Bestemmingsplan Poldersekade te Vuren

Toelichting ten behoeve van het bestemmingsplan voor woningbouw nabij de Poldersekade in de kern van Vuren

Vastgesteld, 26 mei 2011

Kenmerk R002-4742495FEE-evp-V04-NL

Verantwoording

Titel	Bestemmingsplan Poldersekade te Vuren
Opdrachtgever	Stichting KleurrijkWonen (Bloeii Advies en Ontwikkeling B.V zal ter zake van de uitvoering en nadere invulling van de opdracht fungeren als gedelegeerd opdrachtgeverschap)
Projectleider	Suzanne Swenne
Auteur(s)	Floris Eenink en Sandra Scheggetman
Projectnummer	4742495
Aantal pagina's	46 (exclusief bijlagen)
Datum	26 mei 2011
Handtekening	

Colofon

Tauw bv
afdeling Ruimte
Handelskade 11
Postbus 133
7400 AC Deventer
Telefoon +31 57 06 99 91 1
Fax +31 57 06 99 66 6

Dit document is eigendom van de opdrachtgever en mag door hem worden gebruikt voor het doel waarvoor het is vervaardigd met inachtneming van de rechten die voortvloeien uit de wetgeving op het gebied van het intellectuele eigendom.
De auteursrechten van dit document blijven berusten bij Tauw. Kwaliteit en verbetering van product en proces hebben bij Tauw hoge prioriteit. Tauw hanteert daartoe een managementsysteem dat is gecertificeerd dan wel geaccrediteerd volgens:

- NEN-EN-ISO 9001

Inhoud

Verantwoording en colofon **3**

1 Inleiding **7**
1.1 Aanleiding 7
1.2 Doelstelling 7
1.3 Beschrijving van het bouwplan (bestaande en beoogde situatie) 7
1.3.1 Ruimtelijke en functionele beschrijving van de bestaande situatie 7
1.3.2 Ruimtelijke hoofdstructuur 8
1.3.3 Functionele hoofdstructuur 10
1.4 Ruimtelijke en functionele beschrijving van de beoogde situatie 10
1.4.1 Inrichting- en situatieschets 10
1.4.2 Verkeersplan 12
1.4.3 Landschappelijke inpassing 13

2 Beleidskaders **15**
2.1 Rijksbeleid 15
2.2 Provinciaal beleid 15
2.3 Regionaal beleid 16
2.4 Gemeentelijk beleid 17
2.5 Waterschap Rivierenland 18

3 Verkeer, milieu en overige aspecten **19**
3.1 Akoestisch onderzoek 19
3.2 Luchtkwaliteit 20
3.3 Archeologie 21
3.4 Bodemkwaliteit 24
3.5 Waterhuishouding / waterparagraaf 25
3.6 Kabels en leidingen 29
3.7 Ecologie 29
3.7.1 Gebiedsbescherming 29
3.7.2 Soortenbescherming 29
3.8 Milieuhinderlijke bedrijven 31
3.9 Externe veiligheid 31
3.10 Verkeer en parkeren 32

4 Toelichting op de planregels ... 35
4.1 Nadere toelichting op de regels ... 35

5 Economische uitvoerbaarheid ... 39
5.1 Bouwexploitatie ... 39
5.2 Planschade ... 39
5.3 Financieel-economische uitvoerbaarheid ... 40

6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid ... 41
6.1 Overleg ... 41
6.2 Zienswijzen ... 43

7 Motivering ... 45

Bijlage(n)

1. Bijlagen
2. Bronnen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Stichting KleurrijkWonen is voornemens om op het terrein ten oosten van de Poldersekade te Vuren een plan te ontwikkelen voor veertig grondgebonden, aaneengesloten woningen met bijbehorende voorzieningen.

Op de locatie waren voorheen halfvrijstaande woningen gelegen en een drukkerij. Deze zijn reeds gesloopt. De huidige bestemming is wonen en bedrijven. Om de beoogde plannen mogelijk te maken dient het bestemmingsplan te worden gewijzigd.

1.2 Doelstelling

In de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat ten behoeve van het wijzigen van het bestemmingsplan een bestemmingsplanprocedure in fasen kan worden doorlopen. Om deze procedure te doorlopen dient een bestemmingsplan te worden ingediend.

Het voorliggende document betreft de toelichting voor het voeren van de bestemmingsplanprocedure.

1.3 Beschrijving van het bouwplan (bestaande en beoogde situatie)

1.3.1 Ruimtelijke en functionele beschrijving van de bestaande situatie

Het plangebied is circa 1,2 hectare groot en bestaat uit de volgende kadastrale percelen: de percelen kadastraal bekend als gemeente Vuren, sectie R, nummers: 596, 722, 771 en 772. De percelen zijn nader aangegeven op tekening Tl-01 t/m Tl-04.

Op onderstaande tekening is de ligging van het plangebied weergegeven.

Figuur 1.1 Ligging plangebied

1.3.2 Ruimtelijke hoofdstructuur

De ruimtelijke hoofdstructuur van Vuren wordt voornamelijk bepaald door kronkelende dijken in oost-west richting zoals de Waaldijk en de Mildijk. De stedenbouwkundige invulling van woonwijken heeft een parallelle stratenstructuur die voortkomt uit de vroegere structuur van sloten.

Het plangebied ligt aan de westkant van Vuren en wordt omsloten door de Poldersekade, de Mildijk en De Meent. Het gebied is gelegen tussen reeds bestaande, oudere woningbouw uit de jaren vijftig en zestig van de twintigste eeuw en een recente dorpsuitbreiding. De in te vullen locatie sluit ruimtelijk zonder overgangen aan op de omliggende omgeving. Alleen aan de westzijde is de grens harder. Hier loopt de Poldersekade. Dit is een oude gekromde laan met een dubbele, hoge bomenrij.

Het gebied waarin de locatie zich bevindt, wordt voornamelijk gekenmerkt door kleinschalige woningbouw. In het plangebied waren de opstallen van een drukkerij en enkele woningen aanwezig. Deze zijn inmiddels gesloopt en het terrein ligt momenteel braak.

Aan de Poldersekade ten noorden van de locatie ligt een appartementengebouw met drie bouwlagen zonder kap. De bebouwing langs De Meent en De Waay bestaat voornamelijk uit twee-onder-een-kap woningen. Ten westen van De Meent staan rijenwoningen. De bebouwing langs de Mildijk bestaat voornamelijk uit twee-onder-een-kap woningen en vrijstaande bungalows.

De dorpsuitbreiding ten westen van de locatie is van deze eeuw en bestaat voornamelijk uit vrijstaande, of semigeschakelde woningen. Deze wijk wordt op twee plekken ontsloten aan de Poldersekade. Dit gebeurt door de continuering van de Mildijk in de Redoute en door een verbinding in het midden van de Poldersekade met Schootsveld. De Schootsveld kan in een denkbeeldige lijn over het plangebied worden doorgetrokken tot De Waay.

Figuur 1.2 Luchtfoto Vuren

In de omliggende woonwijken bevinden zich weinig plantsoenen. Door de voor- en zijtuinen met bomen en veelal een afscheiding met hagen heeft de buurt toch een groen karakter. Op de hoek van De Meent en De Waay is een groene speelvoorziening. De Poldersekade is met de dubbele bomenrij en tussenliggende sloot een groene ader in de wijk.

1.3.3 Functionele hoofdstructuur

De Poldersekade is aan de westkant van Vuren de belangrijkste ontsluitingsweg die Vuren verbindt met de Rijksweg N830 (Graaf Reinaldweg). Tevens is de Poldersekade de verbindingsweg tussen de Waaldijk en de N830. Richting het centrum wordt de locatie ontsloten via de Mildijk.

Binnen de contouren van Vuren bevinden zich hoofdzakelijk woningen. In het dorp zijn twee lagere scholen en een klein aantal winkels in de omgeving van de Dorpsstraat. Ten zuiden en oosten van de dorpskern bevinden zich diverse steenfabrieken.

1.4 Ruimtelijke en functionele beschrijving van de beoogde situatie

1.4.1 Inrichting- en situatieschets

De oriëntatie van het voorgestelde stratenpatroon is ontwikkeld volgens de structuur van de omliggende straten. Bestaande straten zijn waar mogelijk in het plangebied doorgetrokken. Zo is er een verbinding gemaakt van De Waay naar de planlocatie. Daarnaast zijn twee lanen ingevoegd die parallel lopen aan de Poldersekade en die samen een verbinding vormen tussen De Meent en Mildijk (zie tekening TI-05).

Langs de Poldersekade worden vier bouwblokken gerealiseerd. drie blokken (van vijf woningen elk) bestaan uit geschakelde eengezinswoningen ten behoeve van de huursector, en één blok (met zes woningen) uit geschakelde eengezinswoningen ten behoeve van de koopsector. De bouwblokken bestaan uit twee bouwlagen en een kap en hebben een hoogte van circa 9 meter, een diepte van circa 9 meter een lengte van circa 27 meter.

Figuur 1.2 Voorgenomen ontwikkeling

Het bouwblok aan de Mildijk bestaat uit vier geschakelde eengezinswoningen ten behoeve van de koopsector. Dit bouwblok bestaat uit twee bouwlagen met een kap en heeft een hoogte van circa 9 meter, een diepte van circa 10 meter een lengte van circa 23 meter.

Aan de straat welke een verbinding vormt tussen de Schootsveld en De Waay worden twee bouwblokken gerealiseerd. Eén bouwblok (noordelijk) bestaat uit acht geschakelde seniorenwoningen ten behoeve van de koopsector en één bouwblok (zuidelijk) bestaat uit zeven geschakelde seniorenwoningen ten behoeve van de huursector. De bouwblokken bestaan uit een bouwlaag met kap en hebben een hoogte van circa 6 meter, een diepte van circa 12 meter en een lengte van circa 48 meter.

De bouwblokken aan de Poldesekade zijn op het westen georiënteerd en worden ook aan deze zijde ontsloten. Daarnaast kennen deze bouwblokken een ontsluiting aan de achterzijde welke uitkomt op respectievelijk De Meent en de Mildijk. Parkeren is mogelijk langs de Poldersekade, gebruikmakend van de bestaande wegenstructuur. Langs de Poldersekade zijn circa twintig parkeerplaatsen gepland. Tussen de bebouwing zijn twee parkeerhofjes gelegen welke worden ontsloten via De Meent en de Mildijk.

Deze parkeerplaatsen worden ook gebruikt door het bouwblok aan de Mildijk. Parkeren is daarnaast mogelijk langs de Mildijk zelf, gebruikmakend van de bestaande wegenstructuur. Er zijn circa acht parkeerplaatsen gepland.

Centraal in het plan liggen twee blokken met rijenwoningen. Deze woningen zijn bestemd voor een oudere doelgroep (senioren). Het noordelijk blok bestaat uit acht woningen en het zuidelijke uit zeven woningen. De seniorenwoningen bestaan uit één laag met kap. De twee buitenste woningen aan ieder uitende van een woningrij bestaan uit twee lagen. De twee blokken met seniorenwoningen zijn beide georiënteerd op een tussenliggend plantsoen met wadi. Tussen de seniorenwoningen loopt een fietsstraat waar in één richting autoverkeer is toegestaan. De straat heeft een groene invulling met bomen. De straat vormt de verbinding tussen De Waay en de Schootsveld.

Het parkeren is opgelost door het creëren van circa twintig parkeerplaatsen haaks op de nieuw aan te leggen openbare weg (verbinding De Waay en de Schootsveld) en de aanleg van de twee eerder genoemde parkeerhofjes voor in totaal circa achtentwintig parkeerplaatsen.

1.4.2 Verkeersplan

De nieuwbouwwoningen zullen worden ontsloten door middel van een nieuw aan te leggen verkeersstructuur rondom de bouwmassa’s. De nieuwe wegenstructuur sluit aan op De Meent, de Mildijk, de Poldersekade en De Waay. Van noord naar zuid loopt er een langzaam verkeerroute door het gebied. De ontsluitingsstructuur wordt geïllustreerd middels figuur 1.3.
In het plan worden 76 parkeerplaatsen opgenomen. De planontwikkeling heeft naar verwachting geen nadelige gevolgen voor de verkeersontwikkeling, veiligheid en leefbaarheid in de omgeving van de projectlocatie.

Figuur 1.3 Ontsluitingsstructuur Vuren

1.4.3 Landschappelijke inpassing

Het groene karakter van de Poldersekade wordt voortgezet met de centraal gelegen wadi. Deze wadi dient als opvangbassin voor het hemelwater. Dit vormt het groene midden van de buurt die een schakel vormt tussen de Poldersekade met zijn laanbeplanting en het speelveld aan De Waay.

De as van het plan (tussen De Waay en Schootsveld) maakt een visuele verbinding van de bestaande woonwijk met het buitengebied. Op deze as is in het plangebied een plantsoen met waterpartij opgenomen waardoor vanuit De Waay richting het buitengebied een opeenvolging van groene ruimten ontstaat.

De diepte van de woningen aan de Mildijk is zodanig dat het bestaande profiel van de straat gehandhaafd blijft. De twee parkeerhofjes zullen door het aanbrengen van bomen een groen karakter krijgen en zullen daardoor niet als secundaire ruimte worden ervaren.

2 Beleidskaders

2.1 Rijksbeleid

De Nota Ruimte, in werking getreden op 27 februari 2006, is een nota van het Rijk waarin de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland zijn vastgelegd. In de Nota Ruimte gaat het om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020 met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland een belangrijke rol zal spelen.

De nota heeft vier algemene doelen: versterken van de economie (oplossen van ruimtelijke knelpunten), krachtige steden en een vitaal platteland (bevordering leefbaarheid en economische vitaliteit in stad en land), waarborging van de waardevolle groengebieden (behouden en versterken natuurlijke, landschappelijke en culturele waarden) en veiligheid (voorkoming rampen).

Het bouwplan is gelegen binnen het stedelijk gebied van Vuren en niet van dusdanige omvang dat strijdigheden kunnen ontstaan met bovengenoemd rijksbeleid.

2.2 Provinciaal beleid

Op 29 juni 2005 is het streekplan voor de provincie Gelderland Vastgesteld. Het streekplan ‘Gelderland 2005’ kiest voor versterking van de ruimtelijke kwaliteit in Gelderland. Dat gebeurt door op provinciaal niveau te sturen op kenmerken en waarden die van provinciaal belang worden geacht: natuur en water (‘groenblauw raamwerk’), maar ook ruimtelijke ontwikkelingen in het ‘rode raamwerk’ van stedelijke functie en infrastructuur.
Het Gelders kwalitatief woonbeleid richt zich zowel op bestaand bebouwd gebied (herstructurering, transformatie) als op nieuw stedelijk gebied (uitbreiding). Het aanbod aan woningen en woonmilieus moet beter aansluiten bij de voorkeuren van de bewoners. Om deze reden bevordert de provincie vooral de realisatie van woningen voor ouderen en starters en van woonmilieus centrumstedelijk en landelijk wonen. Voorts wil de provincie een versnelling bevorderen van herstructurering en transformatie van bestaand bebouwd gebied, het aanpakken van de stagnerende (nieuwbouw)productie, het vergroten van het aanbod aan levensloop geschikte woningen en wijken en het versterken van verscheidenheid en identiteit.

Met de streekplanuitwerking woningbouw (het Kwalitatief Woonprogramma (2010)) wil de provincie Gelderland voorzien in de woningbehoefte tot 2020. De nadruk ligt, evenals in het streekplan uit 2005 aangegeven, op starters- en seniorenwoningen. Voor de periode 2010-2019 wordt voor de regio Rivierenland een netto toevoeging van 9.800 woningen aan de woningvoorraad voorzien.

Het bouwplan is niet in strijd met het bovengenoemd provinciaal beleid. Aangezien een groot deel van het bouwplan seniorenwoningen betreft wordt in deze beleidsambitie voorzien.

2.3 Regionaal beleid

De gemeente Lingewaal maakt onderdeel uit van de regio Rivierenland. De Structuurvisie Rivierenland 2004-2015 formuleert als hoofdopgave het behouden en versterken van het unieke karakter van de regio rond de ruimtelijke structuurdragers die de eigenheid van het landschap bepalen. Deze structuurdragers zijn de uiterwaarden, dijken en kommen en het cultuurhistorisch 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.

In de regio Rivierenland is een visie op de ruimtelijke stedelijke ontwikkeling van het Rivierenland op de lange termijn opgesteld: Eén lijn voor kwaliteit, experiment ruimtelijk beleid Rivierenland. De visie is opgesteld door de gemeenten in het Rivierenland en de provincie Gelderland, in samenwerking met de Inspectie Ruimtelijke Ordening (IRO) en de Inspectie Volkshuisvesting (IVH) van het Ministerie van VROM.

Doel van deze visie is aan te geven hoe een kwalitatieve ontwikkeling in het Rivierenland eruit zal gaan zien en hoe de gemeenten in Rivierenland, de provincie, de IRO en de IVH deze gezamenlijk willen realiseren. De visie beoogt een bouwsteen te zijn voor een meer kwalitatieve benadering van het restrictief ruimtelijk beleid, het volkshuisvestingsbeleid en het bedrijventerreinenbeleid. Het Streekplan blijft het algemene toetsingskader voor de provincie maar deze visie is richtinggevend wanneer gemeenten op basis van het experiment verstedelijkingsplannen ontwikkelen.

Middels contouren en zoekgebieden voor verstedelijking tot 2015 is het ruimtebudget voor wonen en werken (geen andere functies) voor de lange termijn (tot 2015) vastgelegd. Locaties buiten de contouren zijn niet aan de orde en aanwending van de zoeklocaties binnen de contouren zal moeten worden onderbouwd vanuit de onmogelijkheid om voorhanden zijnde inbreidingslocaties te benutten.

De planlocatie in Vuren betreft een inbreidingslocatie waardoor geen sprake is van uitbreiding van het stedelijk gebied buiten de getrokken contouren. Het bouwplan is hiermee niet in strijd met bovengenoemd regionaal beleid.

2.4 Gemeentelijk beleid

De gemeente Lingewaal heeft haar beleid vastgelegd op 28 januari 2010 vastgelegd in een structuurvisie: “Het manifest van Lingewaal”. Met betrekking tot wonen is het volgende opgenomen.

In de autonome dorpen hangt de leefbaarheid in sterke mate af van het voorzieningenniveau, dat weer afhangt van de ontwikkeling van het aantal inwoners. Met andere woorden: om de leefbaarheid op peil te houden, moet het dorp groeien zodat de voorzieningen in stand blijven.

Uit het beleid van de gemeente Lingewaal blijkt dat de gemeente Lingewaal een woningbouwprogramma van 604 woningen tot 2015 heeft en dat niet in alle kernen sprake is van woningbehoefte, zoals in Vuren en Herwijnen. Daarnaast zet men in op betaalbaar bouwen: 30% van de nieuwe woningen dient te vallen in de sociale sector.

Op woongebied worden in de structuurvisie enkele basiskeuzen gemaakt:

- Inbreiding gaat voor uitbreiding
- Herstructurering is nodig om de leefbaarheid in de kernen te behouden
- In elke kern is ruimte voor alle bevolkingsgroepen en doelgroepen
- Ingezet wordt op de realisatie van nieuwbouw, in het bijzonder starters- en seniorenwoningen
- Voor de toekomst zal herstructurering van de bestaande woningvoorraad van meer belang zijn dan nieuwe woninguitbreidingen

Voor de kern Vuren is de gemeentelijke inzet met name gericht op:

- Ruimte bieden voor doelgroepen van beleid (zoals jongeren en ouderen)
- Het ondersteunen en verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het dorp. Dit in het licht van leegstaande bebouwing en percelen en hiermee gepaard gaande verloedering

Ook de Poldersekade was een plek waar lange tijd leegstand heerste. Echter, met onderhavig bouwplan worden de voormalige naoorlogse woningen vervangen door nieuwe woningen die zijn aangepast aan de eisen van de tijd. Daarmee betreft het de eerste herstructurering die in het dorp in gang gezet wordt.

Het bouwplan voor de Poldersekade valt binnen de kaders van het structuurplan 2030. Er is sprake van inbreiding, er wordt voorzien in een diverse woningbouw behoeften (seniorenwoningen en huurwoningen) en de ruimtelijke kwaliteit wordt door de ontwikkeling verbeterd. Het bouwplan is hiermee niet in strijd met het gemeentelijke beleid.

2.5 Waterschap Rivierenland

Met ingang van 22 december 2009 is het Waterbeheerplan 2010-2015 'Werken aan een veilig en schoon rivierenland' bepalend voor het waterbeleid. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen. In het kader van duurzaam waterbeheer hanteert het waterschap de drietrapsstrategie “Vasthouden, bergen en afvoeren”.

Daarnaast 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. De geboden geven de verplichtingen aan om deze waterstaatswerken in stand te houden. De verboden betreffende die handelingen en gedragingen die in principe onwenselijk zijn voor de constructie of de functie van watergangen en waterkeringen. Van alle verboden werken en/of werkzaamheden die niet voldoen aan de criteria van de algemene regels, kan ontheffing worden aangevraagd. Duidelijke en vastgestelde uitgangspunten hierbij zijn geformuleerd en vastgelegd in beleidsregels. Initiatieven voor (bouw)werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden hieraan getoetst.

Waterplan Lingewaal

Vooruitlopend op het uitvoeringsprogramma is een strategische visie opgesteld, samen met de buurgemeenten Geldermalsen en Neerijnen. De visie is gericht op het oplossen van knelpunten en het verzilveren van kansen die zich voordoen ten aanzien van het (toekomstige) waterbeheer tegen verantwoorde maatschappelijke kosten. Om de komende jaren in Lingewaal op een goede en verantwoorde manier met water om te gaan, hebben gemeente Lingewaal en Waterschap Rivierenland daarnaast in 2009 een waterplan opgesteld. Voor het stedelijk gebied van de gehele kern van Vuren is in het waterplan een wateropgave van 1,92 ha berekend.

3 Verkeer, milieu en overige aspecten

3.1 Akoestisch onderzoek

Bij het doorlopen van een procedure op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening geldt een onderzoeksplicht voor geluid. Dit onderzoek richt zich op woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen die binnen een geluidszone van een weg, een spoorweg of een industrieterrein zijn gelegen. In de Wet geluidhinder. Hierin zijn grens- en richtwaarden voor toelaatbare equivalente geluidniveaus opgenomen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in buitennormen (geluidbelasting op de gevel) en binnennormen (binnenwaarde). De grens- en richtwaarden gelden voor woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen gelegen binnen de geluidzone van een weg.

In 2010 heeft Tauw een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Omdat het wegdektype van de Poldersekade zal worden gewijzigd van klinkers naar asfalt SMA0/6 is verzocht om een nieuw akoestisch onderzoek. De toepassing van asfalt SM0/6 zal een reductie van 2 tot 3 dB opleveren ten opzichte van de situatie met klinkers. Dit onderzoek[1] is opgenomen als bijlage 1. In deze paragraaf zijn kort de belangrijkste bevindingen uit het onderzoek opgenomen.

De geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai afkomstig van de provinciale weg N830 voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB (L_{den}). De in de Wet geluidhinder gestelde grenswaarden voor wegverkeerslawaai op de gevels van geluidgevoelige objecten vormen geen belemmering voor de realisatie van het plan. Een hogere waarde procedure is niet nodig.

De geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai van de Poldersekade op de kopse gevels en westelijke gevels van de woningen aan de Poldersekade bedraagt 46 - 55 dB (L_{den}). De Poldersekade is een 30 km/uur weg, hiervoor geldt conform de Wet geluidhinder geen geluidzone en zijn geen grenswaarden voor de geluidbelasting op de gevels van geluidgevoelige objecten van toepassing.

Het aspect geluid is geen knelpunt in de voorgenomen planontwikkeling.

[1] Akoestisch onderzoek, Tauw-kenmerk R001-4742495RSA-kmn-V04-NL, d.d. 17 januari 2011

3.2 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de *Wet luchtkwaliteit* in werking getreden. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit. Op grond van de wet mogen nieuwe ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de normen (grenswaarden) die aan een aantal verontreinigende stoffen zijn gesteld.

Aanvullend op de Wet luchtkwaliteit is met ingang van 1 augustus 2009 het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van kracht geworden. In de ministeriële regeling 'niet in betekenende mate bijdragen' (Regeling NIBM) zijn uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Na de inwerkingtreding van het NSL is de definitie van NIBM verschoven. Voor woningbouwlocaties geldt sindsdien dat wanneer sprake is van de ontwikkeling van minder of gelijk aan 1.500 woningen met minimaal 1 ontsluitingsweg deze beschouwd worden als ‘niet in betekende mate’ bijdragend aan de luchtkwaliteit. Deze ontwikkelingen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Vanuit dit perspectief is de voorgenomen ontwikkeling vanuit het aspect luchtkwaliteit zonder meer mogelijk.

In 2008 heeft Tauw echter een luchtkwaliteitonderzoek[2] uitgevoerd voor een eerdere planvariant. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 2. In deze paragraaf zijn kort de belangrijkste bevindingen uit het onderzoek opgenomen.

Aangezien het NSL op moment van uitvoeren (2008) van het luchtkwaliteitonderzoek nog niet van kracht was, is getoetst of de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de Wet luchtkwaliteit. Uit de Wet luchtkwaliteit volgt dat een voorgenomen ontwikkeling vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit inpasbaar is, indien in ieder geval aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

1. Er worden geen grenswaarden voor de luchtkwaliteit overschreden
2. Er treedt geen verslechtering van de luchtkwaliteit op, of er vindt per saldo een verbetering van de luchtkwaliteit plaats door compenserende maatregelen
3. De voorgenomen ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging

Uit het onderzoek blijkt dat: de bouw van 47 woningen (huidig plan omvat 40 woningen) leidt tot een toename van het aantal verkeersbewegingen. Uit berekeningen met CAR II versie 7.0 blijkt dat dit effect heeft op de luchtkwaliteit. Voor geen van de berekende scenario’s op de N830 worden de normen uit de Wet luchtkwaliteit overschreden.

[2] Luchtkwaliteitonderzoek, Tauw-kenmerk N004-4572600MTU-baw-V01-NL, d.d. 9 juni 2008

Voor de overige kleinere wegen rond het plangebied (De Meent, Mildijk en Poldersekade) is bij 10.000 verkeersbewegingen per dag nog geen overschrijding berekend. Dit aantal is groter dan op de provinciale weg N830 en het is daarom niet realistisch dat dit bereikt wordt. Dit betekent dat er, met betrekking tot luchtkwaliteit geen bezwaren zijn om de voorgenomen plannen te realiseren.

Het aspect luchtkwaliteit is geen knelpunt in de voorgenomen planontwikkeling.

3.3 Archeologie

Archeologisch bureauonderzoek
In het Europese Verdrag van Malta, ondertekend door een groot aantal EU-landen, waaronder Nederland, is de veiligstelling van het (Europese) archeologische erfgoed als doelstelling opgenomen. In 1998 is dit verdrag goedgekeurd door het Nederlandse parlement. Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is in 2007 de *Wet op de archeologische monumentenzorg* in werking getreden. Dit is een aanpassingswet waarmee de Monumentenwet 1988 gewijzigd is op het onderdeel archeologie. Door middel van de gewijzigde Monumentenwet moet het archeologisch erfgoed in de bodem bescherming krijgen in het ruimtelijke ordeningsbeleid.

Als gevolg van Europese en nationale wetgeving stellen rijk en provincies zich op het standpunt dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologisch erfgoed moet worden omgegaan. De meeste ingrepen in de ruimtelijke ordening vinden plaats op gemeentelijk niveau. De Monumentenwet verplicht gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden.

In 2008 heeft Tauw een archeologisch bureauonderzoek[3] uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 3. In deze paragraaf zijn kort de belangrijkste bevindingen uit het onderzoek opgenomen.

Uit dit onderzoek blijkt dat voor de perioden 4649 – 4176 voor Christus en de periode vanaf 425 voor Christus tot heden een middelhoge archeologische verwachtingswaarde voor het plangebied geldt. De voorgenomen ontwikkelingsplannen zijn een bedreiging voor eventueel in de bodem van het onderzoeksgebied aanwezige archeologische waarden.

[3] Archeologisch bureauonderzoek, Tauw-kenmerk R001-4572600LSM-evp-V02-NL, d.d. 19 augustu 2008

Naar aanleiding van dit bureauonderzoek is geadviseerd om een vervolgonderzoek in het onderzoeksgebied te laten uitvoeren. De bodemingrepen gaan namelijk dieper dan 30 centimeter beneden maaiveld en beschrijven een oppervlakte groter dan 500 m^2. De beleidskaart schrijft een archeologisch vervolgonderzoek voor. Dit vervolgonderzoek zou een verkennend veldonderzoek door middel van boringen moeten zijn.

Verkennend booronderzoek
Synthegra heeft vervolgens een Inventariserend veldonderzoek, Verkennend booronderzoek[4] uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 4. Het doel van het verkennend booronderzoek was om de middelhoge verwachting voor de perioden vroeg-neolithicum en vroege middeleeuwen tot en met de nieuwe tijd te toetsen door de intactheid van het bodemprofiel vast te stellen.

Op grond van de resultaten van dit onderzoek wordt er voor het plangebied vervolgonderzoek noodzakelijk geacht in de vorm van een karterend booronderzoek.

Karterend booronderzoek
Het karterend booronderzoek[5] is uitgevoerd door Synthegra. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 5.

Uit dit onderzoek blijkt dat voor het plangebied een middelhoge verwachting geldt voor de periode vroege middeleeuwen tot en met de nieuwe tijd, waarvan de mogelijke resten in de oeverafzettingen van de Waal aan of vlak onder het maaiveld liggen. Op circa 380 centimeter beneden maaiveld ligt een niveau waarvoor een middelhoge verwachting voor de periode laat-neolithicum geldt. Op circa 210 centimeter ligt een potentieel archeologisch niveau, waarvoor een middelhoge verwachting geldt voor een periode die niet exact bekend is (jonger dan neolithicum en ouder dan de vroege middeleeuwen. Voor de overige perioden geldt een lage verwachting. Het doel van het karterend booronderzoek was om deze verwachting te toetsen door de intactheid van het bodemprofiel vast te stellen en eventuele archeologische vindplaatsen uit de periode vroege middeleeuwen tot en met de nieuwe tijd te inventariseren. De dieper gelegen potentiële archeologische niveaus zijn niet betrokken in het karterend booronderzoek, omdat de maximaal te verstoren diepte 60 centimeter beneden maaiveld bedraagt.

[4] Inventariserend veldonderzoek, Verkennend booronderzoek, Synthegra-kenmerk HLE/UIT/SAD/S083262, d.d. 2 september 2008
[5] Karterend booronderzoek, Synthegra-kenmerk HLE/UIT/SAD/S083354, d.d. 27 november 2008

In het plangebied zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen. Voor de onderste twee potentiële bewoningsniveaus is binnen het plangebied alleen een verkennend booronderzoek uitgevoerd en kunnen archeologische sporen dus niet geheel worden uitgesloten. Voor het bovenste potentiële bewoningsniveau (middeleeuwen en nieuwe tijd), dat aan of vlak onder het maaiveld ligt, is het onderzoek uitgebreid tot een karterend onderzoek, dat ook geen aanwijzingen voor een archeologische vindplaats heeft opgeleverd.

De twee mogelijke bewoningsniveaus, die binnen het plangebied in de diepere ondergrond liggen en tijdens het karterend booronderzoek niet nader zijn onderzocht liggen op een diepte, die niet bedreigd wordt door de voorgenomen ontwikkeling van het gebied. De maximaal te vergraven diepte bedraagt 60 cm beneden maaiveld. De middelhoge verwachting voor deze diepere niveaus blijft wel gehandhaafd.

Archeologische vindplaatsen uit de periode middeleeuwen tot en met de nieuwe tijd, die aan of vlak onder het maaiveld werden verwacht, zijn tijdens het karterend onderzoek niet aangetroffen. Archeologische vindplaatsen uit deze periode worden, gezien de middelmatige archeologische verwachtingswaarde, gering geacht en zijn op grond van het katerend onderzoek niet aangetoond.

Op grond van de resultaten van het onderzoek wordt er voor het plangebied geen vervolgonderzoek noodzakelijk geacht, aangezien de te verstoren diepte niet dieper reikt dan de aangegeven 60 centimeter beneden maaiveld. Het terrein wordt niet lager ontgraven dan 60 centimeter. De dieper gelegen niveaus (circa 210 centimeter beneden maaiveld en circa 380 centimeter beneden maaiveld) zijn niet in het karterend onderzoek betrokken.

Wijzigingen in ontgravingsdiepte
Na afloop van het karterend booronderzoek is duidelijk geworden dat de bodem tot circa 1 meter en plaatselijk tot 2,5 m -mv verstoord wordt. Deze diepten zijn noodzakelijk voor de aanleg van onder andere riool. De uitgevoerde kartering heeft alleen betrekking gehad op de ondiepere ondergrond (tot 1,2 m -mv). De regioarcheoloog heeft hierop aanvullend naar het archeologisch rapport gekeken en is tot de conclusie gekomen dat het uitvoeren van aanvullend booronderzoek niet noodzakelijk is. Er zijn tijdens de verkenning van de diepere ondergrond geen directe aanwijzingen gedaan voor bewoning. Alleen door de bodemopbouw (deels intact) bestaat de kans dat bewoningssporen worden aangetroffen. Omdat de omvang van de ingrepen en de kans dat substantiële archeologische bewoningsresten op een diepte van circa 2,1 m -mv geschaad zullen worden, nihil zijn.

Het aspect archeologie is zodoende geen knelpunt in de voorgenomen planontwikkeling. Wel wordt opgemerkt dat ondanks het uitgevoerde archeologisch onderzoek alsnog sporen en vondsten in de bodem kunnen worden aangetroffen tijdens de bouwwerkzaamheden. Wanneer dit het geval is, wordt hiervan, conform de artikelen 53 en 54 van de Monumentenwet, melding gemaakt bij het bevoegd gezag (de gemeente Lingewaal).

3.4 Bodemkwaliteit

Het beleid ten aanzien van de bodemkwaliteit is op nationaal niveau vastgelegd in de *Wet bodembescherming* (Wbb) en het (bijbehorende) Besluit bodemkwaliteit. Bij een ruimtelijk plan moet de bodemkwaliteit van het betreffende gebied inzichtelijk worden gemaakt. Hierbij is van belang te weten of er bodemverontreiniging is die de functiedoelen kan frustreren, of er gezondheidsrisico's of ecologische risico's daardoor zijn en wat de mogelijkheden zijn om er tijdig iets aan te doen. Om deze vragen te beantwoorden is wettelijk verplichte informatie over de bodemkwaliteit nodig.

In 2008 heeft NIPA milieutechniek een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd[6]. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 6. In 2008 heeft Inventerra een verkennend en nader bodemonderzoek[7] uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 7. In deze paragraaf zijn kort de belangrijkste bevindingen uit deze onderzoeken opgenomen.

De onderzoeken hebben op verschillende delen van de planlocatie plaatsgevonden, op te delen in twee gebieden: ter plaatse van de woningen / opstallen (NIPA) en ter plaatse van het terrein waar de laatste jaren een drukkerij was gehuisvest (Inventerra). De onderzoeken worden per deel behandeld.

1. Terrein met woningen / opstallen

Uit dit onderzoek blijkt dat zowel de vaste bodem als het grondwater niet (noemenswaardig) verontreinigd is met de onderzochte parameters. De hypothese, 'onverdacht' met betrekking tot de aanwezigheid van bodemverontreiniging kan in principe worden aanvaard. Op basis van de resultaten bestaat geen aanleiding voor het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek. Tegen de eventuele bebouwing van de onderzoekslocatie zijn, volgens NIPA milieutechniek, geen zwaarwegende milieuhygiënische bezwaren aan te voeren.

[6] Verkennend bodemonderzoek, NIPA-kenmerk Verkennend bodemonderzoek *Poldersekade 5 t/m 12 en Mildijk 1 t/m 7 te Vuren*, d.d. 28 maart 2008
[7] Verkennend en nader bodemonderzoek, Inventerra-kenmerk 06-2025-R01JV, d.d. 2 mei 2006

2. Terrein van voormalige drukkerij
Uit dit onderzoek blijkt dat op delen van het terrein een geval van ernstige bodemverontreiniging met immobiele stoffen (zware metalen, PAK) is aangetroffen. Deze verontreinigingen zijn veroorzaakt door de activiteiten van de drukkerij. Vervolgens is een BUS melding opgesteld en conform deze busmelding heeft sanering plaatsgevonden. De grond is geschikt gemaakt voor de functie wonen. De eindsituatie is vastgelegd in het instemmingsbesluit van de provincie Gelderland[8]. Dit document is opgenomen als bijlage 8.

Na uitvoering van de sanering is het aspect bodemkwaliteit geen knelpunt in de voorgenomen planontwikkeling.

3.5 Waterhuishouding / waterparagraaf

Bij de totstandkoming van ruimtelijke plannen moet de watertoets worden toegepast. De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het resultaat van de watertoets is de waterparagraaf welke wordt opgenomen in het bestemmingsplan. Hierin wordt toegelicht hoe in het plan met de wateraspecten rekening is gehouden.

Het beleid van het Waterschap Rivierenland staat beschreven in het Waterbeheerplan 2010-2015. Daarnaast is de Keur van het Waterschap Rivierenland een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden. Op gemeentelijk niveau is het in overleg met het waterschap opgestelde gemeentelijk Waterplan (2009) van belang.

Tauw heeft een notitie watertoets[9] opgesteld. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 9. In deze paragraaf zijn kort de belangrijkste bevindingen uit het onderzoek opgenomen.

In de notitie zijn de wateraspecten opgenomen die relevant zijn voor de planlocatie. Dit betreffen de volgende onderdelen:

Riolering
De nieuw te bouwen huizen worden (deels) via een nieuw aan te leggen vuilwaterriool aangesloten op het bestaande vuilwaterriool. De gemeente verwacht geen problemen met de capaciteit van het rioolstelsel. Hemelwater wordt afgekoppeld richting de wadi.

[8] Instemmingsbesluit provincie Gelderland, kenmerk 2009-005450, d.d. 2 april 2009
[9] Notitie Watertoets, Tauw-kenmerk N004-4742495AVC-evp-V01-NL, d.d. 16 februari 2011

Berging in wadi
Door de aanleg van een wadi in het plangebied wordt voldoende waterberging gecreëerd. De wadi zal worden voorzien van een slokop die kan overstorten in het omringende watersysteem aan de westzijde van de Poldersekade. Hemelwater stroomt oppervlakkig af of wordt via hemelwaterriolering afgevoerd richting de wadi.

Met de uitvoering van de nieuwbouwplannen zal de verharding toenemen met circa 3.400 m^2. Hiervoor moet, uitgaande van 664 m^3 waterberging per hectare toenemend verhard oppervlak, 226 m^3 waterberging worden gerealiseerd. Bij een peilstijging van 0,64 m, een bodemoppervlak van 290m^2 en een talud van 1:2 is in de wadi 227 m^3 berging aanwezig.

De wadi moet aan de onderzijde worden voor zien van drainage om de ledigingstijd van twee dagen van de wadi te kunnen waarborgen. Aangezien het een bergingswadi wordt die droogvalt, is het wel belangrijk dat de drain boven de GHG komt te liggen en er geen kwel- of grondwater door wordt afgevoerd, de afvoer van het aangesloten verhard oppervlak mag maximaal 1,5 l/s/ha zijn. De wadi krijgt een B-status volgens de legger van het waterschap Rivierenland.

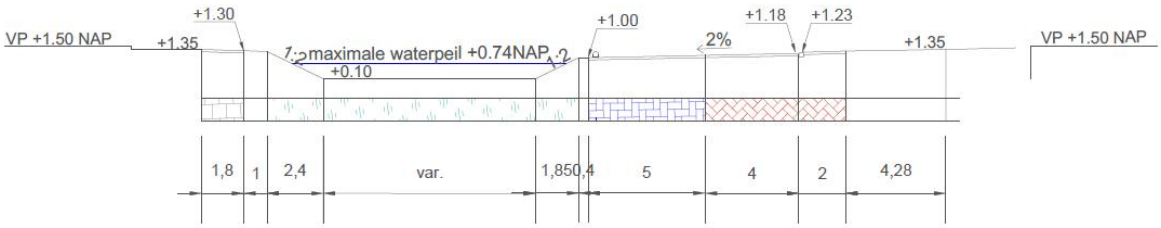
Het plangebied heeft een totaal oppervlak van 1,1 ha. Met een landelijk afvoernorm van 1,5 l/s/ha mag circa 1,65 l/s worden afgevoerd. Dat betekent dat in 2 dagen circa 285 m^3 mag worden afgevoerd. Dit is ruim voldoende om de wadi met een inhoud van circa 227 m^3 binnen 2 dagen te legen.

Dimensionering wadi
De gereserveerde ruimte van 290 m^2 is, bij een peilstijging van 0,30 m onvoldoende. Bij een maximale peilstijging van 0,64 m en bij een bodemoppervlak van 290m^2 is in de wadi voldoende berging aanwezig.

Het beleid van waterschap Rivierenland schrijft een talud voor van 1:2 of flauwer en minimaal aan één zijde een natuurvriendelijke oever met een talud van 1:3 of flauwer. Vanuit oogpunt van kindvriendelijkheid en veiligheid heeft dit ook de voorkeur. Echter de afweging waarvoor wordt gekozen ligt bij de gemeente Lingewaal. De gemeente neemt de wadi in haar beheer.
Voor de bodemhoogte van de wadi is uitgegaan van +0,10 mNAP.

Profiel wadi
Met de uitgangspunten en randvoorwaarden in het achterhoofd, is het profiel opgesteld dat is weergegeven in figuur 1.3. Dit is het profiel gekeken van noord naar zuid. Het profiel heeft een variabele bodembreedte in verband met de dimensies van de wadi. De breedte op de insteek varieert tussen 0 m aan de oostkant en 17 meter aan de westkant.

Bij een maximale peilstijging van + 0,64 cm en een bodemhoogte van +0,10 mNAP komt het maximale waterpeil op +0,74 mNAP.



Figuur 1.3 Schematisch profiel wadi

In het profiel is uitgegaan van taludhellingen van 1:2. In het 'Voorstel ontwerp 2010-12-29_rev1' van de gemeente Lingewaal is (op maaiveld) 480 m^2 gereserveerd voor de wadi.

Aanwezige berging
In de wadi is met bovenstaand profiel circa 227 m^3 berging aanwezig. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde eis van het waterschap om 226 m^3 waterberging aan te leggen.

Grondwater
In het gebied is sprake van kwel. De verandering in kwelaanvoer is berekend met de formule van Mazure. Het aanleggen van de wadi zorgt voor een lichte toename van de kwel ten opzichte van de huidige situatie. Deze toename bedraagt circa 0,5 mm/dag, dit staat voor een kweltoename van circa 0,3 m^3 per dag ter hoogte van de wadi met de genoemde afmetingen.

Een kweltoename dient eveneens in het watersysteem gecompenseerd en geborgen te kunnen worden. Het effect van de berekende kweltoename zal echter gering zijn, zeker als de wadi een bodemhoogte krijgt 0,1 meter +NAP. Het waterschap kan de geringe kweltoename accepteren zonder extra compensatie.

Door de diepte van de wadi en de relatief hoge kweldruk in het gebied bestaat er een risico voor het opbarsten van de bodem van de wadi. Het risico van opbarsten wordt bepaald door de diepte onder de wadi waarop een watervoerende laag voorkomt en het waterleverende vermogen van deze watervoerende laag.

Uit de locale boringen blijkt dat in de deklaag tussen 4,3 en 6,3 meter beneden maaiveld (NAP -3 tot -5 meter) een tussenzandlaag aanwezig is. Indien deze laag een regionale verbreiding heeft en in contact staat met het onderliggende watervoerend pakket, kan de waterdruk in de tussenzandlaag er toe leiden dat de bodem van de wadi opbarst.

Indien de tussenzandlaag alleen locaal voorkomt, en dus niet in contact staat met het watervoerend pakket, vormt deze laag geen gevaar voor opbarsten. In dat geval is de totale dikte van de deklaag (circa 10 meter) maatgevend, en biedt het gewicht van de deklaag onder de wadi voldoende bescherming tegen opbarsten.

Van de watergang aan de westzijde zijn geen problemen bekend als het gaat om opbarsting. Gezien de ligging van de watergang ten opzichte van de wadi en de bodemhoogte van 0,10 meter +NAP, is het aannemelijk dat opbarsting niet zal optreden en problemen zal veroorzaken.

Toekomstige maaiveldhoogten
Binnen het plangebied moeten bewoners veilig kunnen wonen. Dit houdt in dat voldoende rekening moet worden gehouden met peilstijgingen in oppervlaktewater en voldoende ontwatering ten opzichte van grondwaterstanden.

Bij een bui T=10 +10 % moet minimaal 0,7 meter verschil zitten tussen het zomerpeil en het straatpeil (drooglegging). Bij woningen is dit 1,0 meter ten opzichte van bouwpeil. Daarnaast is ook het verschil tussen de grondwaterstand en het straat- en bouwpeil van belang (ontwatering). In het plangebied is de ontwatering maatgevend.

Op de planlocatie is sprake van matige kwel, die kan zorgen voor overlast. Om dit te voorkomen moet het maaiveld minimaal op dezelfde hoogte blijven als nu het geval is. De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) is vrij hoog, met een maximum van 40 centimeter beneden maaiveld, waardoor er grondwateroverlast kan optreden. Bij de gesloopte bebouwing waren de kruipruimtes droog. De GHG is bepaald op gemiddeld 0,5 meter +NAP in het westelijk deel en 0,7 meter in het oostelijk deel. Gemiddeld ligt de GHG dus op 0,6 meter +NAP. Het wegpeil moet 0,7 meter hoger liggen dan de GHG en het bouwpeil 1,0 meter hoger. Dit betekend dat het wegpeil minimaal op 1,3 meter +NAP komt te liggen. Hierbij wordt aangesloten bij het wegpeil van de Poldersekade. Voor het bouwpeil is 1,50 meter +NAP aangehouden. Daarbij worden in het westelijk deel geen kruipruimten toegepast. Bij het hanteren van deze peilen wordt voorkomen dat bewoners in de toekomst schade ondervinden door wateroverlast.

Na voor een waterberging een oplossing wordt gezocht buiten het plangebied is het aspect water geen knelpunt in de voorgenomen planontwikkeling.

3.6 Kabels en leidingen

De voormalige bebouwing van de planlocatie (woningen en drukkerij) is gesloopt en de locatie is bouwrijp gemaakt. Bij de sloop zijn de kabels en leidingen (huisaansluitingen) op de percelen verwijderd. De toekomstige woningbouw zal middels de bestaande infrastructuur (gelegen onder de bestaande weginfrastructuur) aangesloten worden.

3.7 Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de *Natuurbeschermingswet, Nota Ruimte* en de *Flora- en faunawet*. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

3.7.1 Gebiedsbescherming

Ten aanzien van gebiedsbescherming zijn in het kader van de Europese richtlijnen in Nederland speciale beschermingszones aangewezen die een hoge wettelijke bescherming kennen. Hiervoor zijn Natura2000-gebieden en gebieden onderdeel uitmakend van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) aangewezen.

De beoogde planlocatie is gelegen in de bebouwde kom van Vuren. Juist buiten de bebouwde kom, ten zuidwesten van de locatie, bevindt zich een gebied aangemerkt als Provinciale Ecologische hoofdstructuur (EHS) met status ‘Natuur’. De afstand tot het plangebied bedraagt circa 100 meter. Ten zuiden van Vuren is een Natura2000-gebied gelegen. Dit gebied, Boezem van Brakel, Pompveld en Kornsche Boezem, bevindt zich op een afstand van ruim 900 meter van het plangebied. Gezien het karakter (stedelijke inbreiding) en relatief geringe omvang van de ingreep worden effecten op het Natura2000-gebied en de nabijgelegen Ecologische Hoofdstructuur niet verwacht. Deze toetsing richt zich daardoor alleen op het beschermingsregime voortkomend uit de Flora- en faunawet.

3.7.2 Soortenbescherming

De werkingssfeer van de Flora- en Faunawet is niet beperkt tot of gerelateerd aan speciaal aangewezen gebieden, maar geeft soorten overal in Nederland bescherming. Op grond van de Flora- en Faunawet gelden algemene verboden tot het verwijderen van groeiplaatsen van beschermde plantensoorten en het beschadigen of verstoren van voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten.

In artikel 75 van de Flora en faunawet worden de ontheffingsmogelijkheden weergegeven. In principe zijn alle zoogdieren, vogels, amfibieën, reptielen en vissen die in Nederland voorkomen, beschermd. De aanvraag van een ontheffing en de toetsing aan de Flora- en Faunawet gebeurt niet in het kader van het bestemmingsplan, maar in de vergunningenfase van een initiatief.

Om te beoordelen of dit bestemmingsplan ook uitvoerbaar is, wordt hierop vooruitlopend, een verwachting uitgesproken over de eventuele gevolgen voor de beschermde planten- en diersoorten in het plangebied.

In de wet is een differentiatie aangebracht in niveau van bescherming. Op 23 februari 2005 is de zgn. “AMvB art. 75” van de Flora- en faunawet in werking getreden, waarin dit verschil is verwoord:

1. Alle soorten, opgenomen in Habitat richtlijn bijlage IV, de Vogelrichtlijn en beschermde soorten van de Rode Lijst zijn beschermd onder het zwaarste regime (soorten van tabel 3)
2. Soorten met vrijstelling bij een vastgestelde gedragscode (soorten van tabel 2)
3. Soorten waarvoor een algemene vrijstelling geldt

In 2008 heeft Tauw een toetsing gedaan naar beschermde natuurwaarden[10]. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 10. In deze paragraaf zijn kort de belangrijkste bevindingen uit het onderzoek opgenomen.

Uit de notitie blijkt dat toetsing van de beoogde ingreep aan mogelijk aanwezige natuurwaarden laat zien dat voor de ontwikkelingslocatie één soortgroep is (vleermuizen) waarvoor mogelijk een negatief effect verwacht wordt. Of effecten optreden is echter afhankelijk van de daadwerkelijke aanwezigheid van deze soorten en de functie die het plangebied mogelijk vervult voor vleermuizen. Nader veldonderzoek naar de aanwezigheid van vleermuizen en de gebiedsfunctie hierbij is daarmee noodzakelijk en uitgevoerd.

Notitie vleermuisonderzoek Mildijk in Vuren
Adviesbureau Ecochore Natuurtechniek heeft in opdracht van Tauw een vleermuisonderzoek[11] uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 11. In deze paragraaf zijn kort de belangrijkste bevindingen uit het onderzoek opgenomen.

Uit de notitie blijkt dat het plangebied als foerageergebied niet uitermate van belang is. Aangezien het voornemen de sloop van de huidige en de bouw van huizen betreft zal de nieuwe inrichting zeer waarschijnlijk goed functioneren als foerageergebied voor de Gewone dwergvleermuis, waardoor het geschikte areaal foerageergebied niet achteruit gaat.

De laanbeplanting langs de Poldersekade is een vliegroute voor meerdere vleermuizen en dient behouden te blijven. Andere vliegroutes zijn niet aangetroffen.

[10] Toetsing beschermde natuurwaarden, Tauw-kenmerk N001-4572600BJF-evp-V01-NL, d.d. 18 april 2008
[11] Notitie vleermuisonderzoek, Ecochore-kenmerk L001-4572600SIH-evp-V01-NL (+bijlage), d.d. 22 juli 2008

Vanuit de waarnemingen van verse keutels en het aantreffen van één uitvliegend exemplaar wordt geconcludeerd dat de woningen tussen de Poldersekade en de Mildijk onderdeel vormen van een kolonie. Waarbij de huizen dienst doen als satellietverblijf (een verblijfplaats). Door de sloop van de gebouwen worden deze verblijfplaatsen vernietigd en is een ontheffing in het kader van de Flora- en faunwet noodzakelijk.

Mitigatieplan vleermuizen Poldersekade te Vuren
Tauw heeft in de notitie Wijkvernieuwing Poldersekade te Vuren[12] een mitigatieplan beschreven. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 12. In deze paragraaf zijn kort de belangrijkste bevindingen uit het onderzoek opgenomen.

De hierin opgenomen maatregelen zijn tijdens de sloop van de gebouwen opgevolgd. In de verdere uitvoering van de planontwikkeling zijn geen specifieke maatregelen nodig ten aanzien van ecologie.

3.8 Milieuhinderlijke bedrijven

Als uitgangspunt geldt dat het project niet leidt tot milieuoverlast bij milieugevoelige functies in de omgeving. Ten behoeve van de milieuzonering rond bedrijven is door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) het systeem ‘Bedrijven en milieuzonering’ (2009) ontwikkeld in de vorm van een bedrijvenlijst. Daarin worden op basis van de SBI-code indicatieve afstanden bepaald voor allerlei vormen van bedrijfsactiviteiten. De afstandcriteria hebben betrekking op de milieuaspecten geluid, stank, stof en gevaar.

Milieuzonering dient in dit geval vanuit het volgende perspectief te worden beschouwd, namelijk:
1. Externe effecten van in de nabijheid van het plangebied gelegen bedrijven op de nieuw te realiseren gevoelige bestemmingen (de woningen)

Rond de dorpskern van de plaats Vuren bevinden zich een aantal steenfabrieken. Deze bedrijven grenzen niet direct aan de te ontwikkelen locatie. Daarnaast is milieubelasting van deze bedrijven laag. De aanwezigheid van deze bedrijven vormt daarom geen belemmering voor het wijzigen van het bestemmingsplan.

3.9 Externe veiligheid

Volgens het *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (Bevi) dient bij het plannen van (beperkt) kwetsbare objecten in de omgeving van een risicovolle inrichting en/of transportroute op bindende wijze rekening gehouden worden met de mogelijke invloed van die inrichting en/of transportroute.

[12] Notitie wijkvernieuwing Poldersekade te Vuren, Tauw-kenmerk N005-4572600SIH-mfv-V02-NL, d.d. 14 augustus 2008

Er dient voorkomen te worden dat zich (beperkt) kwetsbare objecten binnen de 10^{-6} risicocontour van risicovolle inrichtingen/transportroutes bevinden.

Tauw heeft een onderzoek externe veiligheid[13] uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 13. In deze paragraaf zijn kort de belangrijkste bevindingen uit het onderzoek opgenomen.

Omdat er voor bedrijven, spoor en vervoer over water en buisleidingen geen overschrijdingen van de toetsingsnormen zijn, zoals die in het besluit Externe Veiligheid en de Circulaire Rnvgs vastgesteld staan, geven deze aspecten geen belemmering voor externe veiligheid.
Voor niet-Bevi inrichtingen is gekeken naar de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen, hiervan bleek ook geen sprake te zijn. De aard van de N830 is dusdanig dat nader onderzoek, naar het effect van incidentele vervoersbewegingen met gevaarlijke stoffen over deze weg, niet nodig is.

Het aspect externe veiligheid vormt zodoende geen belemmeringen voor de ontwikkelingen aan de Poldersekade in Vuren.

3.10 Verkeer en parkeren

Het aantal parkeerplaatsen voor het plan is berekend op basis van nationale kengetallen, ASVV 2004. Vanuit de berekening met deze kengetallen dienen er 65 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden zoals is aangegeven in onderstaande tabel.

Tabel 3.1 Parkeerplaatsen

Type woning	Norm	Parkeerplaatsen
HUURWONINGEN		
7 seniorenwoningen soc. huur	1,55	10.85
15 eengezinswoningen, prijskl. midden	1,55	23.25
KOOPWONINGEN		
8 seniorenwoningen soc. koop	1,55	12.4
10 eengezinswoningen, prijskl. midden	1,85	18.5
Totaal		**65**

[13] Onderzoek externe veiligheid, Tauw-kenmerk N003-4572600MTU-evp-V02-NL, 16 juni 2009

In het actuele plan zijn 76 parkeerplaatsen opgenomen. Hierdoor wordt (ruim) voldaan aan de geldende parkeernorm.

De in het plangebied aan te leggen weginfrastructuur wordt aangesloten op bestaande weginfrastructuur. Dit betreffen de Poldersekade, de Mildijk, De Waay en De Meent. Vanwege de geringe omvang van het bouwplan is er geen reden om te veronderstellen dat dit tot verkeerskundige knelpunten zal leiden.

4 Toelichting op de planregels

In dit hoofdstuk worden de van het bestemmingsplan deel uitmakende regels van een nadere toelichting voorzien. De planregels geven inhoud aan de op de verbeelding gegeven bestemmingen. Ze geven aan waarvoor de gronden en opstallen al dan niet mogen worden gebruikt en wat en hoe er gebouwd mag worden. Bij de opzet van de planregel is getracht het aantal regels zo beperkt mogelijk te houden en slechts datgene te regelen, wat werkelijk noodzakelijk is.

De bij dit plan behorende planregels zijn ingedeeld conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008) en conform het Handboek bestemmingsplannen van de gemeente Lingewaal.
De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

1. Inleidende regels: in hoofdstuk 1 worden enkele in de regels gehanteerde begrippen nader verklaard, zodat interpretatieproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze dient te worden gemeten
2. Bestemmingsplanregels: in hoofdstuk 2 worden de specifieke regels gegeven voor de op de plankaart aangegeven bestemmingen en aanduidingen. De artikelen bestaan in elk geval uit een bestemmingsomschrijving en bouwregels. In beginsel is de bestemmingsomschrijving bepalend voor het gebruik (zowel in ruime als in enge zin) van de grond
3. Algemene regels: hoofdstuk 3 bevat bepalingen die van toepassing zijn op meerdere bestemmingen, zodat uit praktisch oogpunt de voorkeur is gegeven deze bepalingen in een afzonderlijk hoofdstuk onder te brengen
4. Overgangs- en slotregels: hoofdstuk 4 bevat deze overgangs- en slotregels

4.1 Nadere toelichting op de regels

Het beschreven beleid krijgt zijn juridische vertaling in de bestemming “Wonen - 3” en de bestemmingen “Groen”, “Verkeer - Verblijfsgebied” en “Verkeer”. Deze regelen de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden binnen het plangebied. De bepalingen die betrekking hebben op de bestemming zijn vastgelegd in de regels en op de verbeelding.

Groen
Deze bestemming dient voor het realiseren van structureel groen binnen het plangebied. Binnen deze bestemming is tevens de realisatie van een wadi mogelijk gemaakt. Al het overige groen, bijvoorbeeld ter plaatse van de parkeerhofjes, is bestemd tot de algemene bestemming ‘Verkeer - Verblijfsgebied’.

Gebouwen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan.

Verkeer
Het gaat binnen deze bestemming om het gebruik van de grond als weg. In dit geval betreft het een nieuw te realiseren weg, de verbinding tussen De Waay en Schootsveld. Aangezien deze weg de ontsluitingsweg van het plangebied betreft heeft deze een verkeersbestemming gekregen.

Op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd. De maximale bouwhoogte en oppervlakte zijn in de regels opgenomen.

Verkeer - Verblijfsgebied
Deze gronden zijn bestemd voor wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie, voet- en rijwielpaden, parkeervoorzieningen, bermen en beplanting, straatmeubilair en waterhuishoudkundige voorzieningen. Binnen deze bestemming behoren de verschillende (niet doorgaande) wegen en paden in het gebied alsmede de parkeervoorzieningen en het niet beeldbepalende groen.

Op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd. De maximale bouwhoogte en oppervlakte zijn in de regels opgenomen.

Wonen - 3
Deze gronden zijn bestemd voor wonen in aaneengesloten woningen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een beroep aan huis of bedrijf aan huis zoals opgenomen in milieucategorie 1 van de Lijst van bedrijven.

Op de verbeelding is een bouwvlak opgenomen dat volledig mag worden bebouwd. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen dat bouwvlak worden gebouwd. Daarnaast is op de verbeelding de maximale goot- bouwhoogte opgenomen voor hoofdgebouwen. Bijgebouwen zijn toegestaan binnen het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding ‘erf’. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals pergola’s zijn binnen het gehele bestemmingsvlak toegestaan. In de regels is de maximale gezamenlijke oppervlakte opgenomen, evenals de maximale goot- en bouwhoogte.

Algemene regels
Naast de bestemmingen bevat het plan ook een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene afwijkingsregels en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

5 Economische uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond.

5.1 Bouwexploitatie

Onderhavig project betreft een initiatief van Stichting KleurrijkWonen. De kosten voor de bouwexploitatie komen geheel ten laste van de eigen reserves van Stichting KleurrijkWonen.

De gemeenteraad van Lingewaal heeft op 28 oktober 2010 voor de gemeente het financiële kader vastgesteld voor dit woningbouwproject. Hierbij is besloten een gemeentelijke bijdrage beschikbaar te stellen van EUR 500.000,00 onder voorbehoud van de hoogte van de bij de provincie Gelderland aangevraagde ISV-subsidie. Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland hebben bij beschikking van 10 februari 2011, zaaknummer 2010-017073, besloten een subsidie te verlenen van EUR 500.000,00. Dit betekent dat de gemeentelijke bijdrage voor dit project dan ook EUR 500.000,00 bedraagt.

Daarnaast is op 27 oktober 2010 een samenwerkingsovereenkomst getekend tussen de gemeente Lingewaal en KleurrijkWonen.

Het project heeft voor de gemeente Lingewaal verder geen financiële consequenties. De economische uitvoerbaarheid voor de bouwexploitatie is zodoende ook gewaarborgd.

5.2 Planschade

Wanneer voor de realisatie van een project een wijziging van het vigerende planologische regime noodzakelijk is, is het mogelijk dat derden in een nadeligere positie komen in vergelijking met het voorheen vigerende planologische regime. Zodoende kunnen benadeelden op grond van artikel 6.1 Wro voor een tegemoetkoming in planschade in aanmerking komen.

In 2010 heeft PurpleBlue een planschaderisicoanalyse uitgevoerd. In deze paragraaf zijn kort de belangrijkste bevindingen uit het onderzoek opgenomen.

Uit dit onderzoek blijkt dat als gevolg van de wijziging van de planologische situatie ter plaatse van de Poldersekade te Vuren naar mening van de onderzoeker geringe risico’s zijn op voor een tegemoetkoming in aanmerking komende planschade ex artikel 6.1 Wro aanwezig. Doordat de risico’s beperkt zijn heeft dit geen invloed op de uitvoerbaarheid van dit plan.

5.3 Financieel-economische uitvoerbaarheid

Een bestemmingsplan of een project moet financieel-economisch uitvoerbaar zijn. In dit bestemmingsplan betekent dit dat er een bepaalde behoefte dient te zijn naar de te realiseren woningen.

Woonbehoefteonderzoek

In 2007 is er een Woonbehoefteonderzoek verricht door de gemeente Lingewaal voor de periode 2007-2020. Uit dit onderzoek blijkt het volgende. De bevolking van de gemeente Lingewaal is de afgelopen jaren in geringe mate toegenomen. Tussen 2000 en 2006 is het aantal huishoudens met 160 gegroeid. De samenstelling van de huishoudens naar leeftijd zal door demografische ontwikkelingen tot 2020 veranderen. Het aandeel 65-plussers zal toenemen tot circa 31 %. Ook het aandeel jonge huishoudens (tot 35 jaar) zal nog licht toenemen. Door de vergrijzing is er behoefte aan seniorenwoningen. Bij het toenemen van de leeftijd - bij uitstek vanaf 55 jaar - willen huishoudens graag huren. Jongere huishoudens richten zich steeds meer op de koopsector.

De huidige woningvoorraad is onvoldoende afgestemd op de vraag van ouderen. Voor het grootste deel komt dat doordat het aantal gelijkvloerse woningen gering is. Een vijftigtal woningen voor ouderen wordt gevraagd in Vuren. De belangstelling voor ouderenwoningen is opvallend groot in Vuren. Hier wenst men vooral zelfstandige woonvormen en de mogelijkheid voor het wonen in een woongemeenschap voor ouderen.

Circa 50 % van dit plan is ten behoeve van sociale sector en sluit aan bij de wensen van de gezinnen en senioren. Tien woningen gaan in de vrije verkoop en alle seniorenwoningen zijn oftewel huur oftewel koopgarant, zodat deze woningen voor de doelgroep altijd weer te gebruiken zijn door verplichting van terugkoop aan KleurrijkWonen.

Marktverkenning

Daarnaast is er een marktverkenning uitgevoerd in januari 2011 door KleurrijkWonen. Uit dit onderzoek blijkt dat er behoefte is aan maximaal 35 sociale woningen in Vuren. Dat is gebaseerd op de huishoudensontwikkeling en de wensen van bewoners om te huren of te kopen. Bovendien blijkt dat het van groot belang is dat er meer woningen komen die geschikt zijn voor het ouder worden. De groep 65-plussers neemt toe en deze mensen willen graag in Vuren blijven wonen. Daarmee kan ook de doorstroming op gang geholpen worden.

Om de markt in de toekomst te bedienen is er nog een kleine uitbreiding van de woningvoorraad nodige en een verandering in het huidige bezit. Gezinnen blijven in de gemeente een belangrijke groep. Dit plan sluit aan bij de woonbehoeftes in de gemeente Lingewaal.

6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Daarnaast is er de gelegenheid om in het voortraject belanghebbenden te laten inspreken conform de gemeentelijke verordening. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart (artikel 3.8 Wro).

De resultaten van het overleg is in het bestemmingsplan verwerkt. Er is geen inspraakronde geweest. Wel zijn op 9 december 2010 tijdens een informatiebijeenkomst omwonenden en andere belangstellenden geïnformeerd over de plannen.

6.1 Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zijn geïnformeerd.

Hieronder volgen samengevat de overlegreacties met daarop het commentaar van de gemeente.

1. Reactie waterschap Rivierenland

Per brief van 4 februari 2011 heeft het waterschap Rivierenland in het kader van informeel vooroverleg gereageerd op het plan. Hieronder volgen de opmerkingen van het waterschap met daarbij de reactie van de gemeente.

Tabel 6.1 Opmerkingen waterschap Rivierenland en reactie gemeente

Opmerking	Reactie gemeente
Verbeelding: Binnen de bestemming 'Groen' de locatie voor waterberging met een aanduiding opnemen.	Is aangepast op verbeelding
Regels: Binnen de bestemming 'Groen'(artikel 3) moet in de bestemmingsregels de waterberging beter vastgelegd worden. Hiervoor doet het waterschap een voorstel.	Dit voorstel is overgenomen in de regels
Regels: Binnen de bestemmingen 'Groen' (artikel 3), 'Verkeer' (artikel 4) en 'Verkeer-Verblijfsgebied' (artikel 5) is het niet gebruikelijk om bouwregels op te nemen voor het bouwen van gebouwen. Meestal worden er alleen bouwwerken geen gebouwen zijnde mogelijk gemaakt.	Binnen de bestemming Groen is dit aangepast. Binnen de bestemmingen Verkeer en Verkeer-Verblijfsgebied zijn uitsluitend nutsgebouwen toegestaan. In verband met de flexibiliteit van het plan worden deze nutsgebouwen gehandhaafd in de betreffende bestemmingen
Regels: In artikel 8 wordt iets gezegd over ondergronds bouwen. In de watertoets is juist opgenomen dat er in het westelijk deel van het plangebied geen kruipruimten worden toegepast. Ondergronds bouwen kan extra kwel aantrekken. Mede omdat we dit willen voorkomen wordt er een wadi aangelegd in plaats van open water, dus ondergronds bouwen is niet gewenst.	Is aangepast in het bestemmingsplan
Toelichting: Paragraaf 1.4.3; hier wordt nog gesproken over een vijver, terwijl het een wadi gaat worden.	Is aangepast in het bestemmingsplan
Toelichting: Paragraaf 2.5; de laatste twee alinea's hebben betrekking op het waterplan Lingewaal. Dat is een gezamenlijk plan van gemeente en waterschap. Voor de duidelijkheid een cursief kopje tussenvoegen 'waterplan Lingewaal' in deze paragraaf en beide alinea's samenvoegen tot één tekstblokje.	Is aangepast in het bestemmingsplan
Toelichting: Paragraaf 3.5 waterparagraaf; onlangs heb ik op de watertoets van Tauw enkele opmerkingen gemaakt, die dus ook doorwerken op deze samenvatting. Samenvatting hierop aanpassen.	Is aangepast in het bestemmingsplan
Toelichting: Paragraaf 4.1; bij zowel de toelichting op de regels voor Groen, Verkeer en Verkeer-Verblijfsgebied, staat de zin: "op of in deze gronden mogen uitsluitend gronden gebouwen ten behoeve van…. etc.". Zin loopt niet goed.	Is aangepast in het bestemmingsplan

2. Reactie Vitens

Per brief van 10 februari 2011 heeft het Vitens Gelderland in het kader van informeel vooroverleg gereageerd op het plan. Hieronder volgen de opmerkingen van Vitens met daarbij de reactie van de gemeente.

Tabel 6.2 Opmerkingen Vitens en reactie gemeente

Opmerking	Reactie gemeente
Ten aan zien van het plan zijn er geen op- of aanmerkingen.	Is voor kennisneming aangenomen.
Wel wil Vitens wijzen op het feit dat er zich binnen de plangrenzen drinkwaterleidingen bevinden. Stroken openbare grond waarin de leidingen zijn gelegen of worden gelegd dienen hiervoor gereserveerd te worden. Indien blijkt dat hoofdleidingen verlegd, aangepast of bemanteld moeten worden, dan zijn de kosten hiervan voor rekening van de gemeente. Indien leidingen aangepast moeten worden, wordt verzocht hiervoor vroegtijdig contact op te nemen met Vitens.	Bij de uitvoering van het plan zal rekening gehouden worden met de aanwezige kabels en leidingen.

6.2 Zienswijzen

Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplan.

7 Motivering

Stichting KleurrijkWonen te Geldermalsen is voornemens om op het terrein ten oosten van de Poldersekade te Vuren een plan te ontwikkelen voor veertig grondgebonden aaneengebouwde woningen met bijbehorende voorzieningen. Het bouwplan past echter niet binnen het vigerende bestemmingsplan dat wonen en bedrijven voorschrijft.

Het plan voor de realisatie van veertig woningen wordt aanvaardbaar geacht, gelet op de volgende redenen:

- Het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid vormen geen belemmering
- Er zijn geen milieuhygiënische (geluid, lucht, bodem) bezwaren
- De archeologische waarden in het gebied vormen geen belemmering
- Er is voldoende rekening gehouden met de mogelijke aanwezigheid van asbest
- Er is voldoende rekening gehouden met ecologische waarden
- Milieuhinderlijke bedrijven en externe veiligheid vormen geen belemmering
- Er is voldoende rekening gehouden met eventuele planschade
- Er is voldoende rekening gehouden met parkeercapaciteit
- De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid zijn gewaarborgd

Bijlage

1

Bijlagen

Bijlage

2

Bronnen

B. Flierman, Tauw, Toetsing beschermde natuurwaarden, 18 april 2008

Gemeente Lingewaal, Structuurvisie Plus 2030, “Het Manifest van Lingewaal”, 28 januari 2010

J. Averesch, Tauw, Watertoets Poldersekade te Vuren, 16 februari 2011

J.B.P. van der Stroom, NIPA milieutechniek BV, Verkennend bodemonderzoek Poldersekade 5 t/m 12 en Mildijk 1 t/m 7 te Vuren, 28 maart 2008

J.G. Voorhorst, Inventerra, Verkennend en nader bodemonderzoek Mildijk 19 - 23 te Vuren, 2 mei 2006

J.H.F. Leuvering, drs. E. Schorn, Synthegra BV, Inventariserend veldonderzoek; Verkennend booronderzoek, 2 september 2008

J.H.F. Leuvering, Synthegra BV, Inventariseren veldonderzoek; Karterend booronderzoek, 27 november 2008

J. Israel, provincie Gelderland, Brief, BUS- brief toezending besluit instemming evaluatieverslag, 2 april 2009

K. Weiland, B. Voerman, Ecochore natuurtechniek, Notitie vleermuisonderzoek Mildijk in Vuren, 22 juli 2008

Lesley Smit, Tauw, Archeologisch bureauonderzoek Poldersekade te Vuren, 19 augustus 2008

Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM, huidig ministerie van Infrastructuur en Milieu), Nota Ruimte, 2006

M. Teunissen, Tauw, Luchtkwaliteitonderzoek Poldersekade en Vuren, 9 juni 2008

M. Teunissen, Tauw, Onderzoek externe veiligheid Poldersekade in Vuren, 14 februari 2011

Provincie Gelderland, Streekplan Gelderland 2005, 29 juni 2005

Provincie Gelderland, Woonvisie Gelderland, Kwalitatief Woonprogramma 2010 -2019, 12 januari 2010

Regio Rivierenland, Structuurvisie Rivierenland 2004 - 2015
R. Schram, Tauw, Akoestisch onderzoek Poldersekade te Vuren, 15 februari 2011
S. Holtes, Tauw, Wijkvernieuwing Poldersekade te Vuren, 14 augustus 2008

S. Scheggetman, PurpleBlue, Planschade risicoanalyse Poldersekade te Vuren,
29 november 2010

Waterschap Rivierenland, Waterbeheerplan 2010 - 2015, Werken aan een veilig en schoon rivierenland, 30 oktober 2009

Waterschap Rivierenland en gemeente Lingewaal, Waterplan Lingewaal, 2010