

Bestemmingsplan

Heukelum, Groenewal 34

Gemeente Lingewaal



Bestemmingsplan

Heukelum, Groenewal 34

Gemeente Lingewaal

Toelichting

Bijlagen

Regels

Bijlagen

Verbeelding

Schaal 1:500

Datum:

December 2012

Projectgegevens:

TOE03-0251387-01a

REG03-0251387-01a

SVB01-TBL00011-01a

TEK03-0251387-01a

Vastgesteld:

6 december 2012

Identificatienummer:

NL.IMR0.0733.BpHkmGroenewal34-VA01

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

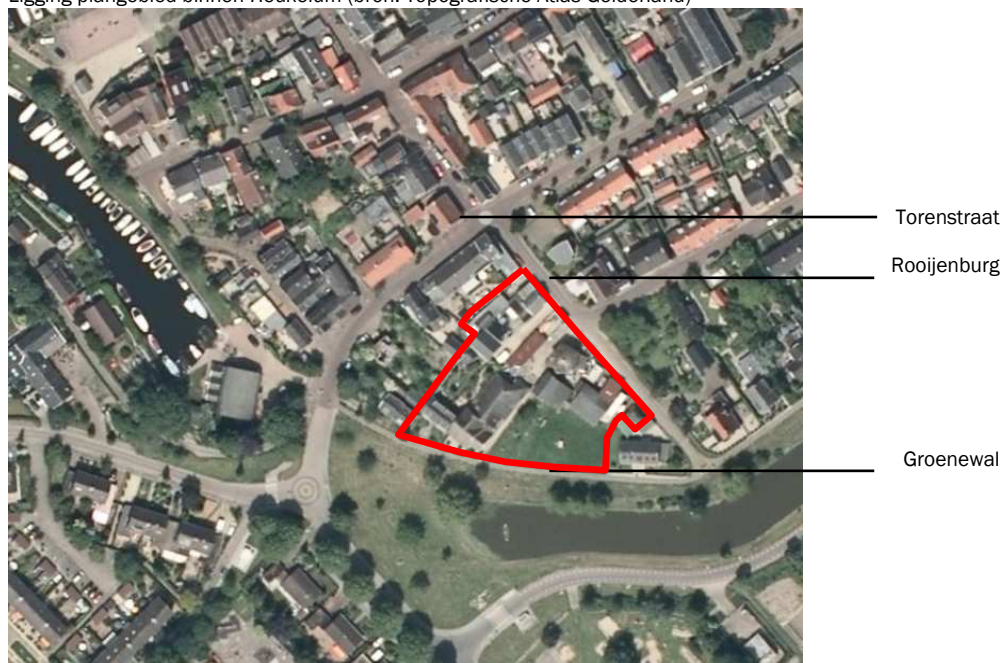
1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.3	Bij het plan behorende stukken	2
1.4	Vigerend bestemmingsplan	2
1.5	Leeswijzer	3
2	Beleidskader	5
2.1	Provinciaal en regionaal beleid	5
2.2	Gemeentelijk beleid	7
3	Bestaande situatie	9
3.1	Historie	9
3.2	Huidige situatie	11
4	Planbeschrijving	13
4.1	Stedenbouwkundige visie	13
4.2	Beeldkwaliteit	13
4.3	Bouwplan nieuwe woning	15
4.4	Ontsluiting en parkeren	15
4.5	Vertaling naar bestemmingsplan	17
5	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	19
5.1	Geluidhinder	19
5.2	Bedrijven en milieuzonering	20
5.3	Bodem	20
5.4	Archeologische en cultuurhistorische waarden	21
5.5	Water	23
5.6	Flora en fauna	25
5.7	Luchtkwaliteit	26
5.8	Externe veiligheid	26
5.9	Kabels en leidingen	27
6	Juridische planopzet	29
6.1	Plansystematiek	29
6.2	De bestemmingen	29
7	Economische uitvoerbaarheid	31
8	Overleg en inspraak	33
9	Bronnen	35
9.1	Boeken en rapporten	35
9.2	Websites	35

Bijlagen

- Akoestisch onderzoek, Ulehake Bouwfysica, januari 2011
- Aanvulling akoestisch onderzoek, Ulehake Bouwfysica, juni 2011
- Verkennend bodemonderzoek, Bakker Milieuadviezen, november 2010
- Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek, ARC, oktober 2010
- Quicksan flora en fauna, IJzerman Advies, oktober 2010
- Beantwoording inspraakreactie, 14 mei 2012



Ligging plangebied binnen Heukelum (bron: Topografische Atlas Gelderland)



Begrenzing plangebied (bron: bing.com/maps)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De eigenaar van het perceel Groenewal 34 is voornemens een gedeelte van het perceel te ontwikkelen ten behoeve van een woning. Deze ontwikkeling is niet mogelijk op basis van het vigerend bestemmingsplan, 'Kern Heukelum'. De gemeente Lingewaal is in principe en onder voorwaarden akkoord met het initiatief en het feit dat er een bestemmingsplan wordt opgesteld. Tevens wil de gemeente graag af van de agrarische bestemming in de kern. Om deze reden is het gehele perceel Groenewal 34 en het naastgelegen perceel Rooijenburg 2 (deze percelen hebben in het vigerend bestemmingsplan de agrarische bestemming) meegenomen in voorliggend bestemmingsplan. De percelen Groenewal 35 en 36 zijn tevens meegenomen, omdat deze in het vigerend bestemmingsplan per abuis de bestemming 'Wonen – 1' (vrijstaande woningen) hebben gekregen, in plaats van 'Wonen – 3' (aaneengebouwde woningen).

De voorwaarden waaraan voldaan moet worden zijn:

- Alle bedrijfsactiviteiten op het perceel moeten worden beëindigd.
- De landbouwschuur, de opslagloods en alle buitenopslag moeten worden gesloopt/verwijderd.
- Er mag geen bungalow worden gerealiseerd op het perceel. Wel een woonhuis dat past binnen de historische dorpskern van Heukelum.
- De voorgevel van de woning moet georiënteerd zijn op de Rooijenburg en direct gesitueerd worden op de rooilijn.
- Er moet een stedenbouwkundige visie worden opgesteld voor het perceel aangezien dit is gelegen op een beeldbepalende locatie in Heukelum.

Aan deze voorwaarden wordt voldaan, zie hiervoor hoofdstuk 4. Het voorliggende bestemmingsplan 'Heukelum, Groenewal 34' voorziet in een adequate juridische regeling voor de realisatie van één woning, de wijziging van de agrarische bestemming naar een woonbestemming en de reparatie van de woonbestemming voor Groenewal 35 en 36.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in Heukelum, een dorp gelegen op de zuidelijke oever van de rivier de Linge. Het betreft de percelen Groenewal nummer 34, 35 en 36 en het perceel Rooijenburg nummer 2. De ligging van het plangebied is weergegeven op de vorige pagina. Het plangebied betreft in de huidige situatie een historische boerderij met bijbehorende agrarische opstallen (onder andere een hooiberg en een bunker) en bijbehorende gronden. Tevens behoren de bestaande woningen aan de Groenewal 35 en 36 en aan de Rooijenburg 2 tot het plangebied.

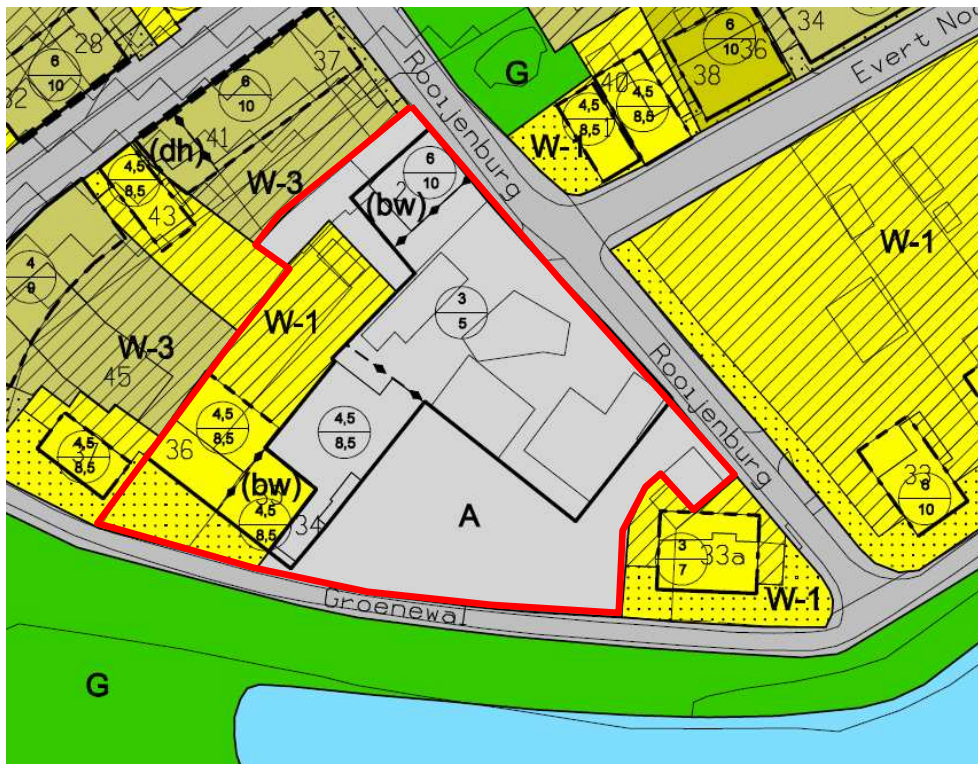
1.3 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen: een verbeelding waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven, regels waarin de bouw- en gebruiksregelingen voor de op de verbeelding opgenomen bestemmingen zijn opgenomen en een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven.

De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting worden onder andere de keuzes die in het bestemmingsplan zijn gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord. Hierin staat ook beschreven wat het vigerende beleid inhoudt en met welke milieuaspecten rekening is gehouden.

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Kern Heukelum'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 4 december 2008 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 27 mei 2009, met onthouding van goedkeuring voor één perceel (het perceel Gasthuisstraat 36).



Uitsnede plankaart vigerend bestemmingsplan 'Kern Heukelum' met aanduiding van het plangebied
(bron: gemeente Lingewaal, 2008)

Het plangebied heeft in het vigerend plan de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Wonen - 1'. Het gedeelte met de bestemming 'Agrarisch' heeft voor een gedeelte een bouwvlak, zoals te zien is in de afbeelding 'uitsnede plankaart vigerend bestemmingsplan'. Voor het perceel Roijenburg 2 is de aanduiding 'bedrijfswoning' opgenomen.

Binnen het vigerend plan is het niet mogelijk een extra woning op te richten ter plaatse van het perceel Groenewal 34. Tevens wil de gemeente af van de agrarische bestemming in de kern.

De percelen Groenewal 35 en 36 hebben in het vigerend plan de bestemming 'Wonen – 1'. Binnen deze bestemming zijn vrijstaande woningen mogelijk. Groenewal 34, 35 en 36 betreffen echter aaneengebouwde woningen. Dit dient gerepareerd te worden.

1.5 Leeswijzer

De toelichting, de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan zijn samengevoegd.

Hoofdstuk 2 geeft de relevante beleidskaders weer. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving van de bestaande situatie gegeven en in hoofdstuk 4 wordt een beschrijving van het plan gegeven. In hoofdstuk 5 worden de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten toegelicht. De juridische opzet van het plan wordt uiteengezet in hoofdstuk 6. In hoofdstuk 7 komt de economische uitvoerbaarheid aan de orde. In hoofdstuk 8 wordt verslag gedaan van de gevoerde procedures en in hoofdstuk 9 volgen de bronnen.

De regels behorende bij dit bestemmingsplan zijn opgenomen in het tweede deel. De regels bestaan uit vier hoofdstukken. De inleidende bepalingen zijn in hoofdstuk 1 opgenomen, de bestemmingsbepalingen in hoofdstuk 2, de algemene bepalingen in hoofdstuk 3 en de overgangs- en slotbepalingen in hoofdstuk 4.

2 Beleidskader

Het initiatief moet passen binnen het vigerend beleid. Voor het plangebied zijn verschillende beleidsstukken relevant. Hierna zijn de belangrijkste bevindingen uit het beleid beschreven en wordt aangegeven hoe de ontwikkeling van het plangebied hierop inspeelt.

2.1 Provinciaal en regionaal beleid

2.1.1 Streekplan Gelderland

Het Streekplan 'Gelderland 2005 - kansen voor de regio's' is op 29 juni 2005 vastgesteld door Provinciale Staten en bevat de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijke beleid voor de periode tot 2015. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het streekplan de status van structuurvisie gekregen. De inhoud van het streekplan blijft daardoor ook na de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de basis voor het provinciale optreden op het gebied van de ruimtelijke ordening.

Het provinciale beleid ten aanzien van bestaand bebouwd gebied is gericht op enerzijds beheer en onderhoud en anderzijds inbreiding en herstructurering. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de volgende aspecten:

- een verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving en openbare ruimte door fysieke aanpassingen;
- het oplossen en voorkomen van milieuproblemen en -knelpunten door een duurzame planontwikkeling;
- door kwalitatief woonbeleid bevorderen dat woonmilieus en de kwaliteit van de woningen aansluiten op de vraag van de inwoners van Gelderland;
- intensivering van het stedelijk grondgebruik, maar wel met behoud van karakteristieke elementen en zorgvuldig omgaan met open ruimten daarbinnen;
- optimalisering van het gebruik van het bestaand bebouwd gebied: meer gebruik van de verticale dimensie (hoogte, diepte) en van de tijdsdimensie (meervoudig gebruik van dezelfde gebouwde ruimte).

Het provinciaal beleid is erop gericht om de bouwopgave voor wonen en werken zoveel mogelijk binnen het bestaand stedelijk gebied te realiseren. Zowel in de stedelijke als de landelijke regio's moet het accent liggen op inbreiden en herstructureren. Voorliggend plan betreft de ontwikkeling van één woning in bestaand bebouwd gebied.

2.1.2 Ruimtelijke Verordening Gelderland

De provinciale Ruimtelijke Verordening is een gevolg van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die in juli 2008 in werking trad. Deze wet geeft de provincie de bevoegdheid algemene regels vast te leggen in een provinciale verordening. Met een ruimtelijke verordening stelt de provincie regels aan bestemmingsplannen van gemeenten.

De provincie richt zich hierbij op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, natuur, nationale landschappen, water en glastuinbouw. Gemeenten krijgen op sommige terreinen meer beleidsvrijheid, terwijl ze op andere gebieden te maken krijgen met strikte provinciale richtlijnen. Gedeputeerde Staten hebben op 15 december 2010 de Ruimtelijke Verordening Gelderland vastgesteld. De Verordening is in werking getreden op 22 januari 2011.

Voor de provincie betekent de Wet ruimtelijke ordening dat het goedkeuringsvereiste voor gemeentelijke bestemmingsplannen vervalt. De Ruimtelijke Verordening is gebaseerd op reeds vastgesteld ruimtelijk beleid, zoals het 'Streekplan Gelderland 2005'. De Verordening vormt derhalve een beleidsneutrale vertaling van reeds vastgesteld ruimtelijk beleid. Dit betekent dat de Verordening geen beleidswijzigingen bevat.

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is op de kaarten behorende bij de Verordening aangeduid als 'bestaand bebouwd gebied'. Binnen bestaand bebouwd gebied is nieuwe bebouwing toegestaan. Tevens is het plangebied gelegen in een nationaal landschap. Conform de regels van de Verordening dient in de toelichting van het bestemmingsplan gemotiveerd te worden hoe bij de bouw van nieuwe woningen rekening wordt gehouden met de optimale benutting van de mogelijkheden om binnen het nationaal landschap de woningbehoefte door herstructurering te ondervangen. Voorliggend plan betreft herstructurering in het bestaand bebouwd gebied. Daarmee past de ontwikkeling binnen het beleid zoals opgenomen in de Ruimtelijke Verordening.

2.1.3 Structuurvisie Rivierenland 2004-2015

De gemeente Lingewaal maakt onderdeel uit van de regio Rivierenland. De Structuurvisie Rivierenland 2004-2015 (januari 2004) formuleert als hoofdpoging het behouden en versterken van het unieke karakter van de regio rond de ruimtelijke structuurdragers die de eigenheid van dit landschap bepalen.

De ruimtelijke structuurdragers zijn de uiterwaarden, dijken, oeverwallen en kommen en het cultuurhistorische landschap (bijvoorbeeld de Nieuwe Hollandse Waterlinie). De ruimtelijke structuurdragers geven de richting aan waarin verstedelijking, de functies van het landelijk gebied, verkeer en vervoer, recreatie en toerisme zich in het Rivierenland mogen ontwikkelen, zodat het unieke landschap met haar contrasten behouden blijft dan wel wordt versterkt. De hoofdinfrastructuur wordt door de regio mede als leidend gezien voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen.

De beoogde ontwikkeling is gelegen in de historische kern van Heukelum. Door de gemeente Lingewaal zijn voorwaarden voor de ontwikkeling opgesteld om het karakter van de plek te behouden. Het plan voldoet aan deze voorwaarden en houdt rekening met het historische karakter van de plek en sluit hierdoor aan bij de Structuurvisie Rivierenland.

2.2 Gemeentelijk beleid

2.2.1 StructuurvisiePlus 2030 'Het Manifest van Lingewaal'

De gemeenteraad van de gemeente Lingewaal heeft op 28 januari 2010 de StructuurvisiePlus 2030 vastgesteld. De StructuurvisiePlus 2030 vervangt het structuurplan Lingewaal uit 2004. Er was behoefte ontstaan aan een visie die verder reikt dan 2015 en die niet alleen ruimtelijke ontwikkelingen betreft, maar die alle aspecten ten aanzien van de leefbaarheid in zich opneemt. Om deze reden is de StructuurvisiePlus 2030 'Het Manifest van Lingewaal' opgesteld. Dit is meer dan een visie op ruimtelijke en economische ontwikkelingen. Het is een visie op de leefbaarheid van de kernen en de gemeente als geheel.

De gemeentelijke inzet in Heukelum is met name gericht op:

- ruimte bieden voor doelgroepen van beleid (zoals jongeren en ouderen).
- clustering van zorg- en onderwijsvoorzieningen in combinatie met ontmoetingsfunctie.
- het ondersteunen van de vergroting van de recreatieve aantrekkingskracht.
- het mobiliseren en faciliteren van bewonersparticipatie.

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is in de structuurvisiekaart gelegen binnen het gebied 'bebouwde kom' met de aanduiding 'historische stadskern'. In de kernen wordt primair ingezet op inbreiding boven uitbreiding. Daarmee sluit de beoogde ontwikkeling aan bij het beleid zoals gedefinieerd in de StructuurvisiePlus.

3 Bestaande situatie

3.1 Historie

Heukelum is een stadje dat terugdateert uit de vroege middeleeuwen. Het is een ommuurd stadje. De ommuring is thans verstopt onder de groene taluds, die de verhoogd gelegen historische kern omgeven.

Op veel plaatsen richten de woningen die bovenop de stadswal staan zich met de voor-gevel naar buiten. De bebouwing in en rond het plangebied richt zich juist naar binnen. De historische kaart laat zien dat dit op deze plek ook altijd het geval is geweest. De oude boerderij vormt, met opstallen eromheen en met de hooiberg, een ensemble dat bepalend is voor het beeld van de historische kern aan deze zijde van het dorp.



Historische kaart Heukelum (bron: Historische Atlas)



Zicht op het agrarisch ensemble vanaf de Kragtdijk



Groenewal: langzaamverkeersroute



Rooijenburg met zicht op de bunker en het plangebied



Rooijenburg met zicht op de hooiberg
(bron: Croonen Adviseurs, 2010)

3.2 Huidige situatie

In de huidige situatie oriënteert de woonbebouwing zich overal naar de Groenewal, behalve ter plaatse van het plangebied. De Groenewal is overal voor de auto bereikbaar, behalve tussen de Rooijenburg en de Torenstraat, waar een langzaamverkeersroute loopt.

Vanaf de Gragtdijk en het Voorste Gewind is goed te zien hoe het voormalige perceel van Groenewal 34 zich onderscheidt van haar omgeving door de aanwezigheid van de historische boerderij, die tezamen met de andere agrarische opstallen een ensemble vormt dat op een positieve wijze bijdraagt aan het beeld van Heukelum.

De hooiberg bij de boerderij vormt een van de elementen die beeldbepalend zijn binnen het agrarisch ensemble. De hooiberg ligt aan de zijde van de Rooijenburg en aan de noordzijde van het plangebied. Aan de noordoostzijde van het plangebied bevindt zich eveneens een element met historische betekenis: een bunker die deel uitmaakt van de nieuwe Hollandse Waterlinie.

Het deel van het plangebied waar de nieuwe woning voorzien is, is in gebruik als schapenweide. Aan de zijde van de Rooijenburg staat een schuur. In het plangebied bevinden zich geen waardevolle groenopstanden. De Rooijenburg 2 betreft in de bestaande situatie reeds een woning, van twee lagen met gedeeltelijk een kap.

Kijkend naar de woningtypologie in de omgeving kan worden geconstateerd dat er aan de Torenstraat veel aaneengebouwde bebouwing is, terwijl de bebouwing aan de Rooijenburg en de Groenewal uit vrijstaande bebouwing en halfvrijstaande woningen bestaat. Deze bebouwing is afgedekt met een kap en bestaat uit 1 bouwlaag met een goothoogte van 3 tot 4,5 m.



Stedenbouwkundige visie plangebied (bron: Croonen Adviseurs, 2010)

4 Planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt aandacht geschonken aan de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied. Door Croonen Adviseurs is in december 2010 een stedenbouwkundige visie opgesteld, welke in dit hoofdstuk wordt beschreven. Deze visie is door Bouwkundig Tekenburg D. van Ballegooij b.v. uitgewerkt tot een bouwplan.

4.1 Stedenbouwkundige visie

De bijzondere situatie waarbij zich overal bebouwing op de Groenewal oriënteert, behalve rondom het complex van de historische boerderij, is uitgangspunt. Dit betekent dat woonbebouwing aan de Rooijenburg wordt gesitueerd en zich op deze straat oriënteert. Gezien de bebouwingstypologie rondom deze straat zijn er mogelijkheden voor vrijstaande bebouwing of halfvrijstaande bebouwing. De bestaande bebouwing in het plangebied zal worden gesloopt.

De ingemeten perceelsbreedte van het gedeelte van het plangebied waar de nieuwe woning is voorzien aan de Rooijenburg bedraagt circa 16 m. Ervan uitgaande dat hoofdbebouwing minimaal 3 m uit de zijdelingse perceelsgrens gesitueerd wordt, laat deze perceelsbreedte de bouw van 1 vrijstaande woning toe. In aansluiting op de bestaande omliggende bebouwing, wordt een bebouwingshoogte voorgestaan van 1 of 1,5 bouwlaag met kap, waarbij een goothoogte van maximaal 4,5 m wordt toegepast.

Zoals aangegeven zijn de hooiberg bij de historische boerderij en de bunker die onderdeel uitmaakt van de Nieuwe Hollandse Waterlinie aan weerszijden van de beoogde nieuwe woning gelegen. Deze beide bijzondere bebouwingselementen zouden vooral het beeld van de Rooijenburg moeten bepalen en blijven behouden. Om die reden is de nieuwe woonbebouwing verder van de straat gesitueerd dan de hooiberg en de bunker. De hooiberg ligt op circa 2,5 m van de grens met de openbare ruimte. De bunker ligt op circa 1,5 m van deze grens. De nieuwe woning wordt op circa 4 m van de rand van de openbare ruimte gesitueerd. Een enigszins verspringende rooilijn past bij de situatie aan de Rooijenburg, waar geen sprake is van bebouwing in strak gelid.

4.2 Beeldkwaliteit

Voor het plangebied zijn naar aanleiding van de stedenbouwkundige visie een aantal beeldkwaliteitrichtlijnen opgesteld.

Bebouwing

- Vrijstaande woonbebouwing in maximaal 1,5 bouwlaag. Maximum goothoogte bedraagt 4,5 m.
- Op de nieuwe woonbebouwing wordt een kap toegepast. In aansluiting op de huidige bebouwing in Heukelum gaat het om een zadeldak zonder verbijzonderingen. Bij voorkeur worden keramische dakpannen gebruikt, gesmoord blauw.



Referentiebeelden beeldkwaliteit bebouwing (ron: Croonen Adviseurs, 2010)



Referentiebeelden beeldkwaliteit overgang openbaar – privé (bron: Croonen Adviseurs, 2010)

- Opvallend bij de oudere bebouwing van Heukelum is, dat vaak een bruinrode baksteen wordt toegepast met een lichte voeg. Het contrast tussen voegwerk en baksteen wordt ook voor de nieuwe bebouwing voorgestaan.
- De kozijnen worden uitgevoerd in een kleur die contrasteert met het toe te passen gevelmateriaal (wit of crème) in hout of in een profilering en uitstraling die gelijkwaardig is aan hout.
- Aan en bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdbebouwing en qua materiaal- en kleurgebruik hiermee in samenhang.

Overgang openbaar – privé

De achtertuin van de woning wordt gesitueerd aan de Groenewal. In de huidige situatie betreft het een weiland dat zicht biedt op het agrarisch ensemble van de Groenewal 34. Elementen als schuttingen zijn niet gewenst aan de zijde van de Groenewal, maar ook niet voor de zijperceelsgrenzen voor zover zij in beeld zijn vanaf de Groenewal. De voorkeur gaat uit naar een groene erfafscheiding in de vorm van een haag, die qua hoogte vergelijkbaar is met de hoogtes die elders langs de Groenewal tussen de Rooijenburg en de Torenstraat gehanteerd worden (1 m à 1,5 m).

4.3 Bouwplan nieuwe woning

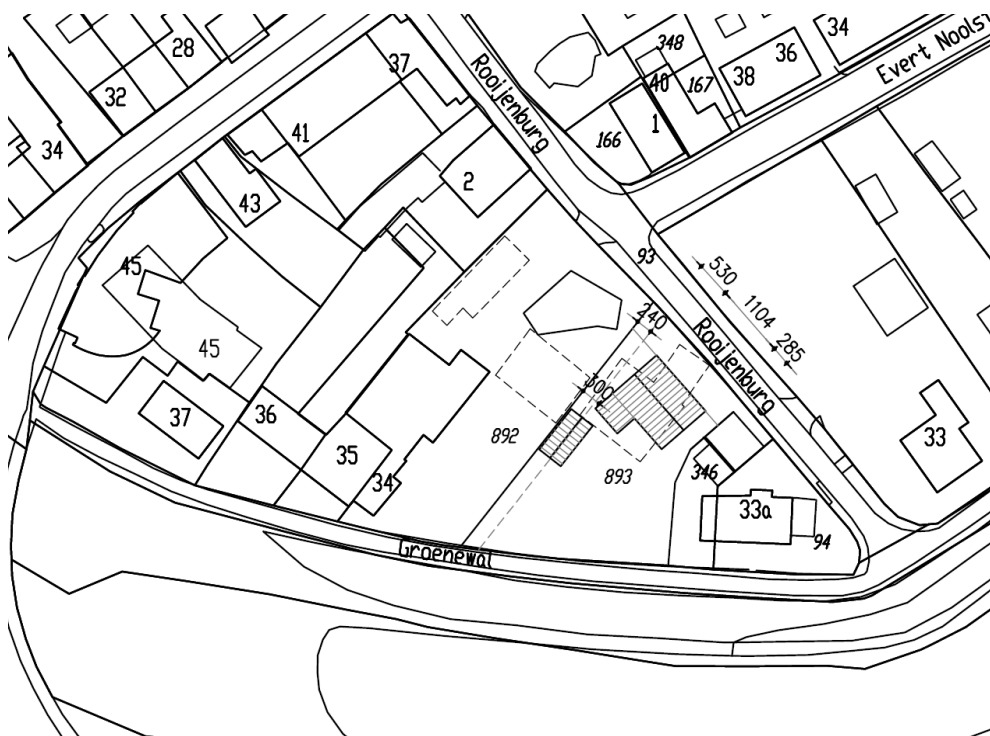
De te ontwikkelen woning betreft een vrijstaande woning van één bouwlaag met kap. De goothoogte bedraagt circa 4,5 m en de nokhoogte bedraagt maximaal 8,5 m. De situering van de nieuwe woning is conform de stedenbouwkundige visie, zodat sprake is van een enigszins verspringende rooilijn aan de Rooijenburg. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 3 m. Hiermee voldoet het bouwplan aan de stedenbouwkundige visie. Het bouwplan is op 21 juni 2011 goedgekeurd door de welstandscommissie.

De woning heeft een breedte van circa 11 m en een diepte van circa 8,6 m met in de zuidwesthoek een uitbouw met een breedte van circa 5,4 m en een diepte van circa 3,4 m. De totale diepte komt hiermee uit op circa 12 m. De entree bevindt zich aan de Rooijenburg. Ten zuiden van de woning is een garage voorzien, net achter de woning.

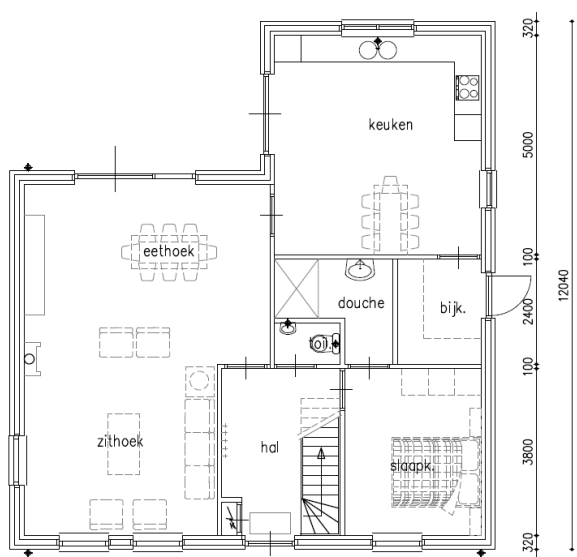
4.4 Ontsluiting en parkeren

De nieuwe woning wordt ontsloten op de Rooijenburg. De Rooijenburg is een doodlopende straat. Voor het overige deel van het plangebied is sprake van de bestaande situatie.

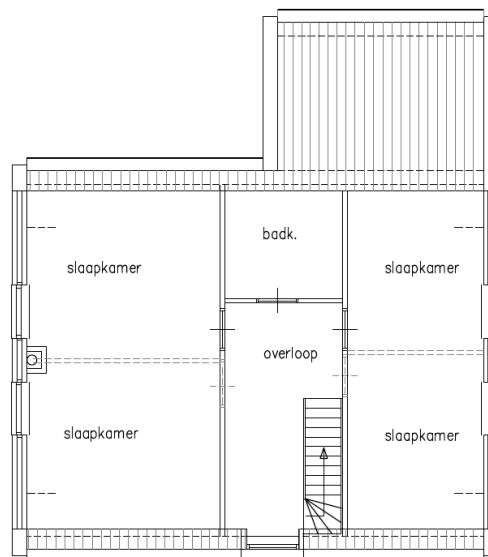
Volgens de parkeernormen van de Gemeente Lingewaal geldt een parkeernorm van 1,7 voor woningen in de dure categorie in het centrum. De parkeernormen van de gemeente Lingewaal zijn opgenomen als bijlage bij de regels. Deze parkeerplaatsen dienen op eigen terrein gerealiseerd te worden, tenzij wordt aangetoond dat dit niet mogelijk is. Op het perceel is voldoende parkeermogelijkheid en zodoende wordt voldaan aan de parkeernormen van de gemeente Lingewaal.



Situatieschets bouwplan (Bron: Bouwkundig Tekemburo D. van Ballegooij B.V., 2011)

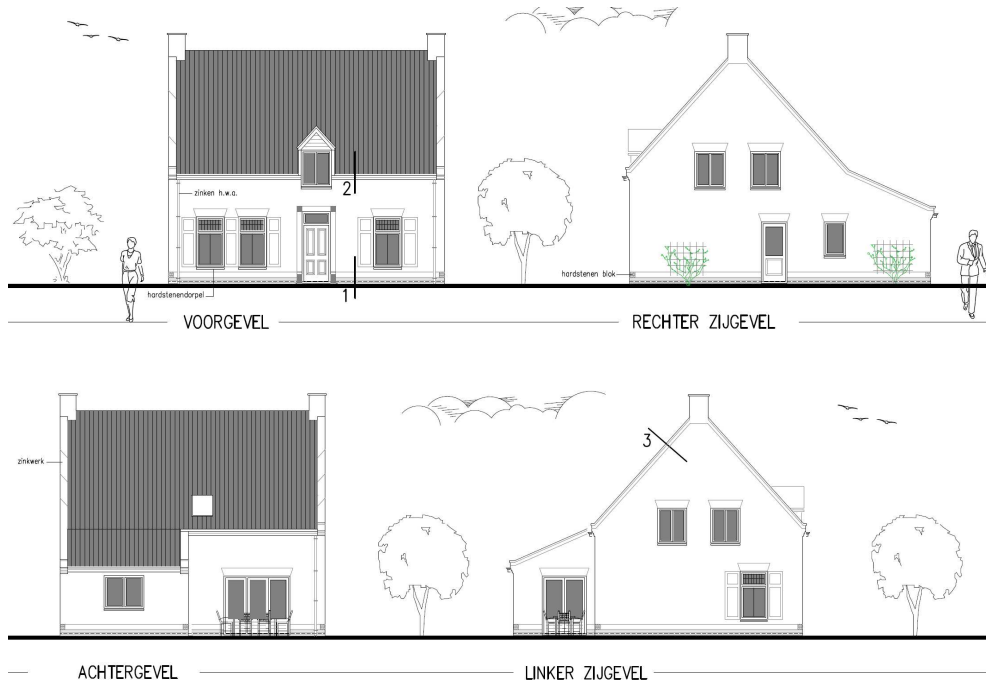


Begane grond



Verdieping

Plattegronden nieuwe woning (Bron: Bouwkundig Tekemburo D. van Ballegooij B.V., 2011)



Gevelbeelden nieuwe woning (Bron: Bouwkundig Tekenburg D. van Ballegooij B.V., 2011)

4.5 Vertaling naar bestemmingsplan

Er is aangesloten bij het Handboek van de gemeente Lingewaal. Het perceel van de nieuwe woning heeft de bestemming 'Wonen – 1' gekregen. Het bouwvlak van de nieuwe woning heeft een diepte van 14 m. De diepte van het bouwvlak is conform het Handboek en het bestemmingsplan 'Kern Heukelum'. Voor de breedte is uitgegaan van een afstand van 3 m tot de zijdelingse perceelsgrenzen. Het gedeelte vanaf 3 m achter de voorgevelrooilijn heeft de aanduiding 'erf' gekregen. Ter plaatse van deze aanduiding mogen bijgebouwen worden gebouwd. Het achterste gedeelte van het perceel, aan de Groenewal dient onbebouwd te blijven. Om deze reden heeft dit gedeelte van het perceel de aanduiding 'tuin' gekregen. De matrix met de maximale goot- en bouwhoogte (4,5 en 8,5 m) is gebaseerd op de beeldkwaliteitrichtlijnen en het bouwplan.

Het overige deel van het plangebied heeft de bestemmingen 'Wonen – 1' (vrijstaande woningen) en 'Wonen – 3' (aaneengebouwde woningen), conform het gemeentelijk handboek. De bouwvlakken en goot- en bouwhoogten zijn opgenomen conform het bestemmingsplan 'Kern Heukelum', met dien verstande dat bijgebouwen in de woonbestemming niet binnen het bouwvlak gelegen zijn. Dit was met de agrarische bestemming wel het geval. Bijgebouwen zijn enkel toegestaan binnen de aanduidingen 'erf' en 'bijgebouwen'.

Om de archeologische waarden te beschermen is voor een deel van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' opgenomen, conform de gemeentelijk archeologische beleidskaart. Zie voor een uitgebreide beschrijving hiervan paragraaf 5.4.

5 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

5.1 Geluidhinder

5.1.1 Akoestisch onderzoek

Conform de Wet geluidhinder heeft iedere weg een zone. Uitzonderingen daarop zijn wegen die als woonerf zijn ingericht en wegen die opgenomen zijn in een 30 km-zone. Van deze uitzonderingen is in voorliggend geval geen sprake. Indien binnen de onderzoekszone geluidgevoelige bebouwing wordt geprojecteerd, dient een akoestisch onderzoek te worden verricht. Door Ulehake Bouwfysica is in januari 2011 een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage bij dit bestemmingsplan.

De nieuwe woning is gelegen in de geluidszone van de Gragtdijk. De overige wegen, zoals de Rooijenburg, Evert Noolstraat, Torenstraat en de Voorste Gewind liggen alle in een 30 km-zone. De Groenwal is een voet-/fietspad. De geluidbelasting op de gevel van de nieuwe woning mag volgens de Wet geluidhinder ten hoogste 48 dB zijn, of 63 dB als deze hogere waarde wordt toegestaan door Burgemeester en wethouders.

De geluidbelasting van de gevel van de woning ten gevolge van het verkeerslawaaï is berekend met behulp van de standaardrekenmethode II. Voor de Gragtendijk zijn er geen verkeerstellingen bekend bij de gemeente Lingewaal. Voor de weg is berekend wat het aantal motorvoertuigen per etmaal mag zijn om te voldoen aan de voorkeursgrenswaarde.

Bij een intensiteit van 9.400 motorvoertuigen per etmaal voor de Gragtdijk is de berekende L_{den} 48 dB (inclusief aftrek). Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Bij een intensiteit van 280.000 motorvoertuigen per etmaal is de berekende L_{den} 63 dB (inclusief aftrek). Hiermee wordt voldaan aan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting. Gezien het feit dat deze aantallen (9.400) motorvoertuigen voor Heukelum veel zijn, is een intensiteit van minder dan 9.400 voertuigen per etmaal heel reëel om aan te houden en zal aan de voorkeursgrenswaarde worden voldaan.

5.1.2 Beoordeling akoestisch onderzoek

Het akoestisch onderzoek van Ulehake Bouwfysica (d.d. januari 2011) is beoordeeld door Regio Rivierenland. Regio Rivierenland had een aantal opmerkingen op de uitgevoerde berekening:

- het gehanteerde percentage zware voertuigen is vrij laag;
- het gehanteerde percentage middelzware voertuigen is vrij hoog;
- rekenpunten liggen niet op de grens van het bouwvlak.

Uit een indicatieve berekening blijkt dat dit een kleine 2 dB zal schelen (circa 1 dB door kortere afstand tot de weg en 0,5 - 1 dB door minder geluidafscherming). In plaats van dat de voorkeursgrenswaarde dan wordt overschreden bij meer dan 9.400 motorvoertuigen per etmaal, zal dat bij meer dan 6.000 motorvoertuigen per etmaal het geval zijn.

De opmerkingen van Regio Rivierenland zijn door Ulehake Bouwfysica verwerkt in een aanvullende notitie (d.d. juni 2011). Deze notitie is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

Tussen de periode van het rapport van Ulehake en nu is door de gemeente Lingewaal een verkeersprognose 2020 van de kern Heukelum gemaakt. In die prognose is de gemiddelde etmaalintensiteit van de omgeving Kragtendijk, wegvlak Voorste Gewin – Zeemering, met een aantal van 2.027 motorvoertuigen per etmaal weergegeven. Dit is driemaal lager dan in de berekening van het akoestisch onderzoek van Ulehake en de omschreven situatie van Regio Rivierenland. De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

In de Torenstraat is een cafetaria gelegen en in de Gasthuisstraat is een café gelegen. Deze hinderlijke bedrijven zijn echter op voldoende afstand van het plangebied gelegen. In een straal van 100 meter rondom het plangebied zijn geen agrarische bedrijven gelegen.

5.3 Bodem

Door Bakker Milieuadviezen is in november 2010 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage bij dit bestemmingsplan.

Op basis van het bodemonderzoek kan voor het plangebied het volgende worden geconcludeerd:

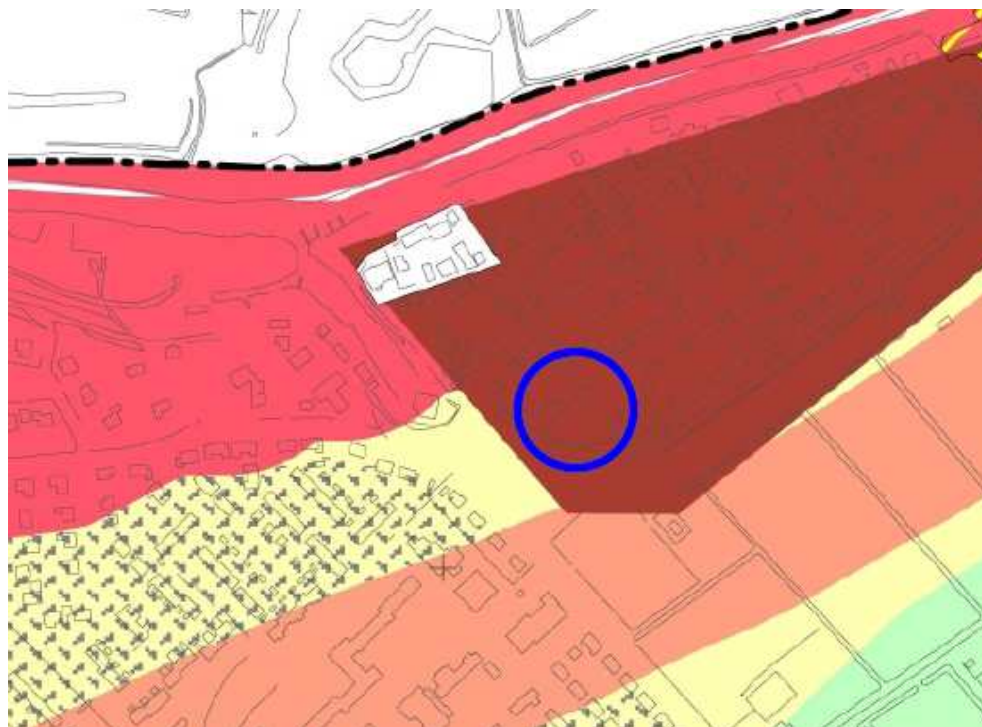
- De bovengrond is licht verontreinigd met lood en 10 PAK VROM. Deze verhoogde gehalten vormen geen belemmering voor de bestemming wonen.
- In de kleiige ondergrond zijn gehalten van alle parameters uit het standaardpakket beneden de AW 2000 aangetroffen.
- Het grondwater is licht verontreinigd met barium, molybdeen, zink en nikkel. Dergelijke lichte verhogingen komen regelmatig voor. De verhogingen hebben geen consequenties.

Op grond van de resultaten van het onderzoek vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Bij eventuele afvoer van mogelijk overtollige grond dient men qua kosten rekening te houden met de regels uit het Besluit Bodemkwaliteit. Op basis van de verkregen resultaten voldoet de bovengrond bij toetsing aan dit besluit overigens indicatief aan grond voor wonen.

5.4 Archeologische en cultuurhistorische waarden

5.4.1 Archeologische beleidskaart

Het plangebied is conform de archeologische beleidskaart van de gemeente Lingewaal (2008) gelegen in Archeologisch Waardevol Gebied categorie 4 (historische dorpskernen). Voor deze gebieden wordt gestreefd naar behoud in de huidige staat. Bij bodemingrepen dieper dan 30 cm beneden maaiveld is een archeologisch bureauonderzoek met eventueel karterend veldonderzoek verplicht.



Archeologisch Waardevolle Gebieden (AWG)

AWG categorie 4 (historische dorpskernen)

Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Lingewaal (Bron: gemeente Lingewaal, 2008)

5.4.2 Archeologisch onderzoek

Door ARC is in oktober 2010 een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd voor het gedeelte van het plangebied waar de nieuwe woning gepland is. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage bij dit bestemmingsplan.

Conclusie

De onderzoekslocatie ligt naast een monumentale boerderij op oeverafzettingen van de Linge. Deze oeverafzettingen hebben een hoge archeologische trefkans vanaf de Romeinse Tijd. Dieper in de ondergrond zijn mogelijk nog afzettingen van de vroeg-holocene Stroomgordel van Gorkum-Arkel aanwezig, die een middelhoge trefkans op archeologische resten uit het Neolithicum hebben. De archeologische resten worden verwacht aan de top van de oeverafzettingen.

De hoge verwachting voor de oeverafzettingen van de Linge wordt bevestigd door verschillende waarnemingen in de omgeving van de onderzoekslocatie. Er zijn geen waarnemingen bekend op de Stroomgordel van Gorkum-Arkel. De locatie is voor het eerst licht bebouwd in de eerste helft van de 20e eeuw, hiervoor was het terrein in gebruik als grasland. Het bodemprofiel is, voor zover bekend, niet of licht verstoord. Tot slot ligt de onderzoeks-locatie direct ten noorden van de oude stadswal. Uit het veldonderzoek is voortgekomen dat er zich in de bodem ten eerste een dik ophogingspakket bevindt. In boring 1 is onderaan het ophogingspakket een slootvulling waargenomen. Onder het ophogingspakket bevinden zich oeverafzettingen van de Linge. Tot slot is er in de ondergrond komklei aangetroffen. Geconcludeerd wordt dat ter plaatse van de huidige bebouwing sprake is van een hoge archeologische trefkans.

Aangezien de toekomstige bebouwing zal worden gerealiseerd terplaatse van de huidige bebouwing, vormen deze plannen een bedreiging voor het archeologisch erfgoed.

Aanbevelingen

Op basis van de hoge archeologische verwachting, het bureauonderzoek en het booronderzoek wordt archeologische begeleiding aanbevolen tot op het volledig te verstoren niveau. Archeologische resten uit de ophogingspakketen kunnen daarmee opgetekend worden. Daarnaast wordt aanbevolen bij diepverstorend ingrijpen (heiwerkzaamheden etc.) deze zodanig uit te voeren dat archeologische resten op een dieper niveau zo weinig mogelijk verstoord worden. Hierbij valt bijvoorbeeld te denken aan het plaatsen van heipalen in een breder grid. Het is aan het bevoegd gezag, de gemeente Lingewaal, om een besluit hierover te nemen. De archeologische meldingsplicht blijft echter van kracht. Mochten er tijdens bouwwerkzaamheden op de locatie archeologische resten worden aangetroffen, dan dient dit onverwijld te worden gemeld bij het bevoegd gezag.

5.4.3 Beoordeling archeologisch onderzoek

Het archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek is beoordeeld door de Regioarcheoloog Rivierenland. De regioarcheoloog adviseert het volgende:

‘Het archeologisch adviesbureau stelt na het booronderzoek voor tot vervolgonderzoek. Het bedrijf ziet geen reden tot bijstellen van de verwachting, zelfs niet nadat is vastgesteld dat de grond tot meters diep grondig is verstoord. Mogelijk verwacht het bedrijf nog intacte archeologische resten in situ aan te treffen. Het onderhavige onderzoek geeft echter geen aanleiding dergelijke resten daadwerkelijk aan te treffen. De regioarcheoloog ziet dan ook geen enkele reden om het voorgenomen grondverzet professioneel te laten begeleiden of een ander archeologisch vervolgonderzoek uit te laten voeren door een vergunninghouder. Het gedeelte van het plangebied waar de nieuwe woning voorzien is, kan derhalve worden vrijgesteld van archeologisch vervolgonderzoek.’

5.4.4 Vertaling naar bestemmingsplan

Om de archeologische waarden ter plaatse van het plangebied te beschermen is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' opgenomen, conform de gemeentelijk archeologische beleidskaart. Voor het gebied dat is onderzocht in het archeologisch onderzoek (het gedeelte waar de nieuwe woning voorzien is) is deze dubbelbestemming niet nodig, conform het advies van de regioarcheoloog.

5.5 Water

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding. In het kader hiervan is door Croonen Adviseurs een watertoets opgesteld.

5.5.1 Beleid en regelgeving

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Rivierenland. De doelen van het waterschap voor de periode van 2010 tot 2015 staan beschreven in het waterbeheerplan 'Werken aan een veilig en schoon rivierenland', waarbij een indeling is gemaakt in de volgende aspecten:

- het bieden van veiligheid tegen overstromingen;
- het realiseren van de kwantitatieve wateropgave;
- het realiseren van de waterkwaliteitsdoelstellingen en ecologische doelstellingen;
- het realiseren van de kwantitatieve wateropgave in het stedelijk gebied en het verbeteren van de waterkwaliteit in stedelijke wateren;
- het invulling geven aan de samenwerking in de afvalwaterketen.

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. Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden.

Het beleid van de gemeente Lingewaal voor wat betreft de waterhuishouding sluit aan op het landelijke en provinciale beleid. Tot dit doel is het waterplan Lingewaal opgesteld. Het belangrijkste uitgangspunt is dat nieuwe ontwikkelingen geen belemmering mogen vormen voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water in het deelstroomgebied. Daarnaast is het van belang dat bij inpassing wordt voorkomen dat afwenteling op andere delen van het deelstroomgebied plaatsvindt. Nieuwe rioolstelsels van enige omvang dienen als verbeterd gescheiden te worden uitgevoerd. Verder dient bij nieuwe ontwikkelingen hemelwater, afkomstig van 'schoon' afvoerend oppervlak, waar mogelijk, geïnfiltreerd te worden.

Voor de hierna beschreven onderzoekslocatie zijn de informatie en maatregelen vanuit het waterbeheerplan 'Werken aan een veilig en schoon rivierenland' en het waterplan Lingewaal gebruikt bij het opstellen van de waterparagraaf.

5.5.2 Locatiestudie

De locatie aan de Groenewal ligt op een maaiveldniveau van circa 3,0 m + NAP, waarbij het grondwater zich bevindt op een diepte van 40-80cm onder maaiveld. De bodemsamenstelling van het terrein bestaat globaal uit de grondsoort klei, welke ongeschikt is voor infiltratie. Om een indicatie te geven van de benodigde berging is de verhouding tussen het verhard oppervlak in de huidige en de toekomstige situatie weergegeven. Hierbij dient het te projecteren watersysteem de neerslag adequaat op te kunnen vangen in een situatie, die naar verwachting eenmaal per 10 jaar voorkomt.

Oppervlakte	Huidige situatie (m ²)	Toekomstige situatie (m ²)
Dakoppervlakte bebouwing	150	175
Terreinverharding	135	75
Onverhard terrein	375	410
Totaal	660	660

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied zal naar verwachting geen toename van het verhard oppervlak tot gevolg hebben.

5.5.3 Veiligheid

Het beheer en onderhoud van de dijken berust bij het waterschap. Er wordt onderscheid gemaakt tussen primaire en regionale waterkeringen. Bij alle ruimtelijke plannen en besluiten die betrekking hebben op waterkeringen of hun directe omgeving is de watertoets van toepassing. Doel daarvan is het behoud van de stabiliteit van de waterkering, van de toegankelijkheid voor inspectie, onderhoud en beheer van de waterkeringen en van de bescherming landschappelijke, natuur- en cultuurhistorische waarden van de waterkeringen.

Het plangebied bevindt zich in de nabijheid van de Linge. De Torenstraat maakt deel uit van een regionale waterkering. In de Keur van het Waterschap Rivierenland, die sinds 22 december 2009 in werking is getreden, is vastgelegd dat een regionale waterkering een kernzone en een beschermingszone kent.

Op grond van de Keur van het Waterschap Rivierenland is het verboden om, zonder goedkeuring van het bestuursorgaan, werkzaamheden te verrichten in, op, onder en boven de kern- en beschermingszones van waterstaatswerken. Voor activiteiten in de keurzones van een regionale waterkering geldt een ontheffingsplicht op grond van de Keur.

Voor onderhavig plan zal aangetoond moeten worden dat de stabiliteit van de waterkering ongemoeid blijft. Overleg met het Waterschap Rivierenland is noodzakelijk.

Opgemerkt wordt dat ingevolge de keur in de periode 15 oktober tot 1 april geen werkzaamheden mogen plaatsvinden binnen de beschermingszone van de primaire waterkering.

5.5.4 Conclusie en aanbevelingen

Aangezien het voorliggend initiatief geen invloed heeft op de verhouding tussen onverhard en onverhard terrein hoeven geen maatregelen getroffen te worden met betrekking tot een bergingsvoorziening.

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling bij de aanleg geen gebruik maken van uitloogbare materialen, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt. De aansluiting op het gemeentelijk rioolstelsel zal gerealiseerd worden met een gescheiden rioleringsstelsel voor hemel- en vuilwater. Verdere aanvullende voorzieningen hoeven niet getroffen te worden.

Ten behoeve van het watertoetsproces zijn de bovenstaande bevindingen voorgelegd aan het Waterschap Rivierland, welke in overeenstemming is met de getrokken conclusies en de bijbehorende aanbevelingen. Geconcludeerd kan worden dat er voor het aspect water geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling van het plangebied te verwachten zijn.

5.6 Flora en fauna

Door IJzerman Advies is in oktober 2010 een quickscan flora en fauna opgesteld. Deze quickscan is opgenomen als bijlage bij dit bestemmingsplan. Hierna zijn de conclusies en aanbevelingen van de quickscan weergegeven.

De geplande ontwikkelingen hebben geen nadelige effecten op de beschermde natuurgebieden. Een vergunning op de natuurbeschermingswet of compensatie van EHS is niet aan de orde.

Algemeen voorkomende soorten kunnen mogelijk worden aangetroffen. Deze soorten zijn weliswaar beschermd middels de Flora- en faunawet, maar worden aangeduid als algemene soorten (AMvB artikel 75, lijst 1). Hiervoor hoeft in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen geen ontheffing meer te worden aangevraagd. Het voorkomen van deze soorten wordt door de geplande ontwikkelingen niet in gevaar gebracht. Het is echter wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen. Hierbij valt te denken aan het uitvoeren van de meest verstoringende werkzaamheden in de maanden september en oktober.

De locatie is niet in gebruik als vaste verblijfslocatie voor strikt beschermde soorten. Ten tijde van de veldinspectie zijn geen nesten die jaarronde bescherming genieten, zoals van huismussen, boerenzwaluwen, kerkuilen of steenuilen aangetroffen. Er zijn geen negatieve effecten op lokale populaties strikt beschermde soorten.

Ter voorkoming van het verstoren van broedende vogels wordt aangeraden eventuele sloopwerkzaamheden tussen half juli en half maart (buiten het broedseizoen) te verrichten. Het verstoren van broedende vogels is verboden conform de Flora- en fauna-wet. Voor het verstoren van broedende vogels wordt geen ontheffing verleend. In het broedseizoen kan ook gekapt worden, alleen dient het dan onder begeleiding van een ter zake kundige te worden uitgevoerd.

5.7 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de 'Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen)' in werking getreden. Vanaf dat moment zijn in de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀).

Nieuw zijn het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet langer te worden getoetst aan de grenswaarden.

In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Het initiatief betreft de realisering van één woning. Het aantal woningen ligt hiermee ver onder de genoemde drempel. Een specifiek luchtkwaliteitonderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Er worden vanwege het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen verwacht voor de beoogde ontwikkeling.

5.8 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht

worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Er bevindt zich volgens de risicokaart van Gelderland een hogedruk aardgasleiding ten zuiden van het plangebied, parallel aan de Kragtdijk. Het plangebied is echter op voldoende afstand van deze gasleiding gelegen. Verder bevinden zich geen risicobronnen in de directe omgeving van het plangebied. Dit blijkt ook uit de externe veiligheidsparagraaf in het vigerend bestemmingsplan 'Kern Heukelum'. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen aanwezig zijn voor het plan.

5.9 Kabels en leidingen

Er bevindt zich een hogedruk aardgasleiding ten zuiden van het plangebied, parallel aan de Kragtdijk. Het plangebied is echter op voldoende afstand van deze gasleiding gelegen. Verder zijn er in en nabij het plangebied geen kabels en leidingen van de gemeente Lingewaal bekend. Mochten er kabels en leidingen gevonden worden, waarvan de eigenaar niet bekend, is dan dient dit gemeld te worden bij de gemeente. De opdrachtgever en uitvoerder zijn zelf verantwoordelijk voor de aanvraag van een KLIC-melding.

6 Juridische planopzet

6.1 Plansystematiek

Het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. Voor wat betreft de systematiek van de juridische regeling is aansluiting gezocht bij het gemeentelijk handboek.

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de bebouwing en het gebruik van gronden en gebouwen in het plan-gebied. In paragraaf 6.2 wordt inhoudelijk ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen binnen het onderhavige bestemmingsplan.

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) in werking getreden. Hierdoor is het omgevingsrecht drastisch gewijzigd. Veel toestemmingen en vergunningen die voorheen apart geregeld waren, zijn nu opgenomen in de Wabo. De inhoudelijke toetsingskaders voor deze vergunningen/toestemmingen zijn niet gewijzigd. In de regels is de terminologie aangepast aan de Wabo. De ontheffing heet nu 'omgevingsvergunning voor het afwijken'. De bouwvergunning heet 'omgevingsvergunning voor het bouwen'. De sloop- en aanlegvergunning zijn gewijzigd in 'omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk' respectievelijk 'omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden'.

6.2 De bestemmingen

6.2.1 Wonen – 1

De voor 'Wonen – 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen in vrijstaande woningen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of aan-huis-verbonden bedrijf zoals opgenomen in milieucategorie 1 van de Lijst van bedrijven. Ook zijn tuinen en erven, parkeervoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Door middel van een aanduiding 'erf' is aangegeven waar bijgebouwen zijn toegestaan. In de voor-gevel mag een erker worden gebouwd. Ter plaatse van de aanduiding 'tuin' mogen geen gebouwen worden gebouwd. Er zijn bebouwingsregels voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, opgenomen.

6.2.2 Wonen – 3

De voor 'Wonen – 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen in aaneengesloten woningen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of aan-huis-verbonden bedrijf zoals opgenomen in milieucategorie 1 van de Lijst van bedrijven. Ook zijn tuinen en erven, parkeervoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Door middel van een aanduiding 'erf' is aangegeven waar bijgebouwen zijn toegestaan. In de voor-gevel mag een erker worden gebouwd. Ter plaatse van de aanduiding 'tuin' mogen geen gebouwen worden gebouwd. Er zijn bebouwingsregels voor gebouwen en bouw-werken, geen gebouwen zijnde, opgenomen.

6.2.3 Waarde – Archeologie 1

Deze gronden zijn mede bestemd voor bescherming van archeologische waarden. Bouwen ten behoeve van de andere bestemming is toegestaan tot een diepte van 30 cm onder maaiveld. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de bouwregels, indien de archeologische waarden door de bouw-activiteiten niet onevenredig worden geschaad. De aanvrager moet een archeologisch rapport overleggen, en er wordt advies ingewonnen bij de archeologisch deskundige.

Het is verboden zonder een omgevingsvergunning de genoemde werken of werkzaam-heden uit te voeren. Werkzaamheden tot een diepte van 30 cm zijn niet omgevingsver-gunningplichtig. Een omgevingsvergunning kan verleend worden, indien de archeologi-sche waarden door de activiteiten niet onevenredig worden geschaad. De aanvrager moet een archeologisch rapport overleggen, en er wordt advies ingewonnen bij de ar-cheologisch deskundige.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming geheel of gedeeltelijk te doen vervallen.

7 Economische uitvoerbaarheid

Wanneer met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Het beoogde project is een particulier initiatief. De bouw en exploitatie ervan zullen voor de gemeente Lingewaal geen negatieve financiële gevolgen hebben. Het kostenverhaal is vastgelegd door middel van een planschadeovereenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer en via de te heffen leges. De financiële haalbaarheid is hiermee gewaarborgd en derhalve hoeft geen exploitatieplan opgesteld te worden.

8 Overleg en inspraak

8.1.1 Vooroverleg en inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Heukelum, Groenewal 34' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. Naar aanleiding van het vooroverleg is een reactie van het Waterschap Rivierenland binnengekomen, waarin de volgende opmerkingen zijn gemaakt:

1. Gemeten vanuit de referentielijn van de waterkering (Torenstraat) zou er eigenlijk nog net 1,5-2 meter met de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' nodig zijn want het plangebied ligt 23 meter uit de referentielijn terwijl de beschermingszone 25 meter is. Deze dubbelbestemming zou voor de volledigheid toegevoegd moeten worden.
2. In de toelichting is de HNO-tool benoemd. Dit is een tool die wordt toegepast door Waterschap Aa en Maas en niet door Rivierenland. Graag verwijderen. Omdat er geen toename van de verharding is hoeft hier niets voor in de plaats te komen.

De opmerkingen van het waterschap zijn aangepast in het ontwerpbestemmingsplan.

Daarnaast heeft het voorontwerpbestemmingsplan overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening in de periode van 28 oktober tot en met 8 december 2010 ter inzage gelegen. In deze periode is één reactie binnengekomen, die niet geleid heeft tot aanpassingen in het plan.

8.1.2 Vaststelling

Na inspraak en vooroverleg heeft het plan de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen. In dit kader heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Heukelum, Groenewal 34' met ingang van 9 augustus 2012 tot en met 19 september 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

In de genoemde periode zijn geen zienswijzen ontvangen.

Het voorliggende bestemmingsplan is op 6 december 2012 ongewijzigd vastgesteld.

9 Bronnen

9.1 Boeken en rapporten

- Provincie Gelderland (2011). *Ruimtelijke Verordening Gelderland*
- Provincie Gelderland (2005). *Streekplan Gelderland 2005*
- Provincie Gelderland (2004). *Structuurvisie Rivierenland 2004-2015*
- Gemeente Lingewaal (2010). *StructuurvisiePlus 2030*
- Gemeente Lingewaal (2008). *Bestemmingsplan Kern Heukelum*
- Croonen Adviseurs (2010). *Stedenbouwkundige visie Groenewal 34 te Heukelum*
- Bouwkundig Tekenburg D. van Ballegooij (2011). *Bouwplan nieuwbouw woning aan de Rooijenburg, Heukelum*

9.2 Websites

- Bing Maps (2010), www.bing.com/maps
- Risicokaart provincie Gelderland (2010),
<http://nederland.risicokaart.nl/risicokaart.html?prv=gelderland>