de schaal van de kern en (3) een ontmoetingsruimte. Willen inwoners meer, dan moeten zij zich daar ook zelf voor inzetten. De gemeente zet zich in voor gezamenlijke accommodaties en multifunctionele gebouwen.
8. De gemeente biedt ruimte aan goed, inventief en maatschappelijk ondernemerschap want dat vormt de basis voor een gezonde economische ontwikkeling.

Planspecifiek

Voorliggend plan heeft gezien de kleinschaligheid beperkt raakvlak met bovenstaande visie. Het plan is echter op basis van vergelijking met bovenstaande (hoofd)lijnen in overeenstemming met de structuurvisie.



3.3.2 Nota ruimtelijke kwaliteit Lingewaal (maart 2015)

De nota bevat verschillende beoordelingskaders en criteria die de gemeente hanteert bij de beoordeling van bouwplannen. De nota gaat ook specifiek in op het buitengebied. Het buitengebied van Lingewaal bestaat voornamelijk uit weidegebied met een beperkte hoeveelheid gevarieerde bebouwing, geclusterd in linten, zoals de Graaf Reinaldweg, Nieuwe Steeg, Bloklandweg, Molenweg en Spijksesteeg. Over de lintbebouwing geeft de nota het volgende aan:

- De bebouwing staat in het algemeen langs de hoofdontsluitingswegen en ligt meestal iets terug op ruime kavels. Als gevolg van ruilverkaveling is het buitengebied vrij systematisch ingedeeld en bestaat de bebouwing voornamelijk uit moderne boerderijen.
- De bebouwing bestaat voor het overgrote deel uit (vrijstaande) woningen en agrarische bedrijfsgebouwen. Hoofdgebouwen zijn met de voorzijde gericht op de weg. Rooilijnen volgen de weg en verspringen. Bedrijfsgebouwen als hallen en schuren liggen in beginsel achter de woongebouwen. Het erf voor het bedrijfsgedeelte is vaak verhard.
- De woningen zijn voornamelijk individueel en afwisselend. Woningen hebben een eenvoudige tot gedifferentieerde opbouw bestaande uit een onderbouw van één tot twee lagen met kap. Op-, en aanbouwen komen veel voor en deze zijn in het algemeen ondergeschikt en opgenomen in de hoofdmassa.
- De detaillering is verzorgd. Gevels van traditionele woningen en boerderijen zijn regelmatig voorzien van elementen als siermetselwerk, gevelijsten, windveren en dergelijke. Meer recente woningen hebben veelal een sobere uitwerking. Woningen hebben gevels van baksteen of vergelijkbaar steenachtig materiaal en daken gedekt met pannen.
- Bedrijfsgebouwen hebben een eenvoudige opbouw van één laag met een flauw hellend zadeldak en een rechthoekige plattegrond. Ze zijn eenvoudiger gedetailleerd dan de woningen met veelal gevels van plaatmateriaal en een enkele keer van baksteen.

Het beleid is gericht op het behoud van de oorspronkelijke structuurelementen, de cultuurhistorische bebouwing en het karakteristieke profiel van de lintwegen. Bij de advisering zal onder meer aandacht geschonken worden aan de mate van afwisseling, eenvoud en individualiteit in de massa in combinatie met een terughoudende vormgeving en traditioneel gebruik van kleuren.

Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met de beschrijving getoetst aan de hand van de criteria ligging, massa, architectonische uitwerking en materiaal/kleur. Voor dit bestemmingsplan zijn ligging en massa van belang. De nota geeft daarover aan:

- de hoofdbebouwing staat aan de straatzijde, bedrijfsgebouwen en bijgebouwen hebben een ondergeschikte positie
- de rooilijnen van de hoofdmassa's verspringen ten opzichte van elkaar
- bebouwing met de voorgevel op de weg richten
- gebouwen zijn individueel en afwisselend en hebben bij voorkeur een eenvoudige, eenduidige opbouw met een eenvoudige rechthoekige plattegrond
- per erf is er één hoofdmassa
- woningen hebben bij voorkeur een onderbouw van één of twee lagen met een eenduidige en nadrukkelijke kap
- bedrijfsgebouwen hebben één laag met eenvoudige kap, zoals een zadeldak
- de nok is in beginsel evenwijdig aan de verkavelingsrichting
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan hoofdmassa en eenvoudig van vorm

Planspecifiek

De nota Ruimtelijke kwaliteit is met name bedoeld voor het Buitengebied. De Graaf Reinaldweg wordt echter expliciet genoemd. Voorliggend plan valt omdat het in de kern Vuren ligt niet onder het



Buitengebied. Omdat het op de grens ligt is onderstaand gemotiveerd of het voldoet aan de criteria 's uit de nota of waarom de betreffende criteria niet van toepassing zijn.

De hoofdbebouwing staat aan de straatzijde, bedrijfsgebouwen en bijgebouwen hebben een ondergeschikte positie.

In voorliggend plan komen nieuwe woningen. Deze woningen worden naar de staatzijde(Vinkenlaan) gepositioneerd. Het plan sluit aan op dit criterium.

de rooilijnen van de hoofdmassa's verspringen ten opzichte van elkaar

Voorliggend plan ligt in de kern Vuren op de hoek van de Vinkenlaan en de Molenlaan. In overleg met welstand is de positie van de woningen bepaald. Om de entree van het dorp extra te accentueren is gekozen om de woningen meer naar de straat te positioneren dan de omliggende woningen. Op deze wijze wordt aangesloten op het uitgangspunt van de nota dat rooilijnen moeten verspringen.

bebouwing met de voorgevel op de weg richten

Het perceel is gelegen aan het begin van de Vinkenlaan en op de hoek. Aan zowel de noordzijde als de westzijde is een openbare weg gelegen. De voorgevel van de nieuwe woning is georiënteerd op de weg aan de noordzijde. Aan het criteria wordt dus voldaan.

gebouwen zijn individueel en afwisselend en hebben bij voorkeur een eenvoudige, eenduidige opbouw met een eenvoudige rechthoekige plattegrond

Op voorliggend perceel worden drie nieuwe woningen, één vrijstaande en een twee onder een kapper, beoogd. Alle massa's zijn rechthoekig van vorm. De indeling van het perceel is daarmee eenduidig en eenvoudig.

per erf is er één hoofdmassa

Het criterium is met name van toepassing op vrijliggende percelen in het buitengebied. Elk woning wordt echter een zelfstandig perceel, aan dit criterium wordt dus voldaan.

woningen hebben bij voorkeur een onderbouw van één of twee lagen met een eenduidige en nadrukkelijke kap

De beoogde woningen krijgen twee lagen met kap. Er wordt voldaan het gestelde criterium.

bedrijfsgebouwen hebben één laag met eenvoudige kap, zoals een zadeldak

Het plan voorziet niet in bedrijfswoningen, dit criterium is dan ook niet van toepassing.

de nok is in beginsel evenwijdig aan de verkavelingsrichting

De nokrichting van de twee onder één kapper sluit aan op de ten oosten van het plan vergelijkbare twee onder een kap woningen. Op de hoek wijzigt de nokrichting juist om inleiding te geven aan de naastgelegen Molenlaan. De nokrichtingen volgen daarmee duidelijk de stedenbouwkundige aanleidingen uit de omgeving.

uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa

Het plan voorziet in garages die ondergeschikt onderdeel uitmaken van de hoofdmassa. Aan dit criterium wordt voldaan.

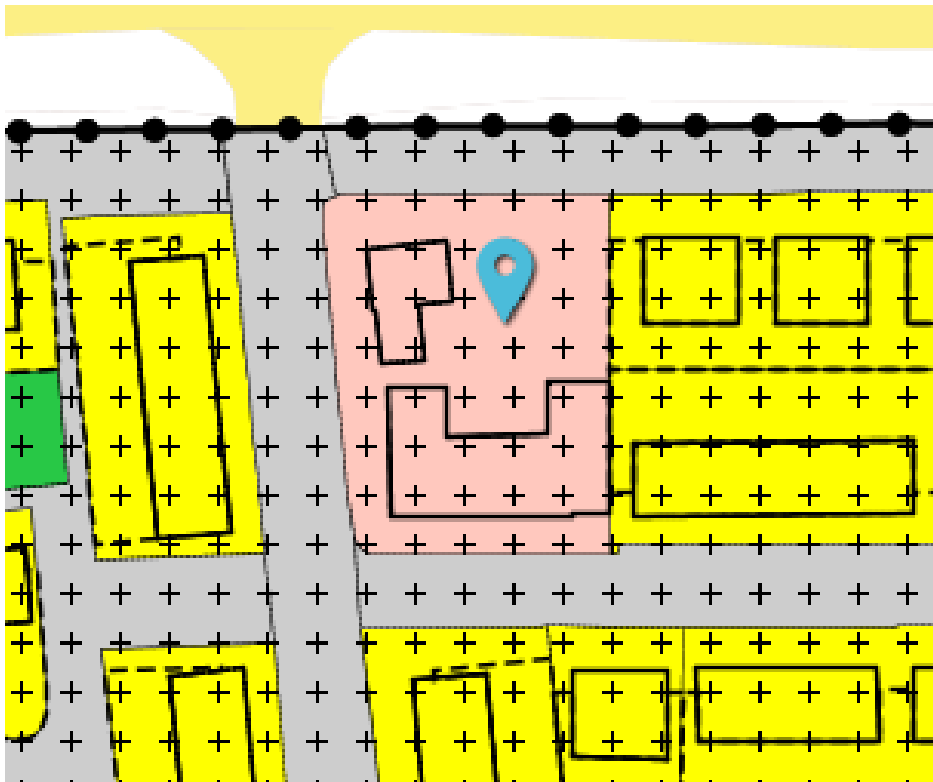
bijgebouwen zijn ondergeschikt aan hoofdmassa en eenvoudig van vorm

Er worden geen bijgebouwen gebouwd op de erven enkel ondergeschikte garages als aanbouwen. Dit criterium is dan ook niet van toepassing.



3.3.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan voor de locaties is het bestemmingsplan 'Kern Vuren' van de gemeente Lingewaal, onherroepelijk geworden op 29-05-2013. Voor de locatie geldt de enkelbestemming Centrum en geldt tevens de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 5,



Binnen de bestemming Centrum gelden de volgende regels:

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
- b. bedrijven, voor zover genoemd in de milieucategorieën 1 en 2 van de Lijst van bedrijven;
- c. dienstverlening;
- d. kantoren;
- e. horeca, categorie 1 en 2;
- f. wonen;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - kinderdagverblijf' een kinderdagverblijf;

met daaraan ondergeschikt:

- h. wegen en paden;
- i. groenvoorzieningen;
- j. parkeervoorzieningen, waarbij de parkeernormen van toepassing zijn zoals opgenomen in de bij deze regels behorende bijlage Parkeernormen;
- k. waterhuishoudkundige voorzieningen.

Planspecifiek

Voorliggend plan past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is derhalve een nieuw bestemmingsplan nodig. Voorliggend plan voorziet hier in.



4 Milieutechnische uitvoerbaarheid

4.1 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen), worden hinder en gevaar beperkt of voorkomen en wordt het voor bedrijven of woonfuncties mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

Om dit gestandaardiseerd te kunnen beoordelen zijn in de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering richtafstanden opgesteld. Deze afstanden geven voor gemiddelde bedrijfssituaties aan op welke afstand geen hinder is te verwachten. De meer verfijnde afstemming voor de beperking of voorkoming van milieuhinder vindt vervolgens plaats in het kader van de Wet milieubeheer.

Planspecifiek

Ten noorden van het plangebied, aan de overzijde van het de Graaf Reinaldeweg, is een gasreducerstation gelegen op een afstand van circa 75 m (gemeten vanaf het bouwvlak). Een gasreducerstation is opgenomen in de VNG bedrijvenlijst. Voor een Categorie A gasreducerstation geldt een afstand van 10 meter en een categorie B en C gasreducerstation een afstand van 30 meter. Voor dit plan vormt de aanwezigheid van het gasreducerstation dan ook geen beperking. In de paragraaf externe veiligheid zijn de effecten van het gasreducerstation vanuit het aspect veiligheid beschouwd.

Daarnaast is voor dit perceel, evenals alle percelen in de weide omgeving, een voorbereidingsbesluit vastgesteld in augustus 2017 voor een geitenhouderij. Bij de eventuele komst van een geitenhouderij zal rekening worden gehouden met de nieuwe woningen en de reeds bestaande omliggende woningen.

Ten zuiden van het perceel zal de bestemming Centrum worden behouden. Binnen deze bestemming zijn ook bedrijven categorie 1 en 2 toegestaan. Direct ten westen van de nieuwe woningbouwlocatie zijn reeds woningen aanwezig. In gemengd stedelijk gebied, waarvan in voorliggend plan sprake is gezien de verschillende functies en de drukke Graaf Reinaldeweg, zijn categorie 1 bedrijven direct naast woningbouw toegestaan en de categorie 2 bedrijven op 10 meter afstand. In de bestaande situatie is de woonfunctie al direct aangrenzend aan de bestemming aanwezig. Dit houdt in dat de bedrijfsfunctie te allen tijde al rekening moet houden met de beperking van woningbouw direct op aangrenzende gronden. Van deze beperking was dan ook al sprake. Voorliggend plan vormt daardoor geen nieuwe belemmering voor het aangrenzende terrein met de bestemming Centrum. Daarnaast is in de huidige situatie geen bedrijf aanwezig die nu de beoogde woningbouw belemmert.

Er is dan ook sprake van een goede ruimtelijke ordening.

4.2 Geluidhinder

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt ernaar gestreefd om de geluidhinder als gevolg van spoor-, wegverkeer of industrie te beperken. Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn er normen gesteld tot welke maximale geluidsniveaus geluidgevoelige functie belast mogen worden. De Wgh geeft tevens aan in welke situaties middels onderzoek aangetoond moet worden of aan deze normen voldaan kan worden. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening en bijbehorende jurisprudenties zijn aanvullende onderzoek verplichtingen gesteld.



Planspecifiek

Onderhavig plan ligt aan de doorgaande Graaf Reinaldweg met een snelheidsregime van 50km/h of hoger. Om te bepalen of er voldaan kan worden aan de normen van de Wet geluidhinder en of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, zie bijlage 1. De conclusie van het onderzoek luidt:

'Het plan voor de bouw van 3 woningen aan de Vinkenlaan te Vuren ligt binnen de geluidzone van de N830 en de Molenweg.

De geluidbelasting vanwege het wegverkeer op de N830 bedraagt maximaal $L_{den}=53$ dB. Het wegverkeer op de N830 leidt tot een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai van 5 dB. Het wegverkeer op de niet-gezoneerde Molenlaan leidt pro forma tot een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 7 dB. Deze geluidbelasting kan worden gereduceerd door een wegdek van bijvoorbeeld SMA 0/6 of het standaard fijn asfalt aan te leggen op de Molenlaan op het moment dat de weg toe is aan groot onderhoud. Sec voor dit project is dit een te kostbare maatregel. Er is een geluidluwe gevel aanwezig als de Molenlaan wordt voorzien van standaard fijn asfalt op het moment dat de weg aan groot onderhoud toe is. Van deze maatregelen hebben alle woningen aan de Molenlaan profijt.

Het wegverkeer op de Molenweg bedraagt minder dan de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai. Er is akoestische compensatie aanwezig in de vorm van een mooi vrij uitzicht naar het noorden. De kosten van een geluidwerende tuinmuur zijn hoog; met deze extra kosten wordt de woning te duur. Deze maatregel stuit hiermee op financiële bezwaren. Verplaatsing van de garage naar de zuidzijde van het perceel leidt tot een sterk verminderde praktische benutting van de tuin. Deze oplossing stuit hiermee op praktische bezwaren.

De architect dient tijdens het ontwerp zorg te dragen voor de aanwezigheid van ten minste drie geluidluwe ruimten aan de zuidzijde van iedere woning.

Geadviseerd wordt om voor een Hogere waardeprocedure te doorlopen. B&W van Lingewaal dient een Hogere waarde vast te stellen van $L_{den}=53$ dB vanwege het wegverkeer op de N830'.

In voorliggend plan is voorzien in drie geluidluwe ruimten aan de zuidzijde van iedere woning op de 1^e verdieping en de zolder. Gezien bovenstaande conclusie vormt het aspect geluid, mits de hogere waarde vastgesteld wordt gelijk met de vaststelling van het bestemmingsplan, geen belemmering voor de vaststelling van het plan.

4.3 Ecologie

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet bepaald worden of een plan geen nadelige effecten heeft voor beschermde plant- en diersoorten in en nabij het plangebied. Indien de ontwikkeling verstoring of uitroeiing van beschermde soorten kan inhouden dient onderzocht te worden of eventuele soorten aanwezig zijn. Wanneer dit het geval is moet tevens aangetoond worden middels welke ingrepen deze verstoring voorkomen wordt dan wel gecompenseerd.

Planspecifiek

Bepaald moet worden of er geen beschermde soorten worden aangetast door de planontwikkeling. Op het terrein is nu een leegstaand kantoorpand en parkeerterrein aanwezig. Het kantoorpand zal gesloopt worden. Aan de zuidzijde is een groene terreinafscheiding met bosschages en enkele kleine bomen. Deze terreinafscheiding zal grotendeels verwijderd worden. Er zijn geen watergangen op het terrein aanwezig.

Het bestaande kantoorpand is een relatief modern gebouw zonder kap, overstekken, openingen en of open stootvoegen, zie hiervoor de onderstaande foto's. De ventilatieroosters zijn ook allen aan de binnenzijde afgeschermd met gaas. In het gebouw kunnen derhalve geen beschermde soorten, waaronder vogels en vleermuizen aanwezig zijn.





Foto: gevel kantoorpand aan Molenstraat



Gevel kantoorpand aan de Vinkenlaanzijde





Foto: parkeerterrein met terreinafscheiding gezien van de Vinkenlaan.

De terreinafscheiding bestaat uit bosschages met een boom en een aantal grotere bosschages. Het merendeel van deze bosschages zal verwijderd worden. De boom is nog te klein en heeft geen holtes in de stam. Gezien de beperkte omvang van de afscheiding en de directe nabijheid van woningen en bebouwing is het niet aannemelijk dat er beschermde soorten in deze bosschages gehuisvest zijn.

Gezien de afwezigheid van een goede biotoop voor beschermde soorten is het niet aannemelijk dat beschermde soorten aanwezig zijn en daarmee verstoord worden door de beoogde ontwikkeling. Het verwijderen van de bosschages en het slopen van het kantoorpand zal buiten het broedseizoen plaatsvinden.

Nader onderzoek naar ecologie is dan ook niet noodzakelijk. Het aspect ecologie vormt geen beperking voor de beoogde ontwikkeling.

4.4 Bodem

Het is wettelijk geregeld (Wbb en bouwverordening) dat bouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen, als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Indien sprake is van een verdachte locatie dient onderzocht te worden in welke mate de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Planspecifiek

Om te bepalen of de grond geschikt is voor het beoogd gebruik is een bodemonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 3. De conclusie van het onderzoek luidt:

Uit de resultaten van het verkennend en aanvullend bodemonderzoek wordt het volgende Geconcludeerd:

- *De zintuiglijk onverdachte zandige bovengrond op de locatie (0,07 – 0,5 m-mv) is licht*



verontreinigd met zink, cadmium, kwik en PCB.

- De zintuiglijk onverdachte kleiige ondergrond op de locatie (0,5 – 1,0 m-mv) is licht verontreinigd met PAK.
- De zwak kolengruishoudende klei ter plaatse van boring 05 (0,2 – 0,5 m-mv) is licht verontreinigd met PCB en sterk met PAK en minerale olie. De verontreiniging met minerale olie
- in het monster is (grotendeels) toe te schrijven aan een storende beïnvloeding van de verontreiniging met PAK op de analyse.
- In de onderzochte (meng)monsters van de karterende boringen rondom boring 05 zijn geen verontreinigingen met minerale olie en PAK aangetoond.
- Het grondwater op de onderzoekslocatie (peilbuis 01) is licht verontreinigd met barium.

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek dient de hypothese 'onverdachte locatie' verworpen te worden, vanwege de aangetoonde sterke verontreiniging met PAK en minerale olie in de grond bij boring 05 en de licht verhoogde gehalten in enkele overige grondmonsters en in het grondwater. De lichte verontreinigingen met zink, cadmium, kwik en PCB in de grond en barium in het grondwater betreffen naar verwachting verhoogde achtergrondwaarden.

De aangetoonde sterk verhoogde gehalten PAK en minerale olie in de grond bij boring 05 worden toegeschreven aan de bijmenging met bodemvreemd materiaal (kolengruis). Aangezien bij de omringende boringen geen verontreinigingen met PAK en minerale olie zijn geconstateerd kan geconcludeerd worden dat sprake is van een verontreiniging van beperkte omvang ("spot"). Op grond van de resultaten kan geconcludeerd worden dat er op de onderzoekslocatie geen sprake is van een zogenaamd "geval van ernstige bodemverontreiniging" en dus ook niet van een saneringsnoodzaak in de zin van de Wet bodembescherming.

Op grond van het totaal aan onderzoeksresultaten wordt verder aanvullend onderzoek of nadere maatregelen ons inziens niet noodzakelijk worden geacht. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het terrein geschikt voor de huidige en de toekomstige bestemming.

Zoals aangegeven in het onderzoek zijn op een aantal plekken lichte verontreinigingen aangetroffen. Er is derhalve vanuit het aspect bodem geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.5 Luchtkwaliteit

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Geldig
Stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m ³	sinds 2015
	Uurgemiddelde (mag max. 18 keer per jaar worden overschreden)	200 µg / m ³	
Fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m ³	vanaf 11 juni 2011
	24-gemiddelde concentratie (mag max. 35 keer per jaar worden overschreden)	50 µg / m ³	vanaf 11 juni 2011
Fijn stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie	25 µg / m ³	Sinds 2015

Tabel: grenswaarden maatgevende stoffen Wet luchtkwaliteit



In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van ruimtelijke plannen, uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens, rekening gehouden met de luchtkwaliteit. In het Besluit NIBM (Niet in Betekenende Mate) en de bijbehorende regeling is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Dit kan het geval zijn wanneer een project een effect heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀.

Planspecifiek

Een plan voldoet in de regel aan het NIBM criterium als het minder dan 1500 woningen betreft dan wel als er sprake is van een BVO van maximaal 100.000 m². Voorliggend plan houdt de herbouw van één woning in. De gehele ontwikkeling blijft ruim onder het criterium. Nader onderzoek in het kader van luchtkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk.

4.6 Externe Veiligheid

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1.500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en kampeerterreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10⁻⁶ als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkt kwetsbare objecten is deze 10⁻⁶ contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10⁻⁵ contour.

Bij groepsrisico is niet een contour bepalend, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Bij groepsrisico wordt gewerkt met een oriëntatiewaarde en niet met een grenswaarde. Hoe meer mensen dicht op de bron zijn bij een bepaalde calamiteit, hoe groter het effect. Het Bevi stelt dat bij elk bestemmingsplan, waar een relevant groepsrisico aanwezig is dit moet worden verantwoord, ook wanneer dit onder de oriëntatiewaarde ligt. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico hoe zwaarder de verantwoording is.



Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Het Bevi is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor

Het toetsingskader voor het onderdeel transportroutes gevaarlijke stoffen is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Dit besluit is op 1 april 2015 in werking getreden. Bepaald moet worden of binnen de invloedsfeer van deze transportassen gevoelige functies mogelijk zijn. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). Een onderdeel van het Bevt houdt in dat voor sommige transportassen rekening moet worden gehouden met het Plasbrandaandachtsgebied (PAG). Het PAG is het gebied tot 30 meter van de transportas waarin, bij de realisering van kwetsbare objecten, rekening dient te worden gehouden met de effecten van een plasbrand.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht te nemen en het groepsrisico te verantwoorden. Het Bevb vervangt hiermee de circulaires Zonering langs hogedruk aardgasleidingen (1984) en Zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen (1991).

Planspecifiek

Om te beoordelen of er externe veiligheidsrisico's zijn is risicokaart.nl geraadpleegd.



Uitsnede risicokaart (bron: IPO), met plaatsgebonden risicocontouren (zwarte gestreepte lijnen); plangebied nabij pijl



Mede op basis van voorgaande uitsnede van de risicokaart wordt duidelijk dat voor het aspect externe veiligheid het gasreducerstation en het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A15 en de Betuweroute relevant is.

Gasreducerstation met buisleidingen

De risicokaart toont dat aan de overzijde van de Graaf Reinaldweg een risicobron, het gasreducerstation met de bijbehorende buisleidingen aanwezig is.

Op grond van artikel 12 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) moet het groepsrisico worden verantwoord waarbij met name ingegaan moet worden op de hoogte van het groepsrisico, de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid door een beschadiging/breuk van de nabij gelegen hogedruk aardgasleidingen.

Ten aanzien van het groepsrisico is in overleg met de omgevingsdienst bepaald dat gebruik gemaakt kan worden van een groepsrisicoberekening voor de buisleidingen in de gemeente uitgevoerd als onderdeel van een Kwantitatieve risicoanalyse voor het bestemmingsplan Buitengebied, zie bijlage 3. De conclusie 'Uit de uitgevoerde groepsrisicoberekeningen blijkt dat langs de meeste segmenten (leidingdelen met een lengte van 1 km) geen groepsrisico wordt berekend. Alleen langs een segment van de leiding W-528-01 wordt een laag groepsrisico berekend. Het groepsrisico is veel lager dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Dit groepsrisico wordt met name veroorzaakt door personen die aanwezig kunnen zijn binnen het (geprojecteerde) bedrijventerrein, dat is gelegen tussen de N848, rijksweg A15 en de Zeiving. Dit bedrijventerrein behoort niet tot het plangebied. De woningen en agrarische bedrijven, die zijn gelegen binnen het plangebied én binnen het invloedsgebied van dit segment, dragen niet of nauwelijks bij aan het groepsrisico ter plaatse van dit segment.

Aangezien het groepsrisico lager is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde, hoeft het groepsrisico niet uitgebreid verantwoord te worden.'

De buisleiding naar het gasreducerstation betreffen de segmenten W-528-06 en W-528-14. Voor deze segmenten is dus als gevolg van de uitgevoerde berekening geen groepsrisico aanwezig. De buisleidingen vormen daarmee geen belemmering voor voorliggend plan.

Ten aanzien van de zelfredzaamheid en de bestrijdbaarheid is advies uitgebracht door Veiligheidsregio Gelderland Zuid:

Bestrijdbaarheid Fakkelfbrand:

Voor de bepaling van de mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid is bij een hogedruk aardgastransportleiding een maatscenario gedefinieerd. Door een breuk van de leiding kan een fakkelfbrand ontstaan van enkele tientallen meters hoogte. De 100% letaliteitsgrens voor deze hogedruk aardgastransportleiding ligt op maximaal 30 meter en de 1% letaliteitsgrens op maximaal 80 meter.

De kans dat een fakkelfbrand nabij de woningen optreedt is zeer klein, maar niet geheel uit te sluiten. De afstand tussen het plangebied en de hogedruk aardgastransportleiding lijkt relatief groot (20 meter), maar er is eveneens een zeer grote hittestraling te verwachten waarbij personen die buiten verblijven gewond raken of kunnen overlijden (Scenarioboek Externe Veiligheid).

Naarmate de tijd vordert zal de fakkelf in omvang wat afnemen. Bij het optreden van een fakkelfbrand ter hoogte van het plangebied is er in beginsel geen mogelijkheid voor de hulpdiensten om op te treden omdat de stralingsbelasting te groot is. Hoe lang het duurt voordat de hulpdiensten (brandweer) het gebied kunnen betreden hangt af van een aantal factoren die de brandweer zelf niet in de hand heeft. Onder andere speelt de tijd dat het gas door de leiding kan blijven stromen voordat de toevoer wordt afgesloten een rol. De leidingeigenaar en/of de beheerder beheert het technische systeem van dichtsturen van de afsluiters. Zelfs nadat de toevoer is afgesloten duurt het nog een tijdje totdat de fakkelfbrand vrijwel gedoofd is.

Bij een fakkelfbrandscenario zal de rampenbestrijding zich in eerste instantie richten op het blussen en voorkomen van secundaire branden. De bereikbaarheid van het plangebied op zichzelf is goed en er is voldoende bluswater in de nabijheid beschikbaar.



Zelfredzaamheid:

Het beoordelen van de mogelijkheden tot zelfredzaamheid is complex. Toch zijn er factoren te benoemen die inzicht kunnen verschaffen in de mogelijkheden tot zelfredzaamheid. Dit zijn:

1. De voorzieningen in het gebied waarmee vluchten en of schuilen mogelijk wordt gemaakt (infrastructurele mogelijkheden);
2. De fysieke mogelijkheden van de aanwezige personen om juist te handelen;
3. De mate waarin men is voorbereid op de eventuele noodzaak om te vluchten of schuilen of hiertoe tijdig instructies kan ontvangen (mentale mogelijkheden);
4. De waarschuwings- of alarmeringstijd.

Ad. 1.) De personen in het plangebied kunnen zich in beginsel het beste tegen de hittestraling beschermen door in de woningen te schuilen. Echter op deze afstand is het mogelijk dat er na enige tijd brandoverslag naar het gebouw plaatsvindt waardoor de personen alsnog verder moeten ontvluchten. De vrijstaande woning is gesitueerd van de bron af (richting Molenlaan). Voor de twee onder één kap woningen bestaat deze mogelijkheid niet, waardoor het van de bron afvluchten niet mogelijk is.

Ad. 2.) Binnen het plangebied zijn geen functies aanwezig die specifiek bedoeld zijn voor verblijf van verminderd zelfredzame personen.

Ad. 3.) De gemeente Lingewaal kan actieve risico-communicatie toepassen om burgers te informeren over de risico's van hogedruk aardgastransportleidingen en het bieden van handelingsperspectief. Hierdoor kan de zelfredzaamheid toenemen.

Ad. 4.) Gezien de ontwikkeltijd van het maatscenario (instantaan) heeft de waarschuwings- en alarmeringstijd voor het plangebied geen invloed op de zelfredzaamheid van burgers. Advies naar aanleiding van het maatscenario fakkelbrand Indien wordt besloten het bestemmingsplan vast te stellen, kunnen maatregelen worden getroffen ter verkleining van de risico's:

- Bovengrondse waarschuwborden plaatsen en waar mogelijk omheinen waarmee personen geattendeerd worden op de aanwezigheid van een aardgasleiding.
- Nader onderzoeken hoe de twee onder één kap woning ontsloten kan worden ten zuiden van het
- Personen voorlichten over de aanwezigheid van de hogedruk aardgasleidingen en de risico's hiervan. Door personen bewust te maken van de risico's van hogedruk aardgasleidingen en men handelingsperspectief biedt, vergroot men de zelfredzaamheid.'

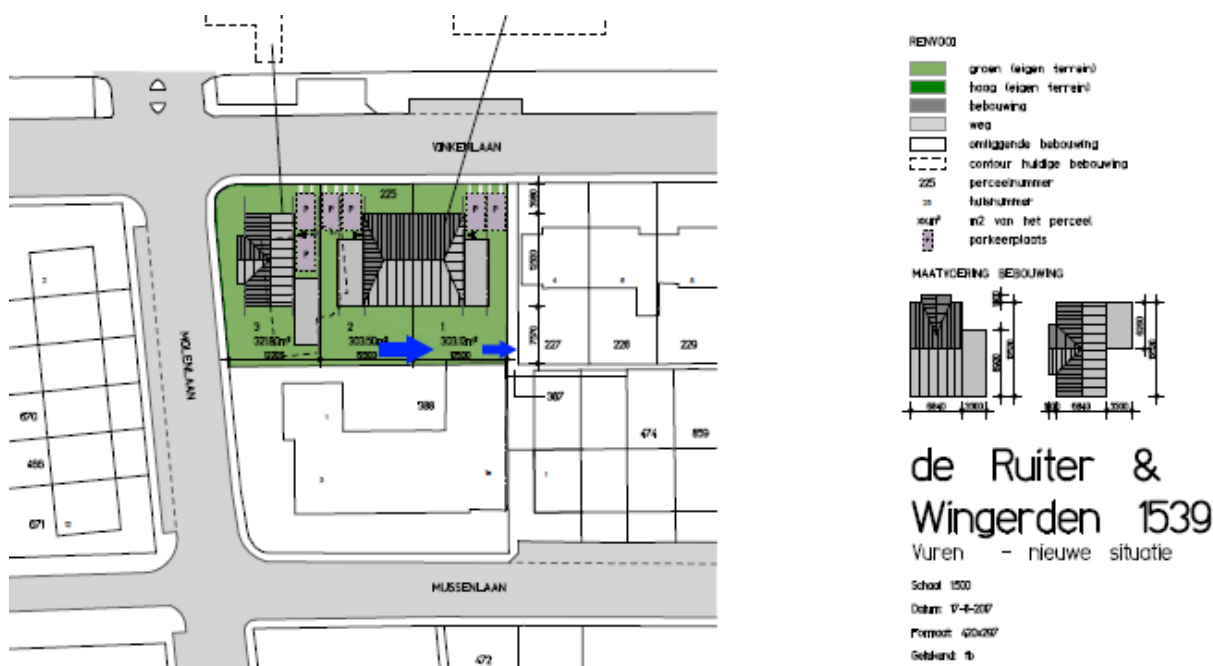
Vanuit de omgevingsdienst is aangegeven dat de eerste maatregel niet van toepassing is omdat de buisleiding niet door het plangebied zelf loopt. De maatregel kan daarom niet uitgevoerd worden en kan genegeerd worden.

De tweede maatregel is uitgewerkt en heeft ertoe geleid dat de twee onder één kapwoningen vluchtroutes aan de zuidzijde krijgen. De meest oostelijke woning krijgt een ontsluiting op het naastgelegen achterpad. De middelste woning krijgt een noodontsluiting naar de tuin van de oostelijke woning en heeft zo ook de mogelijkheid om te vluchten bij een fakkelbrand. De navolgende afbeelding toont de vluchtroutes.

De laatste maatregel wordt eveneens in voorzien doordat de initiatienemer bij de verkoop van de woningen voorliggend bestemmingsplan en de brief van de Veiligheidsregio Gelderland Zuid ter beschikking stelt aan potentiële kopers en daarbij te wijzen op de beschreven risico's.

Tot slot heeft deze bron een plaatsgebonden risicocontour, zie gestippelde cirkel in de uitsnede van de risicokaart. De risicocontour van het plaatsgebonden risico van het gasreducerestation loopt niet over het plangebied.





Plangebied met vluchtroutes van twee onder een kapwoningen bij fakkelbrand

Vervoer gevaarlijke stoffen

Uit de regionale signaleringskaart externe veiligheid blijkt dat het aspect externe veiligheid relevant is vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Waal en de Betuweroute. Het plangebied ligt namelijk binnen het invloedsgebied van deze transportroutes, waarbij personen kunnen overlijden als rechtstreeks gevolg van een zwaar ongeval met toxische stoffen. Het plangebied ligt echter buiten een veiligheidszone, een plasbrandaandachtsgebied en de meest relevante zones voor het groepsrisico (de 200 meter zones).

Op grond van artikel 7 van het Bevt moet in dergelijke gevallen worden ingegaan op de mogelijkheden voor:

- de bestrijdbaarheid van een zwaar ongeval op deze transportroutes en
- de zelfredzaamheid met betrekking tot nog niet aanwezige (beperkt) kwetsbare objecten binnen het plangebied.

Volgens artikel 9 van het Bevt moet de veiligheidsregio in de gelegenheid worden gesteld om hierover een advies uit te brengen. Veiligheidsregio Gelderland-Zuid heeft op 12 april 2018 aangegeven dat in dit geval sprake is van een standardsituatie, waarvoor onderstaande verantwoordingstekst kan worden gehanteerd. Relevant hierbij is ook dat het ruimtelijke besluit geen betrekking heeft op het mogelijk maken van een (nog niet aanwezig) "bijzonder kwetsbaar object", bestemd voor verminderd zelfredzame personen.

Bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, zal de brandweer inzetten op het beperken of voorkomen van effecten. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij dat incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt



van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NL-alert. Bij het genoemde incidentscenario is het advies om te schuilen in een gebouw en de ramen, deuren en ventilatieopeningen te sluiten. In het plangebied zijn voldoende mogelijkheden aanwezig om dit advies tijdig op te volgen.

Conclusie vervoer van gevaarlijke stoffen:

Het aspect externe veiligheid is relevant vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Waal en de Betuweroute. Gelet op de hiervoor genoemde overwegingen zijn er voor het plangebied voldoende mogelijkheden voor de zelfredzaamheid bij een zwaar ongeval op deze transportroutes."

4.7 Archeologie

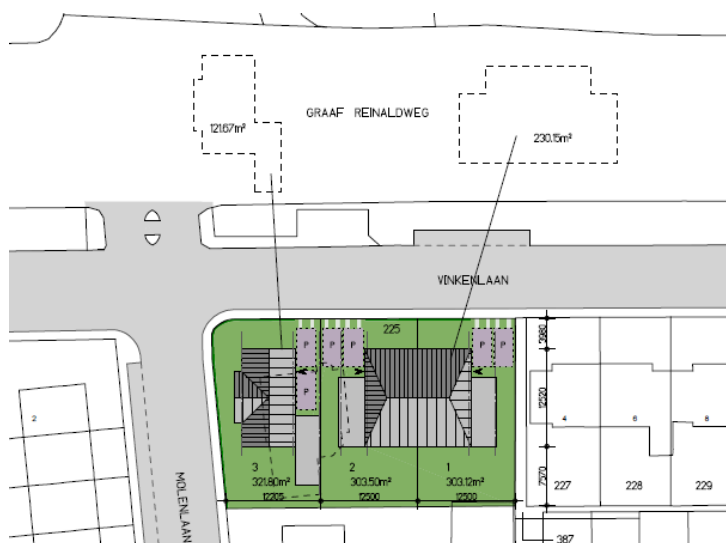
In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Deze bescherming is in Nederland wettelijk verankerd in de Monumentenwet. Op basis van deze wet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond te gebeuren. In het kader van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de Monumentenwet kan vooronderzoek naar mogelijke waarden nodig zijn zodat waar nodig die waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het initiatief aangepast kan worden.

Planspecifiek

Archeologisch onderzoek is noodzakelijk wanneer in de ondergrond archeologische waarden verwacht worden en de planontwikkeling aantasting van deze ondergrond in zal houden. In voorliggend plan wordt de vervangende nieuwbouw voor een deel ter plaatse van de bestaande fundering gebouwd. De totale oppervlakte van de te bouwen woningen bedraagt 352 m². De oppervlakte van het totale plangebied is meer dan 500 m². Omdat het plangebied groter is dan de norm van 500 m² waarboven onderzoek noodzakelijk is, is ondanks de beperkte te roeren grond, in overleg met de omgevingsdienst bepaald dat een onderzoek uitgevoerd moet worden, zie bijlage 4. De conclusie van het onderzoek luidt:

'In het plangebied zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen. Ook is geen archeologische laag, ontkalkt of oud looppniveau aanwezig. Daarom worden in het plangebied geen archeologische waarden verwacht. Bureau voor Archeologie adviseert het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling.'

Het aspect archeologie vormt daarmee geen beperking voor het voorliggende plan.



Afbeelding toekomstige situatie met oppervlakten bebouwing.



4.8 Waterhuishouding

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21^e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21^e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21^{ste} eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21^{ste} eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21^e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan het bod.

Waterwet

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers.

Het doel van de waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In deze integrale watervergunning zijn zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) opgegaan in één aparte watervergunning.

Nationaal Waterplan 2016 - 2021

Het NWP (dec. 2015) bevat de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de daarbij behorende aspecten van het nationale ruimtelijke beleid voor de komende 6 jaar met een vooruitblik richting 2050. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Provincie Gelderland

Het Waterplan Gelderland 2010-2015 is in 2014 overgegaan in de Gelderse Omgevingsvisie. In de Omgevingsvisie staat hoe de provincie wil zorgen voor voldoende schoon water én droge voeten.

Waterschap Rivierenland

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Rivierenland. In het Waterbeheerprogramma 2016-2021 'Koers houden, kansen benutten' (nov. 2015) geeft het waterschap de acties aan om het



rivierengebied veilig te houden tegen overstromingen, om voldoende en schoon water te hebben en om het afvalwater effectief te zuiveren.

Het Waterschap Rivierenland is verantwoordelijk voor en werkt aan een duurzaam waterbeheer voor een veilig en leefbaar 'Rivierenland'. Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het Waterschap op hydrologische effecten, waarbij het hydrologisch neutraal ontwikkelen het uitgangspunt is. Kortom, het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Naast het beheerplan beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een watervergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels. Deze watervergunning wordt vervolgens door het waterschap verleend of geweigerd. Ook is het mogelijk dat nadere eisen worden gesteld aan de vergunningverlening.

Planspecifiek

De effecten van het onderhavig plan op de waterhuishouding zijn zeer beperkt.

Verhard oppervlak

Het verhard oppervlak van het terrein zal als gevolg van de planvorming niet tot nauwelijks wijzigen. De nieuwe woningen met garages hebben een gezamenlijk oppervlak van 352 m². Het kantoor dat gesloopt wordt heft een oppervlak van ca. 150 m². Dit is exclusief de verharding van het parkeerterrein. De oppervlakteverharding aan bebouwing zal dus met 352 m² – 125 m² = 227 m² toenemen. Daarnaast zal de terreinverharding afnemen omdat meer tuin gerealiseerd wordt in plaats van parkeerterrein in de huidige situatie. Het totaal aan verharding blijft daarmee ruim onder het maximum oppervlak van 500 m² in stedelijk gebied van toename van verharding waarvoor op basis van het beleid van het waterschap geen ontheffing nodig is.

Vuilwater

Het vuilwaterafvoer het terrein verlaat, de riolering, zal aangesloten worden op de riolering in de Vinkenlaan..

Materialen

Bij het de nieuwbouw van de woning zullen uitloogbare materialen zo min mogelijk toegepast worden.

Watergangen

Er zijn geen watergangen in of nabij het plangebied. .

4.9 Verkeer en parkeren

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur en het parkeren in en rondom het plangebied.

Planspecifiek

De Vinkenstraat is geschikt om het verkeer van en naar het plangebied af te wikkelen. De verkeersdruk zal als gevolg van het plan naar verwachting afnemen. De centrum bestemming met mogelijk verkeersaantrekkende functies komt namelijk te vervallen en wordt vervangen door drie woningen.

Onderhavig plan voorziet in parkeren op eigen terrein. Elke woning krijgt twee parkeerplaatsen op eigen terrein. Voor bezoekersparkeren zijn aan de overzijde van de Vinkenlaan nog twee parkeerplekken. Het plan voorziet daarmee in voldoende parkeerplekken. Het aspect Verkeer en parkeren vormt dan ook geen belemmering voor dit plan.





5 Juridische planbeschrijving

5.1 Plansystematiek

Het bestemmingsplan 'Vinkenlaan 2 te Vuren' heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de bebouwing en het gebruik van de gronden binnen het plangebied. Het bestemmingsplan is gericht op het mogelijk maken van de bestemming bedrijf, met woning en bijgebouwen binnen een bouwvlak. Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is aansluiting gezocht op het vigerende bestemmingsplan ter plaatse 'Kern Vuren' en bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten.

Gestreefd is naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en planregels. De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot zeer globaal. Voor iedere bestemming is een toegesneden bebouwingsregeling opgenomen. In het kader van de landelijke uniformering en standaardisering voldoet het plan aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012.

5.2 Opzet van de regels

Overeenkomstig de SVBP2012 zijn de regels van voorliggend bestemmingsplan onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsregels opgenomen. Hoofdstuk 3 en 4 bevatten de algemene regels respectievelijk de overgangs- en slotregels. Hierna wordt de inhoud van de regels per hoofdstuk kort toegelicht. In paragraaf 6.3 wordt nader ingegaan op de bestemmingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

Hoofdstuk 1 - Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten.

Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn regels gegeven voor de binnen het plangebied voorkomende bestemmingen, zoals die zijn aangegeven op de verbeelding. Per bestemming zijn in de bestemmingsomschrijving de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. Daarnaast is per bestemming bepaald welke vormen van bebouwing zijn toegestaan. In beginsel zijn hoofdgebouwen uitsluitend toegestaan binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken, waarbij dient te worden voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (met name de maximale goot- en/of bouwhoogte).

De verschillende bestemmingen bevatten, indien nodig, specifieke gebruiksregels. Per bestemming is daarnaast bepaald in welke gevallen burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bestemmingsplan. In paragraaf 6.3 wordt nader ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen.

Hoofdstuk 3 - Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels:

- de anti-dubbeltelbepaling;
- algemene bouwregels;
- algemene aanduidingsregels;
- algemene afwijkingsregels;
- algemene wijzigingsregels;
- overige regels.



Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 van de regels bevat twee artikelen. In het eerste artikel is het overgangsrecht opgenomen, zoals dat ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Het tweede artikel bevat de slotregel. In de slotregel is aangegeven hoe de regels kunnen worden aangehaald.

5.3 De bestemmingen

In het plangebied zijn verschillende bestemmingen weergegeven. Hieronder wordt een nadere beschouwing gegeven van deze bestemmingen.

Bestemming Wonen

De bestemming 'Wonen' is opgenomen voor de 3 nieuwe woningen in het plangebied.

Binnen de betreffende woonbestemming een bouwvlak opgenomen met een maatvoering: maximum bouwhoogte (m): 10; maximum goothoogte (m): 6. De bestemming sluit aan op de bestemmingen Wonen-1 en Wonen-2 uit het bestemmingsplan voor de kern Vuren. Wonen-1 is ten behoeve van vrijstaande woningen en Wonen-2 voor geschakelde woningen. In voorliggend plan zijn deze bestemmingen gecombineerd tot één bestemming.

Aanduiding Erf

Binnen de bestemming Wonen is voor het onbebouwde deel de aanduiding erf opgenomen. Hierin wordt aangegeven waar bebouwing op het achtererf toegestaan is. Dit is identiek met de systematiek van het bestemmingsplan Kern Vuren.

Dubbelbestemming Waarde - Archeologische verwachting 5

Het bestemmingsplan bevat tevens de dubbelbestemmingen ten behoeve van de bescherming van 'Archeologische (verwachtings)waarden'. Het in 2012 geactualiseerde archeologiebeleid vormt het toetsingskader voor het bestemmingsplan. De beleidskaart en uit het gemeentelijk archeologiebeleid, gebaseerd op de archeologische waarden- en verwachtingskaart, is in het bestemmingsplan geïntegreerd.

.



6 Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

Naast ruimtelijke uitvoerbaarheid wordt de beoogde ontwikkeling van het plangebied ook getoetst aan economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van de Grondexploitatiewet dient een exploitatieplan te worden vastgesteld bij het vaststellen van het bestemmingsplan of ander ruimtelijk plan, tenzij de economische uitvoerbaarheid anderszins is gegarandeerd,

De procedurekosten voor het plan worden middels de gemeentelijke legeskosten op initiatiefnemer verhaald. Tevens wordt een anterieure overeenkomst en of een planschadeovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer van het plan. Hiermee zijn kosten en risico's verdeeld. Vanuit het plan vloeien geen overige kosten of risico's voort die voor rekening van de gemeente zijn. De economische uitvoerbaarheid van het plan is daarmee verzekerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voor zover relevant voorgelegd aan de betrokken diensten van het rijk, waterschap en gemeente. Tevens heeft het plan vanaf donderdag 10 augustus 2017 gedurende een periode van zes weken (tot en met woensdag 20 september 2017) voor een ieder ter inzage gelegen om een voorontwerpreactie op het plan in te dienen.

Alleen het waterschap heeft op het voorontwerpplan gereageerd middels een brief. Het waterschap adviseert positief op het plan mits in de waterparagraaf aangevuld wordt hoeveel de verharding in het plangebied toeneemt en of voldoende afstand tot de B watergang aangehouden wordt. In de waterparagraaf zijn deze onderwerpen nader gemotiveerd.

Het plan is tevens gedurende de ontwerpfase in het kader van art 3.8 Wro en volgens afdeling 3.4 van de Awb ter inzage gelegd. Een ieder is gedurende deze periode in de gelegenheid een zienswijze op het plan in te dienen. Er zijn geen zienswijzen op het plan ingediend.



7 Bijlagen

1. Akoestisch onderzoek Vinkenlaan 2, Weel geluidadvies, Referentie: PLA.17.10, 30 mei 2018
2. Verkennend bodemonderzoek Vinkenlaan 2 te Vuren, Inventerra, kenmerk: 17-2327-R01AvH, 26 oktober 2017
3. Kwantitatieve risicoanalyse, Regio Rivierenland, 13 juli 2011
4. Verkennend archeologisch onderzoek, Bureau voor archeologie, rapportnummer 641, 11 mei 2018

