

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	5
1.1 Aanleiding bestemmingsplan	5
1.2 Plangebied	5
1.3 Geldende bestemmingsplannen	5
2. BESTAANDE SITUATIE	7
2.4 Ruimtelijke analyse Asperen	7
2.5 Landschappelijke analyse	7
2.6 De Nieuwe Hollandse Waterlinie	7
3. BELEIDSKADER	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.2 Provinciaal en regionaal beleid	12
3.3 Gemeentelijk beleid	13
4. RANDVOORWAARDEN PLANONTWIKKELING	17
4.1 Inleiding	17
4.2 Hinder nabijgelegen (agrarische) bedrijven	17
4.3 Sportcomplex de Schildkamp	19
4.4 Geluidhinder vanwege het wegverkeer	20
4.5 Kwaliteit van bodem en grondwater	21
4.6 Leidingen	21
4.7 Luchtkwaliteit	21
4.8 Externe Veiligheid	22
4.9 Flora en Fauna	22
4.10 Archeologie	23
5. HET VERKAVELINGSPLAN	25
5.1 Visie op het plangebied	25
5.2 Uitgangspunten verkavelingsplan	25
5.3 Verkavelingsplan	26
5.3.1 Verkaveling en woonbebouwing	26
5.3.2 Zichtlijnen	28
5.3.3 Ontsluiting	28
5.3.4 Parkeren	29

5.3.5 Groen	29
5.3.6 Water	29
5.3.7 Overige voorzieningen	30
5.3.8 Fasering van het plan	31
5.4 De waterparagraaf	31
5.5 Wijzigingen in het verkavelingsplan	36
 6. JURIDISCHE ASPECTEN	 37
6.1 Inleiding	37
6.2 Algemene bepalingen	38
6.3 Bestemmingsbepalingen	39
 7. FINANCIËEL-ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	 49
 8. VERSLAG VOOROVERLEG EN INSpraak	 51
8.1 Verslag vooroverleg	51
8.2 Verslag inspraak	59

BIJLAGEN:

- Verkavelingsplan De Eng (tek.nr. 4164007o.dwg)
- Profielenkaart Bestemmingsplan De Eng II (tek.nr. 4164009b-pr.dwg)
- Reacties vooroverleg
- Reacties inspraak
- Verslag inspraakavond 'De Eng II' van 29 mei 2002

SEPARATE BIJLAGEN:

- Beeldkwaliteitsplan De Eng II, BRO, 20 december 2001 (nr. 127X00069.01635)
- Structuurplan De vitale linie: weerbaar & leefbaar, RBOI, Rotterdam
- Verkennend bodemonderzoek tbv bestemmingsplan 'De Eng' te Asperen, Grontmij Gelderland, Arnhem, maart 1997
- Financieel-economische uitvoerbaarheid bestemmingsplan 'De Eng II' te Asperen, 5 augustus 2004 (nr. 127X00515.11296)
- Asperen – De Eng II, Natuurtoetsing in het kader van de Flora- en faunawet BRO augustus 2003 (nr.145x00049.09216)
- Wateradvies en waterparagraaf De Eng II, Asperen, Grontmij (nr.12007767)
- Akoestisch onderzoek, BRO augustus 2004



Globale ligging plangebied

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding bestemmingsplan

De gemeente Lingewaal wil in haar toekomst investeren. Om tot een strategische koersbepaling te komen heeft de gemeente een structuurplan¹ vastgesteld. Volgens deze visie staat Asperen als grootste kern van de gemeente Lingewaal voor de opgave om het historisch centrum te behouden met een daarop aangepaste ontwikkeling van enkele kleine inbreidingslocaties. Om in Asperen toch aan de woningbehoefte te kunnen voldoen is gekozen voor een verdere uitbreiding in westelijke richting van de bestaande kern ten behoeve van circa 75 woningen. Onderhavig bestemmingsplan heeft als doel om deze uitbreidingslocatie 'De Eng II' juridisch mogelijk te maken.

In hoofdstuk 3 zal nader ingegaan worden op de keuzes, die ten grondslag liggen aan de ontwikkeling van 'De Eng II'.

1.2 Plangebied

Het plangebied van locatie De Eng II ligt ingesloten tussen de Engweg aan de noordkant en de Heukelumseweg aan de zuidkant. In oostelijke richting sluit de nieuwe uitbreiding aan op de bestaande woonwijk De Eng. De Schildkamp is meegenomen in onderhavige bestemmingsplan. Dit geldt ook voor enige agrarische gronden aan de westzijde van het plangebied. Op nevenstaande pagina wordt de plangrens globaal aangegeven.

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Voor het plangebied zijn de volgende bestemmingsplannen vigerend:

- 'Bestemmingsplan Landelijk gebied' van de voormalige gemeente Asperen, vastgesteld op 9 februari 1978 en (gedeeltelijk) goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 31 mei 1979. De 1^e (gedeeltelijk) herziening is vastgesteld op 1 november 1984 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 23 december 1985. De partiële herziening 'Heukelumseweg' is vastgesteld op 30 mei 1991 en goedgekeurd op 19 november 1991;
- 'Bestemmingsplan Drostlaan' van de voormalige gemeente Asperen, vastgesteld op 22 juli 1980 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 14 oktober 1980.

¹ Gemeente Lingewaal, Voorontwerpstructuurplan, de vitale linie: weerbaar & leefbaar, RBOI, Rotterdam

- 'Bestemmingsplan 'De Eng' van de gemeente Lingewaal, vastgesteld op 23 februari 1995 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 25 april 1995.

De gronden in het plangebied zijn overwegend bestemd tot Agrarische doeleinden, open gebied -A(o)-. Binnen deze bestemming zijn de ontwikkelingen voor woningbouw niet mogelijk. Het onderliggende bestemmingsplan 'De Eng II' maakt de gewenste ontwikkelingen mogelijk.

2. BESTAANDE SITUATIE

2.4 Ruimtelijke analyse Asperen

De kern Asperen bestaat uit een Oude Kern, van oorsprong een stadje op een hooggelegen stroomrug langs de rivier de Linge. Door de hogere ligging is de Oude Kern vanuit het open landschap nog steeds als zelfstandige ruimtelijke eenheid herkenbaar. Na de oorlog is de wijk Asperen-west ontwikkeld. Deze wijk ligt ingesloten tussen de twee hoofdtoegangswegen van Asperen: de Leerdamseweg en de Heukelumseweg. Beide wegen vormen een harde grens tussen het woongebied en het buitengebied. Mede daardoor is Asperen-west in ruimtelijk opzicht een zelfstandige eenheid, die los ligt van de Oude Kern. Asperen-west kent in westelijke richting een vrij harde overgang richting het agrarisch gebied.

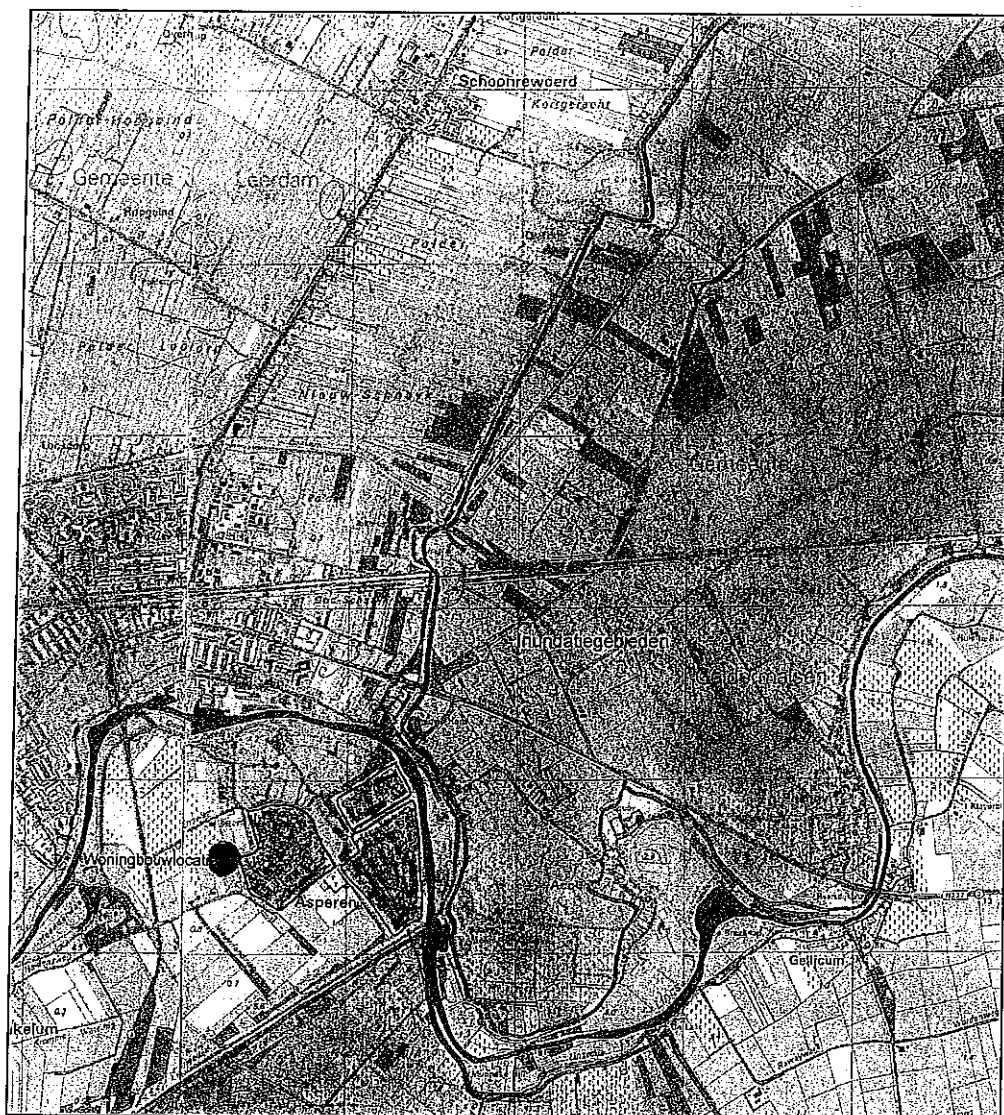
Het plangebied De Eng II bestaat onder andere uit boomgaarden en akkers en heeft nu een overwegend agrarische bestemming.

2.5 Landschappelijke analyse

De kern Asperen ligt in het rivierenlandschap van de Linge. In de Oude Kern is de relatie met de rivier nauw aanwezig. De ruimtelijke relatie van het rivierenlandschap in het noordoosten en het polderlandschap in het westen is minimaal, door de woonbebouwing in Asperen-west. De uiterwaarden ten noorden van Asperen, tussen de Lingedijk en de Linge is tot natuurgebied bestemd en heeft een belangrijke betekenis voor vegetatie en fauna. Aan de zuidzijde van de kern ligt het stroomgebied van de Linge, met haar betekenis als natuurgebied. Het lager gelegen poldergebied ten westen van Asperen is voor een belangrijk deel in gebruik als agrarisch gebied met landschapswaarde als overgangszone tussen de bebouwing en het natuurgebied langs de Nieuwe Zuiderlingedijk, waarbij tevens de openheid van het landschap een rol speelt.

2.6 De Nieuwe Hollandse Waterlinie

De Nieuwe Hollandse Waterlinie is de meest uitgewerkte en daardoor de indrukwekkendste van een stelsel van verdedigingslinies in Nederland. De linie was bedoeld ter verdediging van het westelijk deel van Nederland. De Nieuwe Hollandse Waterlinie is voorgedragen als cultureel erfgoed op de UNESCO lijst.



Nieuwe Hollandse Waterlinie met de inundatiegebieden

Het verdedigingsstelsel bestaat uit een samenhangend geheel van zichtbare en onzichtbare delen. De zichtbare delen zijn militaire objecten zoals forten, schuilplaatsen, kazematten en waterbouwkundige werken in de vorm van inundatiekanalen, watergangen, sluisen en dijkjes. De onzichtbare delen in het gebied zijn de inundatiegebieden, bij oorlogsdreiging werden deze gronden onder water gezet, in vreedstijd werden deze gronden als landbouwgrond gebruikt. Deze inundatiegebieden waren tevens vaak de schootsvelden vanuit de forten en verdedigingswerken, en mochten niet bebouwd worden.

Fort Asperen is een van de forten langs de Linie, tegenwoordig in gebruik als expositieruimte, en een overwinteringsplaats van vleermuizen.

De Nieuwe Zuider Lingedijk maakt ook deel uit van de Linie, deze dijk voorkwam dat Asperen, Heukelom en de omliggende oeverwallen met wateroverlast te maken zouden krijgen op het moment dat de inundatiegebieden vol water liepen.

In de Gebiedsvisie Zuid, en daarop volgende ondertekening van Het Pact van Loevestein, en in Panorama Krayenhoff, ontwerp Linieperspectief, spreken betrokken gemeenten, provincies en waterschappen zich uit voor behoud, herstel en innovatie van De Nieuwe Hollandse Waterlinie.

Nu de Linie geen militaire noodzaak meer heeft, zijn er drie eigentijdse ambities aan toe gevoegd. "Als deel van het 'nationale geheugen' draagt de Linie bij aan het historisch besef en de regionale identiteit, als 'megasingel door de Deltametropool' is de Linie een rustige en groene tegenhanger van de verstedelijking de Linie kan wezenlijk bijdragen aan het gemoderniseerde waterbeheer van de 21^e eeuw."

Deze visie is vertaald in de blauwe, de groene en de rode kaart, respectievelijk voor het waterbeleid, het natuur- en landschapsbeleid en beleid voor wonen, werken, recreatie en toerisme.

Het plangebied de Eng II ligt ten noorden van de Nieuwe Zuider Lingedijk, ver buiten de inundatie- en schootsvelden van de Nieuwe Hollandse Waterlinie (zie ook tekening). Het is gelegen op een plek waar volgens de groene kaart in Panorama Krayenhof gezocht moet worden naar landschappelijke verdichting, al dan niet in combinatie met kleinschalige uitbreidingen. De Gebiedsvisie Zuid tenslotte noemt een uitbreiding op deze plek een kans om de groene structuren langs de Linge te verstevigen.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

Bij het opstellen van het al eerder genoemde structuurplan is rekening gehouden met het rijksbeleid. In hoofdstuk 5 van het structuurplan wordt in het kort ingegaan op die onderwerpen uit het rijksbeleid, die van belang zijn voor de strategische ontwikkeling van de gemeente Lingewaal. De uiteindelijke keuze voor een uitbreiding van de kern Asperen in westelijke richting past in dit rijksbeleid. Voor meer informatie hierover wordt verwezen naar het structuurplan.

Inmiddels heeft de regering Nota Ruimte (deel 3 van de PKB Nationaal Ruimtelijk Beleid, d.d. april 2004) vastgesteld. De nieuwe nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. In de Nota Ruimte wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat in Nederland beschikbaar is. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden; en
- borging van de veiligheid.

Om deze doelen te bereiken wil het rijk verstedelijking en infrastructuur zoveel mogelijk bundelen in nationale stedelijke netwerken, economische kerngebieden en hoofdverbindingssassen. 'Bundeling van verstedelijking en infrastructuur' en 'organiseren in stedelijke netwerken' zijn de beleidsstrategieën die gehanteerd worden voor economie, infrastructuur en verstedelijking. De daaruit afgeleide beleidsdoelen zijn:

- ontwikkeling van nationale stedelijke netwerken en stedelijke centra;
- versterking van de economische kerngebieden;
- verbetering van de bereikbaarheid;
- verbetering van de leefbaarheid en sociaal-economische positie van steden;
- bereikbare en toegankelijke recreatievoorzieningen in en rond de steden;
- behoud en versterking van de variatie tussen stad en land;
- afstemming van verstedelijking en economie met de waterhuishouding; en
- waarborging van milieukwaliteit en veiligheid.

Ondanks het streven naar bundeling van verstedelijking, is het uitgangspunt dat in iedere gemeente voldoende ruimte wordt geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas. Dat geldt ook voor meer landelijke gebieden, waar vooral starters en ouderen moeite hebben om aan een geschikte woning te komen, waardoor de sociale samenhang onder druk komt te staan.

De ontwikkeling van de Eng II past daarom ook prima in het nieuwe door het rijk geformuleerde ruimtelijk beleid.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

Het streekplan van de provincie Gelderland is een belangrijk toetsingskader voor het gemeentelijk ruimtelijk beleid. De provincie heeft als beleid om het landelijk gebied zoveel mogelijk vrij te waren van functies die daar niet thuis horen, zoals grootschalige werkgelegenheid en woningbouw. Versnippering van de ruimte dient zoveel mogelijk voorkomen te worden.

Volgens de partiële herziening van het streekplan (d.d. 21 juni 2000) stelt de provincie Gelderland dat uitbreiding alleen aan bod kan komen, nadat inbreidingslocaties zijn benut óf als gemotiveerd is aangetoond dat bestaande en toekomstige inbreidingslocaties niet of niet tijdig in ontwikkeling kunnen worden genomen. Nut en noodzaak van uitbreiding zal daarbij expliciet moeten worden onderbouwd in een actuele gemeentelijke visie op de functionele invulling van het gehele grondgebied, c.q. alle kernen. Het gaat dan met name om de functies wonen en werken, rekening houdend met relevante beleidsuitspraken. Aangegeven moet worden welke mogelijkheden er zijn naar plaats, tijd en omvang voor inbreiding en uitbreiding en hoe één en ander zich verhoudt tot de planologische ruimte (het toegestaan aantal te bouwen woningen respectievelijk aantal uit te geven hectaren bedrijventerrein) voor woningen en bedrijventerreinen. Geschiktheid van de locaties wordt beoordeeld op basis van landschappelijke en stedenbouwkundige waarden in de directe omgeving van de locatie. Daarnaast zullen de uitbreidingslocaties (de inbreidingslocaties vallen zondermeer al binnen de stedelijke contour) binnen de vastgestelde zogenaamde 'contouren' op grond van het 'Experiment ruimtelijk beleid Rivierenland' moeten vallen². Het 'Experiment ruimtelijk beleid Rivierenland' is een regionale uitwerking van de nieuwe opzet van het provinciaal ruimtelijk beleid. Hierbij staan in eerste instantie de aandacht gericht op het leefbaar houden van het platteland en de zoekruimte voor woningbouw centraal.

² Bedoelde 'contouren' zijn grenzen voor verstedelijking tot 2015. Binnen deze grenzen dienen tot het jaar 2015 alle stedelijke uitbreidingen plaats te vinden. De Raad van Lingewaal heeft de kaart waarop deze contouren zijn aangegeven op 28-02-2002 vastgesteld. De provincie Gelderland heeft deze contouren geaccordeerd.

In het streekplan Gelderland 1996 typeert de provincie Gelderland de gemeente Lingewaal als een landelijk gelegen gemeente, waarbij de gemeente een lokale taakstelling voor woningbouw en bedrijventerreinen heeft toegekend gekregen. De nadruk ligt op het beschermen van de landschappelijke waarde, waardoor het uitgangspunt van het provinciaal beleid: 'inbreiden voor uitbreiden' nadrukkelijk voor Lingewaal van toepassing is. Uitgangspunt is bouwen voor de natuurlijke aanwas met vestiging, waarbij de vertrekkers niet geheel mogen worden gecompenseerd.

Wat betreft het aantal te bouwen woningen gaat de provincie niet langer uit van een kwantitatieve benadering (contingenten). Er is nu een meer kwalitatieve insteek in regionaal verband.

Relatie plangebied en beleidskaders

Uit de bij het 'Experiment ruimtelijk beleid Rivierenland' behorende kaart blijkt dat het plangebied valt binnen de vastgestelde kwaliteitscontour en is aangemerkt als zoekgebied voor verstedelijking tot 2015. De locatie De Eng II is derhalve een uitbreidingslocatie. Ingevolge de provinciale beleidslijn 'inbreiden voor uitbreiden' dient voor het plangebied gemotiveerd te worden waarom de ontwikkeling van de uitbreidingslocatie De Eng II noodzakelijk is en dat de op dit moment beschikbare inbreidingslocaties niet of niet tijdig ontwikkeld kunnen worden.

3.3 Gemeentelijk beleid

Het structuurplan Lingewaal 'De vitale linie: weerbaar & leefbaar

In het structuurplan van de gemeente Lingewaal is een strategische koersbepaling opgenomen voor de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente. De centrale visie is: 'de ontwikkeling van de gemeente tot een vitale linie, die door zijn ruimtelijke kwaliteit een weerbare en leefbare omgeving biedt'.

Twee van de kernkwaliteiten voor de ruimtelijke ontwikkeling van de kernen zijn een aantrekkelijk, rustig en groen woonklimaat en de leefbaarheid. Het beleid is gericht op het behoud en versterking van deze kwaliteiten. Dit betekent vooral dat zorgvuldig omgegaan dient te worden met de historische elementen en de bijzondere kwaliteiten, die bijdragen aan de eigen identiteit van de kernen.

De gemeente stelt zich op het standpunt, dat inbreiding de voorkeur verdient, maar gelet op bovenstaande uitgangspunten zowel voor inbreiding als uitbreiding moet worden gekozen. Door niet ongebreideld te verdichten wil de gemeente zorgvuldig omgaan met de bestaande ruimtelijke kwaliteiten.

Voor de kern Asperen betekent dit een behoud van het historisch centrum met een daarop aangepaste ontwikkeling van enkele kleine inbreidingslocaties. Buiten de ontwikkeling van 'De Oven' zijn in het bestaande dorpsgebied slechts enkele inbrei-

dingslocaties mogelijk. De mogelijkheid van herontwikkeling van 'De Oven' is nog zeer onzeker. Op dit moment voert de gemeente in samenwerking met de projectontwikkelaar een onderzoek uit naar de herontwikkeling van bedrijventerrein 'De Oven'. De uitkomsten van dit onderzoek zijn nog niet gereed. In ieder geval is duidelijk, dat – indien herontwikkeling mogelijk is – dit niet binnen afzienbare tijd zal plaatsvinden.

De gemeente wil toch voldoen aan de woningbehoefte en heeft daarom gekozen om de woningbouwlocatie 'De Eng II' in uitvoering te nemen. Indien een herontwikkeling van 'De Oven' op termijn toch mogelijk blijkt, zal afstemming van de te bouwen capaciteit plaatsvinden en ingepast worden in de woningbouwprogrammering tot 2015.

Conform het structuurplan zal de woningbehoefte van de gemeente Lingewaal de komende jaren dus voor een deel in uitbreidingsgebieden worden gerealiseerd met ongeveer 115 woningen, waarvan nog 75 woningen na 2003 voor de uitbreidingslocatie De Eng II. Aansluitend op het stedelijk weefsel en met respect voor de landschappelijke en cultuurhistorische waarden is in de kern Asperen gekozen voor een ontwikkeling in westelijke richting: 'De Eng II'.

Woningbouwprogrammering 2015

In een door RBOI opgestelde woningbouwprogrammering 2015 wordt in een tabel aangegeven hoe de ongeveer 500 nieuw binnen de gemeente te bouwen woningen zijn verdeeld naar kern en locatie. In de kern Asperen zullen 75 nieuwe woningen gebouwd worden in 'De Eng II' tot 2015.

Wonen in beeld, verkenning van de woningbehoefte

In opdracht van de gemeente en de woningbouwvereniging Ideaal Wonen heeft RBOI te Rotterdam een onderzoek gedaan naar de verwachte toekomstige vraag naar woningen en het gewenste woningaanbod binnen de gemeente (juli 2002). Uit dit onderzoek blijkt, dat in alle kernen behoefte is aan kwalitatief hoogwaardige woningen voor ouderen. Het realiseren van ouderenhuisvesting en de koopwoningen in het duurdere segment (vrijstaande woningen en twee-onder-een-kap) zal een proces van doorstroming in gang zetten, waardoor woningen voor starters op de woningmarkt beschikbaar komen.

Uit het indicatief woningbouwprogramma per kern blijkt, dat voor Asperen gestreefd wordt naar een bovengemiddeld aantal nieuw te bouwen goedkope appartementen in de huursector. Daarnaast moet door middel van het realiseren van luxe eengezinswoningen en huur- en koopappartementen voor ouderen de doorstroming op gang worden gezet, waardoor ook binnen Asperen woningen voor starten beschikbaar komen.

Ten behoeve van onderhavig bestemmingsplan is een verkavelingsplan opgesteld (zie hoofdstuk 5), waarin binnen verschillende bouwstroken verschillende type woningen zijn getekend. Dit betreft een mogelijke verdeling van de woningen in het plan. De voorschriften van het plan zijn ruim geformuleerd, zodat een andere verdeling van woningen ook mogelijk is. Uiteindelijk zal bij de uitgifte van de gronden definitief worden bepaald welke type woning waar wordt gebouwd. Daarbij geldt het woningbehoefteonderzoek als uitgangspunt.

Ontsluiting de Schildkamp

In het rapport 'Schets Asperen-west' (Amer Adviseurs, juni 1998) wordt o.a. ingegaan op de groei en de toenemende verkeersaantrekking van De Schildkamp en de invloed daarvan op de westelijke uitbreiding van Asperen. Uiteindelijk wordt in de visie gekozen voor een verbindingsweg tussen de Schildkamp en de Heukelumseweg via de nieuw aan te leggen woonwijk.

Op dit moment komen vele bezoekers vanaf de provinciale weg S35 en nemen dan de afslag Oude Zuiderlingedijk, nabij de brug over de Linge. Deze dijk, die later overgaat in de Leerdamseweg is echter erg smal en bevat bovendien nogal wat uitritten. De nieuwe verbindingsweg zou een directe verbinding met de Schildkamp moeten geven en zou het noordelijke deel van de Leerdamseweg kunnen ontlasten.

Bij de nadere uitwerking van het verkavelingsplan De Eng II is ervoor gekozen om de nieuwe ontsluitingsweg niet ook een functie te geven voor ontsluiting van De Schildkamp. Doelstelling is om een rustige, duurzame en verkeersveilige woonwijk te creëren. Hierin past geen weg, die mede bedoeld is voor extern verkeer. De verkeersintensiteiten dienen zo laag mogelijk gehouden te worden. Er is dus gekozen voor een wijkontsluitingsweg met minimale profielmaten (zoveel mogelijk beperken van het verharde oppervlak) en snelheidsremmende maatregelen (bochten in de weg, rij- en loopgedeeltes op verschillende niveaus).

De noodzaak voor een rechtstreekse verbindingsweg door de Eng II richting De Schildkamp is ook niet aanwezig. Het verkeer bedoeld voor de Schildkamp kan heel goed gebruik maken van de bestaande Heukelumseweg en Leerdamseweg (randwegen). Het verkeer kan rondom de nieuwe en bestaande woonwijk De Eng geleid worden.

Het wordt niet noodzakelijk geacht een knip in de nieuwe wijkontsluitingsweg te leggen ter hoogte van het nieuw aan te leggen parkeerterrein nabij de Schildkamp. Mede door de vormgeving van de nieuwe weg is de verwachting dat het meeste verkeer bedoeld voor het sportcomplex de route Heukelumseweg/Leerdamseweg zal nemen.

Wel zal om het verkeer van de Oude Zuiderlingedijk te weren aanvullende maatregelen genomen moeten worden bijvoorbeeld ter hoogte van de aansluiting met de provinciale weg S35.

De welstandsnota

De nieuwe woonwijk 'De Eng II' maakt onderdeel uit van de gemeentelijke welstandsnota. De welstandscriteria uit deze nota zijn dan ook van toepassing op 'De Eng II'.

4. RANDVOORWAARDEN PLANONTWIKKELING

4.1 Inleiding

Bij het ontwikkelen van het stedenbouwkundig plan dient rekening gehouden te worden met een aantal aspecten onder andere op het gebied van milieu. De relevante randvoorwaarden voor de planontwikkeling zijn in dit hoofdstuk op een rij gezet.

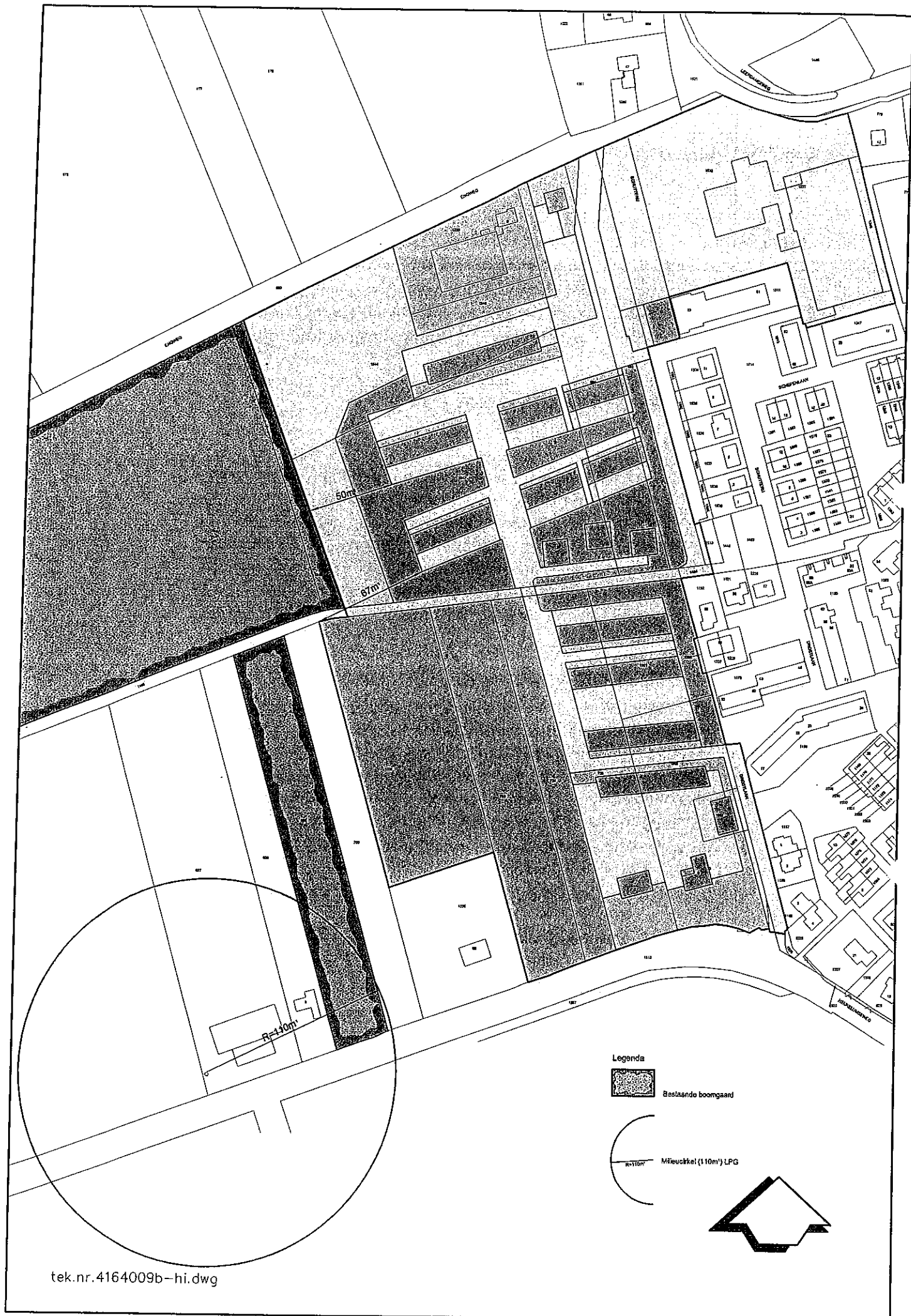
4.2 Hinder nabijgelegen (agrarische) bedrijven

Groothandel in lichtreclame

Binnen het plangebied, aan de Engweg, ligt een bedrijf dat handelt in lichtreclame. Het bedrijf heeft een werkplaats en er is sprake van buitenopslag. De activiteiten van het bedrijf zorgen slechts voor een geringe milieuhinder. Het bedrijf behoort tot milieucategorie 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten van de VNG. De afstand van een bedrijf uit milieucategorie 2 tot woonbebouwing dient normaal gesproken 30 meter te bedragen (rustige woonwijk). Het gaat hier echter om een richtlijn. Als in werkelijkheid de hinder van het bedrijf geringer is kan van de deze richtlijn worden afgeweken.

De feitelijke hinder is geringer. Het bedrijf is meldingsplichtig op grond van de Wet milieubeheer. Van toepassing is de Amvb 'Detailhandel en Ambachtsbedrijven milieubeheer'. Hierin staan milieuregels, die door het bedrijf in acht dienen te worden genomen. Momenteel voldoet het bedrijf aan de regels ten opzichte van de bestaande nabijgelegen woningen. Echter de nieuw te bouwen woningen liggen dicht bij het bedrijf. Aangetoond moet worden, dat ook in de nieuwe situatie voldaan wordt aan de regels uit de Amvb en dat er voor de nieuw te bouwen woningen een verantwoord woon- en leefklimaat ontstaat. Gelet op de activiteiten van het bedrijf is dit het geval. Het bedrijf wordt niet door de nieuwe woningen in zijn activiteiten beperkt en voor de woningen geldt een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Overigens zijn categorie 2 activiteiten alleen maar toegestaan op een deel van het bestemmingsvlak (zie plankaart). De afstand tussen de nieuw te bouwen woningen ten zuiden van het bedrijf en deze zone bedraagt 30 meter.



Legenda



Bestaande boomgaard



Mileucikel (110m) LPG



Tankstation met LPG

Aan de Heukelumseweg, buiten het plangebied, ligt een tankstation met LPG-vulpunt. Voor woningen dient in verband met veiligheid een minimale afstand van 110 meter tot het vulpunt en opstelplaats voor de tankauto in acht genomen te worden. De nieuw te bouwen woningen dienen buiten deze hindercirkel te worden gesitueerd. Hier is in het stedenbouwkundig ontwerp rekening mee gehouden. Op de afbeelding hiernaast is de ligging van de opstelplaats/vulpunt en de afstand tot de woonbebouwing gevisualiseerd.

Fruitteelt

Conform het provinciale beleid dienen woningen gelegen te zijn op een afstand van minimaal 50 meter ten opzichte van tuinbouwbedrijven (open grondteelt) in verband met het gebruik van bestrijdingsmiddelen.

Deze minimale afstand ten opzichte van de bestaande boomgaarden is aangehouden bij de projectie van de nieuw te bouwen woningen (zie ook tekening op pagina 18).

Het geldende bestemmingsplan laat ten zuidwesten van de nieuwe woningbouwlocatie fruitteelt toe. Alhoewel er nu geen boomgaarden zijn en naar verwachting ook geen fruitteelt op deze gronden zal plaatsvinden heeft het gemeentebestuur besloten om de mogelijkheid van fruitteelt ter plaatse uit te sluiten. De desbetreffende gronden zijn opgenomen in onderhavig bestemmingsplan en hebben een agrarische bestemming gekregen. In tegenstelling tot de geldende agrarische bestemming wordt het telen van fruit echter uitgesloten.

4.3 Sportcomplex de Schildkamp

In de noordoosthoek van het plangebied is sporthal De Schildkamp gelegen. In deze sporthal bevindt zich tevens een bowlingbaan en een horecagelegenheid (café/restaurant/feestzaal). Recent is direct aan de Engweg een nieuw hotel gebouwd.

Daarnaast biedt het bestemmingsplan een bouwmogelijkheid direct ten oosten van de nieuwe ontsluitingsweg.

De (sport)activiteiten vinden binnen plaats. Volgens de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG dient tussen een rustige woonwijk en een sporthal 50 m¹ afstand aangehouden te worden. De minimale afstand tussen hotel en een rustige woonwijk bedraagt 30 m¹. Het gaat hier om indicatieve afstanden. In de concrete situatie kan hiervan worden afgeweken.

Tussen het nieuwe hotel en de (geprojecteerde) woningen is de afstand meer dan 30 m¹. Hier wordt dus voldaan aan de indicatieve afstanden.

Tussen de bestaande woningen aan de Schutterij en het bouwvlak van de Schildkamp bedraagt de afstand minimaal 15 m¹. Dit wordt voldoende geacht, omdat de (hoofd)uitgangen van de bebouwing aan de noordzijde van het complex liggen. De bebouwing heeft dus een afscherpende werking.

De nieuwe bouwmogelijkheid direct aan de nieuwe ontsluitingsweg ligt ook op een afstand van 15 m¹ ten opzichte van de (nieuw geprojecteerde) woningen. In het kader van de milieuwetgeving (Besluit Horeca-, sport- en procreatie-inrichtingen) zal bij eventuele nieuwbouw er zorg voor worden gedragen, dat er geen onaanvaardbare hinder ontstaat voor de naastgelegen woningen aan de Schutterij en de nieuw te bouwen woningen in de Eng II.

Het is nog niet exact bekend welke buitensportactiviteiten op het terrein in de noordwest hoek van het plangebied zullen komen. De gemeente zal in het kader van de milieuwetgeving (Besluit Horeca-, sport- en procreatie-inrichtingen) nadere eisen stellen over geluid en verlichting op het moment dat definitief bekend is wat er gaat gebeuren. Indien noodzakelijk zullen dan ook geluidwerende voorzieningen worden aangelegd. De mogelijkheid tot aanleg van deze voorzieningen wordt binnen de bestemming 'Groenvoorzieningen' geboden. Hoe de geluidwerende voorziening zal worden uitgevoerd is nog niet bekend. Vooralsnog is (in de exploitatie-opzet) uitgegaan van een 3 meter hoge afscheiding bestaande uit een wal van 10 meter breed en 1,5 meter hoog met daarop een scherm van 1,5 meter.

Het gebouwtje, waarbinnen horecavoorzieningen (op kleine schaal) zijn toegestaan, dient op een minimale afstand van 50 m¹ tot de geprojecteerde nieuwbouw van woningen te worden gesitueerd.

4.4 Geluidhinder vanwege het wegverkeer

De wegen in het plangebied zullen ingericht worden als 30-km gebied. Voor deze wegen hoeft geen akoestisch onderzoek te worden verricht. Ook de meeste wegen in de nabijheid van het plangebied hebben een 30 km-uur regime. Dit geldt niet voor delen van de Heukelumseweg, de Leerdamseweg en de Engweg. De geluidszones hiervan liggen voor een deel over het plangebied heen. Van de Heukelumseweg en de Leerdamseweg is de 50 dB(A)-contour berekend. De nieuw te bouwen woningen liggen buiten deze contour (zie bijlage). Dit geldt ook voor de Engweg (doodlopende weg), waarop de verkeersintensiteit zeer gering is.

4.5 Kwaliteit van bodem en grondwater

In opdracht van de gemeente is een verkennend bodemonderzoek³ uitgevoerd in het plangebied (zie separate bijlage). Het onderzoek bestond uit zowel een veld- als een laboratoriumonderzoek. Op basis hiervan is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem (= grond en grondwater) beschreven.

Het onderzoek concludeert dat zowel in de bovengrond als in de ondergrond geen verontreiniging zijn aangetroffen. Tevens zijn in het grondwater geen verontreinigingen aangetoond. Op basis van de uitkomsten van het onderzoek hoeven vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen beperkingen worden gesteld aan het toekomstig gebruik van het terrein als nieuwbouwlocatie.

4.6 Leidingen

Ter bescherming van de in het plangebied liggende ondergrondse kabels en leidingen is op de plankaart een leidingenstrook opgenomen. Binnen deze leidingenstrook mag alleen na vrijstelling worden gebouwd. Verder geldt hier een aanlegvergunningstelsel.

Ter hoogte van de Engweg is een rioolpersleiding gelegen. Deze ligt buiten het plangebied. Ter weerszijden van deze leiding ligt echter een beschermingszone van 5 meter breed. Voor 3 meter ligt deze beschermingszone wel binnen het plangebied. Deze beschermingszone is op de plankaart aangegeven. Ook voor deze zone geldt een aanlegvergunningstelsel. Verder mag hier pas worden gebouwd na vrijstelling.

4.7 Luchtkwaliteit

Luchtkwaliteit heeft betrekking op luchtverontreiniging met (gas)vormige stoffen en verontreiniging van lucht en stof. Voor een aantal stoffen die luchtverontreiniging veroorzaken gelden wettelijke normen, vastgelegd in verschillende algemene maatregelen van bestuur. Luchtverontreiniging wordt veroorzaakt door (weg)verkeer, industrie en landbouw.

De gemeente Lingewaal (c.q. de kern Asperen) is niet onderzoeksplichtig, omdat het aantal inwoners minder is dan 40.000. De verwachting is, dat de milieunormen niet worden overschreden, omdat in en nabij het plangebied geen wegen zijn gelegen met hoge verkeersintensiteiten. Luchtverontreiniging vanwege het wegverkeer is

³ Verkennend bodemonderzoek in bestemmingsplan 'De Eng' te Asperen, in de gemeente Lingewaal, Grontmij Gelderland, Arnhem, maart 1997.

dan ook niet aan de orde. Verder bevinden zich in en nabij het plangebied geen bedrijven die luchtverontreiniging veroorzaken.

Bij de verdere planontwikkeling behoeft met dit milieuaspect dus geen rekening gehouden te worden.

4.8 Externe Veiligheid

Ten aanzien van de externe veiligheid kan opgemerkt worden dat er geen routes voor gevaarlijke stoffen in of nabij het plangebied aanwezig zijn. Ook zijn er geen bedrijfsactiviteiten, die de externe veiligheid in negatieve zin zouden kunnen beïnvloeden. Bij de verdere planontwikkeling behoeft hier dus geen rekening mee gehouden te worden.

Wat betreft het tankstation met LPG wordt verwezen naar paragraaf 4.2.

4.9 Flora en Fauna

In het kader van de planontwikkeling is onderzocht of door de nieuwe woningbouwlocatie nadelige effecten zullen optreden voor beschermde planten en dieren. Het betreffende onderzoek 'Asperen – De Eng II, natuurtoetsing in het kader van de Flora- en faunawet' is als separate bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Geconcludeerd wordt dat in het plangebied beschermde soorten planten en dieren voorkomen. Afhankelijk van hoe het plan definitief uitgewerkt wordt kunnen groeiplaatsen van de Zwanebloem en leefgebied van een aantal soorten zoogdieren, vogels en amfibieën (allemaal wettelijk beschermd volgens de Flora- en faunawet, maar geen soorten van de Vogelrichtlijn of Habitatrichtlijn) verloren gaan. Dit verlies kan tot een minimum beperkt blijven als de watergang en elzenhagen in hun huidige staat worden gehandhaafd.

De bestaande watergang zal wel worden gehandhaafd en nog verder worden verbreed. De elzenhagen zullen echter verwijderd worden. Dit betekent, dat voor de geconstateerde Zwanebloem, Bruine kikker en Gewone pad geen ontheffing zal behoeven te worden aangevraagd.

Wel zal ontheffing aangevraagd moeten worden ex artikel 75 lid 4 van de Flora- en faunawet voor: Egel, Bosspitsmuis, Huisspitsmuis, Veldmuis, Bosmuis, Haas en Mol.

De benodigde ontheffing zal zeker worden verkregen, omdat van geen van de soorten die in het plangebied voorkomen de gunstige staat van instandhouding in gevaar komt door de voorgenen uitvoering van De Eng II.

Overigens zijn deze dieren opgenomen in het conceptbesluit van de regering om artikel 75 van de Flora- en Faunawet te wijzigen. Deze wijziging komt er op neer, dat voor de betreffende soorten een algemene vrijstelling gaat gelden van de verboden genoemd in de artikelen 9 t/m 12 van de Flora- en Faunawet. De in de artikelen opgenomen handelingen mogen dus worden uitgevoerd zonder dat een ontheffing ex artikel 75 is vereist. De verwachting is, dat genoemd conceptbesluit eind 2004 van kracht wordt.

In verband met het voorkomen van vogels in de graslanden en elzenhagen dienen de werkzaamheden voor het begin van het broedseizoen een aanvang te nemen teneinde de verstoring van nesten en vernietiging van eieren te voorkomen.

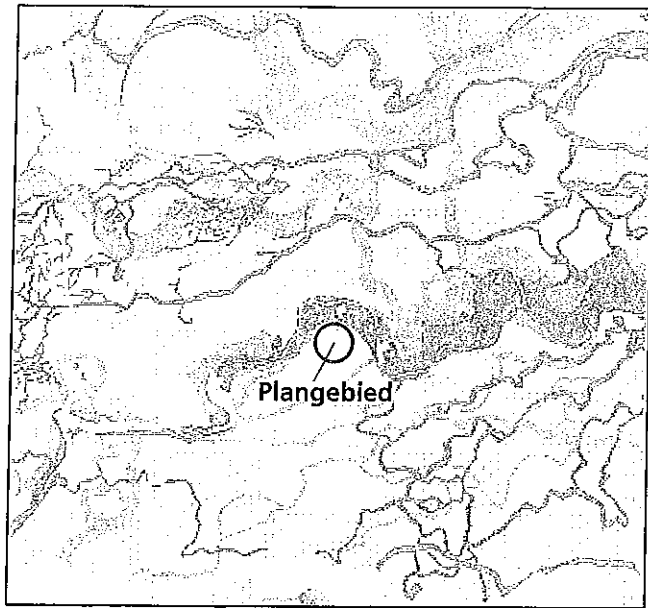
Verder zal bij de realisatie van het plan de algemene zorgplicht (artikel 2 van de Flora- en faunawet) in acht moeten worden genomen, wat inhoudt dat handelingen die nadelige gevolgen hebben voor flora en fauna en niet noodzakelijk zijn om De Eng II tot stand te brengen, achterwege blijven.

4.10 Archeologie

In het plangebied bevinden zich geen archeologische monumenten die beschermd zijn, of waarvoor bescherming in voorbereiding is, ex artikel 3 van de Monumentenwet. Op de archeologische monumentenkaart zijn in het plangebied geen terreinen van archeologische waarde aangegeven.

Op de indicatieve kaart archeologische waarden (IKAW, 2^e generatie) van de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB), is de kans op het aantreffen van archeologische waarden weergegeven. Als aan een gebied een (middel)hoge waarde is toegekend, dient bij ruimtelijke ingrepen die het archeologisch bodemarchief kunnen aantasten nader onderzoek plaats te vinden.

Op nevenstaande afbeelding is zichtbaar dat de gronden ten noorden van het plangebied een hoge archeologische verwachtingswaarde kennen. Het plangebied kent een lage verwachtingswaarde. De ruimtelijke ingrepen die voorliggend bestemmingsplan mogelijk maakt, zullen naar verwachting dan ook geen archeologische waarden aantasten. Een nadere archeologische inventarisatie is niet noodzakelijk.



Bron: IKAW, 2^e generatie, ROB

Mochten bij de uitvoering van de werkzaamheden waardevolle vondsten worden gedaan, geldt op grond van artikel 47 van de Monumentenwet 1988 de plicht hiervan aangifte te doen bij de gemeente.

5. HET VERKAVELINGSPLAN

5.1 Visie op het plangebied

De gemeente Lingewaal kiest met het realiseren van De Eng II voor de afronding van de kern Asperen. Asperen bestaat uit een oude kern en de uitbreiding ten westen van de kern. De Eng II zal worden ontwikkeld als zelfstandige woonbuurt, die een geleidelijke overgang zal bewerkstelligen tussen de bestaande bebouwde kom van Asperen en het buitengebied van de gemeente. De locatie wordt niet gezien als uitbreiding van de bestaande wijk De Eng, maar als een zelfstandige eenheid, gescheiden door een groene buffer.

5.2 Uitgangspunten verkavelingsplan

De uitgangspunten en de ruimtelijke opzet zijn wezenlijk anders dan die van eerdere woningbouwprojecten bij Asperen. Wel is met het ontwerp ingespeeld op de bestaande bebouwing door met zichtlijnen, bouwmassa's en aantakpunten rekening te houden.

Duurzaam plan

Een belangrijk aspect van het plan is de aandacht voor het duurzaam ontwikkelen en inrichten van het plangebied. Daarbij is het streven om zo weinig mogelijk verharding in het plan aan te brengen en zoveel mogelijk regenwater af te koppelen van de riolering. Uit onderzoek is gebleken dat de grond in het plangebied niet geschikt is voor het infiltreren van regenwater. Dit betekent dat gestreefd wordt naar enerzijds het zo mogelijk gebruiken van regenwater (opvang in regentonnen en –bassins) en anderzijds naar het afvoeren van regenwater naar het oppervlaktewater (via een bodempassage) en het bufferen van regenwater door extra oppervlaktewater en buffercapaciteit te creëren (holle gazons, verbreden watergang, nieuwe waterpartijen). Het (gedeeltelijk) toepassen van vegetatiedaken is ook een mogelijkheid.

Daarnaast zijn er nog andere duurzaamheidsaspecten in het ontwerp meegenomen. De locatie is gezien de bodem- en geomorfologische situatie op zich geschikt voor woningbouw. Huidige elementen zoals kavelgrensbeplantingen en kavelrichtingen dienen als basis voor het plan. Er wordt zoveel mogelijk gestreefd naar het behouden van een zichtrelatie tussen de huidige woonwijk en het buitengebied. Er worden goede langzaam verkeer verbindingen voorzien tussen het plangebied en de kern Asperen. In de voorgestelde verkaveling binnen het plangebied is rekening

gehouden met een noord-zuid oriëntatie van de woningen. Hierdoor zijn de mogelijkheden voor het actief en passief benutten van zonne-energie het grootst.

Eén en in ander is conform het Pakket Bouwstenen voor Duurzame Stedebouw in Rivierenland, dat ook binnen de gemeente Lingewaal als inspiratiebron fungeert.

Beeldkwaliteitplan

Separaat van dit bestemmingsplan is een beeldkwaliteitsplan opgesteld (zie separate bijlage). Hierin worden 'regieaanwijzingen' gegeven voor de uiteindelijke inrichting van het plangebied. Voor zover de aanwijzingen ruimtelijk relevant zijn, zijn deze opgenomen in de voorschriften van dit bestemmingsplan. Ook is het beeldkwaliteitsplan als uitgangspunt voor de toelichting gebruikt. Op deze manier is het bestemmingsplan afgestemd op de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan.

5.3 Verkavelingsplan

5.3.1 Verkaveling en woonbebouwing

Het verkavelingsplan (zie bijlage) is qua bebouwing indicatief. Door de flexibele opzet van dit bestemmingsplan zijn binnen de bebouwingsstroken verschillende woningtypen mogelijk. Het inrichtingsprincipe is wel vastgelegd.

In de verkaveling is de woonbebouwing opgesteld in stroken die van oost naar west lopen. Daarmee is de bezonning optimaal en worden bebouwd gebied en buitengebied met elkaar verweven. Binnen de stroken kunnen verschillende woningtypen een plek krijgen. Er dient gestreefd te worden naar een realisatie van markante woningen op de uiteinden van de stroken. Dit is een welstandsaspect, dat in het kader van de welstandstoets beoordeeld zal moeten worden.

In de centrale groenstrook wordt een markante en hogere bebouwing geplaatst, waarbij de eerste woonlaag los ligt van het maaiveld. Hier worden 18 appartementen gerealiseerd, verdeeld over 3 complexen.

De bestemmingsregeling is flexibel gemaakt om verschillende mogelijkheden te bieden het programma van 18 appartementen te realiseren. In de stedenbouwkundige uitgangspunten is uitgegaan van drie appartementengebouwen met elk een maximale footprint van 225 m², een goothoogte van 12 meter en een bouwhoogte van 15 meter. Onder de drie appartementencomplexen wordt één grote parkeerkerlder gerealiseerd. Het groen om deze bebouwing heen heeft een openbaar karakter.

Per gebouw is daarmee een voldoende ruime bouwveloppe aangegeven voor het realiseren van 6 appartementen per gebouw (circa 700 m² bruto vloeroppervlak,

2100 m³). Het totale bouwprogramma heeft een bruto vloeroppervlak van circa 2100 m² (6300 m³).⁴

Door in het bestemmingsplan naast een toch al ruime bouwenveloppe ook een ruim bouwvlak op te nemen zijn andere mogelijkheden om 18 appartementen te realiseren niet uitgesloten. Wel is door de bepaling, dat per gebouw het maximaal aantal appartementen 10 mag bedragen, verzekerd dat er meer dan één gebouw zal komen.

Middels een vrijstellingsbevoegdheid is de mogelijkheid om de appartementen wel in één gebouw te realiseren en bovendien bovengronds parkeren toe te staan nader uitgewerkt, indien het parkeren niet ondergronds gerealiseerd kan worden. In een dergelijke situatie dient te worden voorkomen dat het gehele midden van het plangebied wordt bebouwd dan wel verhard ten behoeve van parkeren. Het (bovengronds) parkeren zal met een parkeernorm van 1,5 al circa 540 m² in beslag nemen (circa 20 m² bruto per auto). Om te voorkomen dat daarnaast ook nog eens een zeer groot gebouw met een grote footprint ontstaat is deze afgebakend tot maximaal 450 m². Met een goothoogte van 15 meter (nokhoogte van 18 meter) is de bouwenveloppe toch ruim genoeg voor het te realiseren van het totale bouwprogramma.

Een dergelijk gebouw is vrij fors, maar niet buiten verhouding met de maat en schaal van de overige bebouwing en de maat van de openbare ruimte. De maximale bouwhoogte is twee maal die van de overige woonbebouwing. Daarmee wordt het appartementengebouw een centrale en duidelijk herkenbare plek binnen het plangebied. Wanneer er gebruik zal worden gemaakt van de vrijstellingsbevoegdheid zal circa 60% van het totale bouwvlak worden bebouwd dan wel verhard (450 m² bebouwing en 540 m² parkeren op een totaal bouwvlak van circa 1700 m²). Daarmee blijft er een voldoende forse open ruimte rond het appartementengebouw over om de grotere bouwmassa te compenseren en om rekening te houden met zaken als inkijk en beschaduwning.

Bovenstaande is een uitvloeisel van de (ruimtelijke) uitgangspunten, die in het beeldkwaliteitsplan worden genoemd:

- een groene scheg (in het verlengde van de oude zichtas van het kasteel bij Heukelum);

⁴ Overigens kan opgemerkt worden, dat in de exploitatieopzet niet de hele bouwenveloppe als uitgangspunt is genomen. In de exploitatieopzet wordt uitgegaan van drie bouwlagen met een kap (goothoogte van circa 9 meter en een bouwhoogte van circa 12 meter (twee appartementen per bouwlaag, terwijl de appartementen op de derde verdieping ook de ruimte onder de kap tot hun beschikking hebben). Dit zijn reële oppervlaktelaten voor appartementen (100 m² op de eerste en tweede bouwlaag en 150 m² op de derde bouwlaag + kap). Door ook flexibiliteit in de hoogte te geven kunnen afhankelijk van de marktvraag andere oppervlakten per appartement worden gerealiseerd.

- een scheg met een openbaar karakter, waar fruitbomen staan waarvan men kan plukken, waar ruimte is voor andere functies zoals spelen en wandelen;
- de gebouwen in de scheg staan enigszins los en vrij in de ruimte en hebben geen privé buitenruimte, ze zijn voorzien van een plint;
- er is duidelijke verwantschap tussen de gebouwen in de scheg onderling en tussen de gebouwen in de scheg en de overige bebouwing;
- parkeren vindt hoofdzakelijk ondergronds plaats.

In het ontwerp zijn bepaalde aantallen woningen voorgesteld van bepaalde typen. Dit geeft een indruk van de mogelijke verdeling van woningtypen over het plangebied. Deze verdeling is flexibel in de tijd, mocht later blijken dat er meer of minder behoefte bestaat aan een bepaald woningtype.

5.3.2 Zichtlijnen

In het indicatieve verkavelingsplan zijn zowel noord-zuid als oost-west lopende zichtlijnen opgenomen, die samenvallen met de huidige verkavelingsrichtingen binnen het plangebied. Door juist die richtingen te benadrukken wordt een meer geleidelijke overgang van bebouwd gebied naar buitengebied gecreëerd.

5.3.3 Ontsluiting

Bij de ontsluiting van de woonbuurt is een heldere en logische structuur vooropgesteld, die het huidige woongebied zoveel mogelijk ontziet. De ontsluitingsweg maakt een goede bereikbaarheid van de Schildkamp en andere voorzieningen mogelijk. De ontsluitingsstructuur van de woonwijk sluit aan op de ontsluiting van de bestaande wijk De Eng. De hoofdontsluiting vormt een interne ring die aan de noordzijde aantakt op de Engweg/ Leerdamseweg en aan de zuidzijde via de Drostlaan op de Heukelumseweg. De westzijde van de ringstructuur loopt door de nieuwe woonwijk. Vanaf de hoofdontsluitingsweg door de wijk lopen de woonstraatjes naar de huizen. Deze woonstraten worden smal en informeel vormgegeven. Er worden in het plangebied geen specifieke langzaam verkeersvoorzieningen aangelegd. Langs de watergangen, de doorgaande verbindingen en woonstraten zijn routes voorzien.

Op een profielenkaart (zie bijlage bij deze toelichting) is de inrichting van de wegen weergegeven.

5.3.4 Parkeren

Het parkeren zal zoveel mogelijk langs de ontsluitingsroute, op de koppen van de stroken bebouwing, worden gesitueerd. Hierdoor blijven de woonstaatjes vrij van geparkeerde auto's. Wel kan er op eigen erf geparkeerd worden, met name bij de vrijstaande woningen en de twee-onder-een-kappers. Voor de appartementengebouwen in de groene scheg wordt een gezamenlijke inpandige parkeervoorziening voorgesteld. De parkeercapaciteit van het huidige parkeerterrein bij de Schildkamp wordt uitgebreid aan de westzijde van de nieuwe hoofdontsluitingsroute.

Bij de definitieve planvorming zal uitgegaan worden van een parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per grondgebonden woning, waarvan bij vrijstaande, halfvrijstaande en geschakelde woningen 1 parkeerplaats op eigen terrein. Het is niet de bedoeling, dat deze in de voortuin worden geparkeerd voor het hoofdgebouw, maar voor het al of niet met het hoofdgebouw verbonden bijgebouw, dat volgens de voorschriften 3 meter achter de voorgevel dient te zijn gelegen.

Ook voor appartementen geldt een parkeernorm van 1.5 parkeerplaats per appartement.

5.3.5 Groen

In het openbaar groen worden zoveel mogelijk bestaande beplantingselementen opgenomen. Verder worden de belangrijkste wegen en waterlopen met opgaande beplanting geaccentueerd, zodanig dat men bij het onderhoud hiervan geen hinder ondervindt. Hierdoor wordt de totale ruimte in enkele kleinere kamers verdeeld. Voor het overige worden gazons of grasvelden voorzien van verspreid staande fruitbomen. Deze verwijzen naar de fruitboomgaarden in de omgeving.

Aan de oostzijde van het plan zal een langzaam verkeersverbinding worden aangelegd. Waar nodig zal in overleg met de brandweer deze zodanig gefundeerd worden, dat bij calamiteiten de woningen aan de doodlopende straten goed bereikbaar zijn.

5.3.6 Water

Met betrekking tot het regenwater worden er in het plan enerzijds maatregelen aan de bron voorgesteld en anderzijds wordt extra buffercapaciteit toegevoegd. Beide typen maatregelen dienen de toename aan verhard oppervlak te compenseren (zie ook de waterparagraaf 5.4). De huidige singel aan de oostzijde van het plangebied wordt gehandhaafd en verbreed om meer bergingscapaciteit te creëren. De singel

en de bestaande oost-west gelegen A-watergang krijgen over de gehele lengte aan één zijde een natuurvriendelijke oever. Op de andere oever wordt indien deze niet is uitgegeven een obstakelvrije zone aangehouden.

Tussen de singel en de A-watergang wordt een knijpconstructie (stuw) gerealiseerd om de waterberging in de singel te laten plaatsvinden in plaats van in de A-watergang.

Verder worden er in het plangebied enkele oppervlakkige watervoorzieningen aangelegd (zoals holle gazons). Langs de hoofdontsluitingsweg is ruimte gereserveerd voor de opvang van water in de vorm van een greppel/sloot. In het plangebied is tenslotte rekening gehouden met een bestaande randvoorziening.

Er wordt voorgesteld om enkel elementenverhardingen toe te staan en géén gesloten verhardingsvlakken toe te passen (asfalt of beton). Andere bronmaatregelen kunnen op uit te geven gronden worden toegepast (opvang en gebruik van regenwater).

Tenslotte kan nog opgemerkt worden, dat tussen de bestaande sloot langs de Engweg en de singel een verbinding zal worden gerealiseerd door middel van een sloot of duiker.

5.3.7 Overige voorzieningen

In de noordwest hoek van het plangebied is ruimte gereserveerd voor recreatieve voorzieningen. Het betreft een uitbreiding van het complex De Schildkamp. Op het bedoelde perceel zullen alleen dagrecreatieve buitenactiviteiten plaats mogen vinden. Onder buitenactiviteiten wordt verstaan: minigolf, speel- en trapvelden, speeltuin, jeu de boules, badminton, tennis en basketbal en eventueel vergelijkbare buitenactiviteiten. Op het terrein is een beperkte horecavoorziening toegestaan, die slechts gericht is op de bezoekers van de buitenactiviteiten. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling, dat hier een 'tweede' Schildkamp wordt gecreëerd. De maximale omvang van het gebouw mag dan ook niet meer dan 100 m² bedragen. Binnen het gebouw kunnen ook andere voorzieningen worden gerealiseerd, die ten dienste staan aan de sportactiviteiten, zoals kleedruimten. De recreatieve voorzieningen worden ontsloten via een pad, dat gelegen is direct ten zuiden van een bestaand bedrijf aan de Engweg. Dit pad is verbonden met het nieuwe parkeerterrein direct ten westen van de nieuwe ontsluitingsweg.

De bestaande Schildkamp is ook binnen het plangebied opgenomen. De bouwgrenzen uit het geldende bestemmingsplan zijn voor een groot deel overgenomen. Binnen deze bouwgrenzen is inmiddels direct langs de Engweg een hotel (annex con-

gresruimte) gebouwd. Een combinatie tussen sport-, feestzaal- en hotelaccommodatie wordt kansrijk geacht. De verschillende elementen kunnen elkaar versterken. Met name de feestzaal- en hotelaccommodatie vullen elkaar aan. Bovendien kan de sportaccommodatie het hotelgedeelte voor zakelijke gasten aantrekkelijker maken.

Tenslotte is direct ten oosten van de nieuw aan te leggen ontsluitingsweg een nieuwe bouwmogelijkheid ten behoeve van Schildkamp opgenomen. Deze ruimte kan ook gebruikt worden voor parkeervoorzieningen.

5.3.8 Fasering van het plan

De gemeente is bezig met een onderzoek naar de mogelijkheden voor de herontwikkeling van bedrijventerrein 'De Oven' met woningbouw. Een consequentie hiervan zou kunnen zijn, dat de 'Eng II' gefaseerd wordt uitgevoerd.

Deze fasering zou er als volgt uit kunnen zien:

- Fase 1: de woningen ten noorden van de A-watergang, met uitzondering van de appartementen.
- Fase 2: de woning ten zuiden van de A-watergang.
- Fase 3: de appartementen.

De ontsluitingsstructuur kan ook gefaseerd aangelegd worden. Ook kunnen fase 2 en 3 omgewisseld worden. Eventueel zou alleen fase 1 (en/of fase 3) kunnen worden gerealiseerd. De ontsluiting dient dan definitief plaats te vinden via de Engweg en de Schutterij. Een verbinding met de Drostlaan is dan niet nodig.

Deze fasering komt niet in conflict met contractuele afspraken met derden die betrekking hebben op het tijdstip van bouwen van bepaalde woningen. Door in fasen te bouwen wordt bovendien de overlast tijdens de bouw gedurende een wat kortere periode geconcentreerd op één plek.

5.4 De waterparagraaf

Algemeen beleidskader⁵

Het algemene waterbeleid dat op het plangebied van toepassing is, staat beschreven in de Vierde Nota Waterhuishouding van de rijksoverheid, het Waterhuishoudingsplan Gelderland van de provincie Gelderland en het Waterbeheerplan van het waterschap Rivierenland. In het kort schrijven al deze plannen voor, dat een meer

⁵ Deze waterparagraaf is overgenomen uit het rapport 'Wateradvies en Waterparagraaf De Eng II, Asperen, Grontmij (rapportnummer 12007767)

duurzaam watersysteem moet ontstaan. De ontwikkeling van een duurzaam watersysteem geldt als uitgangspunt. Dit betekent dat:

- er grondwaterneutraal gebouwd moet worden;
- het regenwater binnen het plangebied geïnfiltreerd moet worden;
- het verhard oppervlak zoveel mogelijk beperkt wordt;
- er maatregelen getroffen moeten worden ter voorkoming van grondwatervervuiling;
- het gebruik van uitloogbare materialen niet is toegestaan.

Vanuit de Wet op de Waterhuishouding en de Verordening Waterhuishouding Gelderland (verordening Grondwateronttrekking, provincie Gelderland) gelden de volgende beperkingen:

- Er mogen geen negatieve verstoringen van de grondwaterstanden en -stromingen worden veroorzaakt om grondwateroverlast en/of verdroging op de locatie en het boven- en benedenstrooms gelegen gebied te voorkomen.
- Bij de ontwikkeling van bouwplannen moet rekening worden gehouden met de stand en de stromingsrichting van het grondwater. Voor mogelijke ondergrondse bouwwerken wordt aangenomen dat deze de lokale grondwaterstroming en het grondwaterpeil niet permanent significant beïnvloeden. Bij ondergrondse bouw wordt in dit kader uitgegaan dat de constructie zodanig van aard zal zijn dat een permanente grondwateronttrekking niet noodzakelijk is.

In het kader van de watertoets is overleg gevoerd met het waterschap Rivierenland en de gemeente over de uitgangspunten voor inrichting. In bijlage 6 van het rapport 'Wateradvies en Waterparagraaf' is het besprekingsverslag opgenomen.

Beschrijving van het plangebied

Het plangebied ligt in het op de rand van de bebouwde kom van Asperen. De maaiveldhoogte bedraagt circa NAP +1,0 m.

Ter plaatse van het plangebied is sprake van overslaggronden. Deze zijn zeer heterogeen wat betreft de dikte en samenstelling van het materiaal als gevolg van dijkdoorbraken. Vanaf maaiveld tot circa 2,5 m –mv is sterk siltige, matig humeuze klei waargenomen. Van circa 0,5 m –mv tot 1,0 m –mv is een matig grove zandlaag aangetroffen. Vanaf 2,5 m –mv tot 3,0 m –mv (maximale boordiepte) is zwak kleilig veen aangetroffen.

De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) is bepaald op circa NAP +0,35 m (circa 0,7 m –mv). De Gemiddeld Laagste Grondwaterstand (GLG) bedraagt NAP – 0,06 m (circa 1,0 m –mv).

In het plangebied bevindt zich een A-watergang welke in westelijke richting afwaart. Haaks op de A-watergang (oostzijde) is een singel aanwezig welke grenst aan

de bestaande bebouwing. De singel staat in open verbinding met de A-watergang maar wordt niet bij de retentiecapaciteit berekend van het polderpeilgebied. Langs de noordelijk gelegen Engweg en zuidelijk gelegen Heukelumseweg bevinden zich B-watergangen.

Uitgangspunten waterhuishouding

Grondwater

In het gebied wordt voldoende ontwateringsdiepte gerealiseerd. In het plangebied worden de volgende minimale waarden aangehouden bij een $T=10 +10\%$ neerslaggebeurtenis:

- Primaire wegen: 1,00 m - wegpeil;
- Secundaire wegen + woonstraten: 0,40 m - wegpeil;
- Groen + tuinen: 0,50 m -mv;
- Woningen: 0,70 m -mv;
- Parkeerkelders worden met waterdicht beton gebouwd.

Ten aanzien van de drooglegging worden de volgende waarden aangehouden bij een $T=10 +10\%$ neerslaggebeurtenis:

- 1,0 m ten opzichte van bouwpeil;
- 0,7 m ten opzichte van straatpeil.

Voor de aanleg van de parkeerkelder onder de appartementencomplexen is een tijdelijke verlaging van de grondwaterstand noodzakelijk. Hierdoor kunnen, afhankelijk van de funderingswijze van de bestaande bebouwing en aanlegmethode, schade ontstaan aan bestaande bebouwing.

Tevens wordt door de realisatie van de parkeerkelder de grondwaterstroming beïnvloed. Uit globale berekeningen blijkt dat als gevolg van opstuwing het grondwater met minder dan 1 cm stijgt ten opzichte van de huidige grondwaterstand (GHG-situatie). Verwacht wordt dat deze opstuwing niet leidt tot negatieve effecten of schade aan derden.

Oppervlaktewater

De bestaande A-watergang zal in stand worden gehouden. Om berging in het plangebied noodzakelijk te maken wordt een scheiding tussen de singel en A-watergang gerealiseerd door middel van een knijpconstructie. Deze knijpconstructie staat een doorspoeling en peilhandhaving in droge perioden vanuit de watergang langs de Engweg niet in de weg.

Om circulatie van het oppervlaktewater te realiseren zal een verbinding worden gemaakt tussen de singel en de B-watergang langs de Engweg. In verband met de

doorkruising van de ontsluitingsweg zal de verbinding (deels) gerealiseerd worden door toepassing van een duiker.

Veiligheid

Bij inrichting van de singel dient rekening gehouden te worden met de veiligheid tegen verdrinking door toepassing van een flauw talud (1:5).

Beheer

Bij de inrichting van de singel moet rekening gehouden worden met een beschermingszone in het kader van de Keur van 4 m.

Langs de singel komt aan één zijde een natuurvriendelijke oever. De andere zijde is niet bereikbaar vanaf de kant door de reeds aanwezige bebouwing. Over het onderhoud van deze singel zal nog nader overleg gevoerd worden met het Waterschap. De oost-west gelegen A-watgang is wel vanaf beide zijden bereikbaar voor onderhoud.

Afvalwater

Het plangebied krijgt een geïntegreerd rioolstelsel. Dit houdt in dat er alleen een ondergrondse leiding komt voor het afvoeren van vuilwater (dus alleen een D.W.A.-riool). Voor fase II zal het riool aangesloten op het bestaande persrioolstelsel ter plaatse van de Engweg/Leerdamseweg, Fase III zal in de toekomst aangesloten worden op het persrioolstelsel in de Heukelumseweg.

Regenwater

Voor het regenwater geldt dat er in het plangebied 100 % van het verhard oppervlak niet-aangekoppeld wordt.

Het regenwater afkomstig van de daken wordt rechtstreeks op de singel geloosd. De singel zal verbreed en verlengd worden om voldoende retentiecapaciteit te creëren. In totaal is een minimale oppervlakte van 1.650 m² op de waterlijn noodzakelijk om het water afkomstig van de daken te kunnen bergen (zie bijlage 7 uit het 'Wateradvies en Waterparagraaf De Eng II' voor de onderbouwing). Bij dit oppervlak wordt voldaan aan de ontwatering- en droogleggingeisen.

Het wegwater wordt via een filterpassage geleid. De filterpassage wordt in een later stadium nader vormgegeven. Als filterpassage kan een afweging worden gemaakt uit bijvoorbeeld een IT-riool of lamellenputten. Om het regenwater van de wegen te kunnen bergen is een berging noodzakelijk van 300 m³.

Infiltratie is de meest duurzame oplossing voor het afvoeren van regenwater en heeft daardoor ook de voorkeur. Dit is conform de trits vasthouden – bergen - afvoeren uit het NBW.

Het wegwater kan bovengronds of ondergronds (HWA) naar de filterpassage geleid worden. Bij bovengrondse afvoer is sprake van zichtbaar water waarmee een meer bewuste omgang met water kan worden bereikt. Daarnaast is bij bovengrondse afvoer het beheer en onderhoud eenvoudiger te realiseren. En wordt voorkomen dat er foutieve aansluitingen worden gemaakt op de riolering.

Om het water afkomstig van het zuidelijk deel van het plangebied naar de centrale voorziening te brengen, dient het wegwater over een grote afstand verplaatst te worden. Bij een oppervlakkige afvoer dient rekening te worden gehouden het noodzakelijk verhang van de afvoer. Dit kan leiden tot aanzienlijke ophogingen.

Tijdens het definitieve ontwerp kan een lamellenput overwogen worden als filterpassage van het wegwater van het zuidelijk deel.

Bronmaatregelen

Dakwater wordt als relatief schoon gezien. Om dit water ook daadwerkelijk schoon te houden, wordt bij de bouw rekening gehouden met het gebruik van niet-uitloogbare materialen.

Ook voor de overige verharding geldt dat bij de bouw en in het beheer en onderhoud rekening wordt gehouden met het gebruik van materialen en de inrichting om vervuiling van deze verharding zoveel mogelijk te voorkomen.

Omliggende uitbreidingsplannen

In zijn brief van 2 juli 2004 heeft het Waterschap nog een opmerking gemaakt over het ontbreken van een afstemming met de waterberging in omliggende uitbreidingsplannen. Hier wordt gedoeld op het bestemmingsplan 'Den Hartog' (garagebedrijf). De procedure voor dit bestemmingsplan is echter stopgezet. Op het moment, dat de procedure weer wordt opgestart zal een zelfstandige afweging voor het water worden gemaakt.

Communicatie

Het is zaak om de bewoners van de aanliggende wijk goed te informeren over de inrichting van het plan. De gemeente en de initiatiefnemer moeten hier onderling afspraken over maken.

Verwerking waterparagraaf in bestemmingsplan

Volgens de hierboven genoemde berekeningen dient in het plangebied minimaal 1.650 m² aan oppervlaktewater te worden gerealiseerd in de singel (het water gelegen aan de oostzijde van het plangebied) ten behoeve van de berging van water en 300 m³ aan oppervlakkige voorzieningen voor de berging van water.

De geprojecteerde singel heeft een oppervlakte van ruim 2.000 m² (inclusief circa 900 m² van de bestaande singel). Deze heeft dus een voldoende omvang en heeft de

bestemming water gekregen. Binnen deze bestemming is alleen de aanleg en instandhouding van water en waterpartijen toegestaan. De mogelijkheid voor de aanleg van groenvoorzieningen binnen deze bestemming is geschrapt. Overigens is binnen de naastgelegen bestemming 'groenvoorzieningen' ook water toegestaan. Eventueel kan een deel van deze gronden nog gebruikt worden voor het aan te leggen talud.

Verder is binnen de bestemming 'Verblijfsdoeleinden' vastgelegd, dat binnen deze bestemming ruimte voor minimaal 500 m² aan sloten en greppels moet worden gereserveerd. Tenslotte wordt in de bestemming 'Groenvoorzieningen' bepaald dat binnen deze bestemming minimaal 300 m³ gereserveerd dient te worden voor de waterberging (oppervlakkige watervoorzieningen). De wijze waarop kan in een later stadium worden ingevuld.

Op deze wijze is de noodzakelijke capaciteit aan waterberging binnen het bestemmingsplan in voldoende mate gewaarborgd.

5.5 Wijzigingen in het verkavelingsplan

Naar aanleiding van inspraak en vooroverleg is het bij dit plan gevoegde verkavelingsplan enigszins gewijzigd. Het betreft kleine wijzigingen, die de uitgangspunten niet hebben aangetast. Deze wijzigingen zijn alleen verwerkt in de plankaart. Het gaat om de volgende punten:

1. de doodlopende wegen in het plan hebben alle in plaats van 5 meter een breedte van 5,5 meter gekregen. Dit naar aanleiding van opmerkingen van de brandweer;
2. de nieuwe ontsluitingsweg is nabij de Drostlaan enkele meters naar het noorden verschoven om zo meer ruimte te creëren voor de drie te bouwen woningen ten zuiden van deze nieuwe weg;
3. de afstand tussen de woningen in de noordwest hoek van het plan en de plangrens is gelegd op 50 meter, zodat voldoende afstand ontstaat tussen de bestaande boomgaard aldaar en de woningen.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Inleiding

Algemeen

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de gewenste functionele en ruimtelijke ontwikkelingen binnen het plangebied juridisch zijn vertaald.

Het juridisch belangrijkste deel van het bestemmingsplan bestaat uit de kaart en de voorschriften. De voorschriften bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van deze gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De kaart heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de voorschriften alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De kaart vormt samen met de voorschriften het juridisch bindende onderdeel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en voorschriften.

Bouwvergunningsvrij bouwen

Met het Besluit Bouwvergunningsvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken (BBLB) wordt in onderhavig bestemmingsplan praktisch omgesprongen. Het BBLB omvat o.a. een zeer gedetailleerde regeling over de vraag wanneer een bouwwerk vergunningsvrij is. Voor deze bouwwerken behoeft geen bouwvergunning aangevraagd te worden. Toetsing aan het bestemmingsplan is niet aan de orde.

Er is niet getracht de voorschriften naadloos te laten aansluiten op het BBLB door bijvoorbeeld geen bouwvoorschriften op te nemen voor bouwvergunningsvrije bouwwerken. De bouwvoorschriften zouden hierdoor ingewikkeld en onleesbaar worden. Dit betekent, dat soms in het bestemmingsplan bouwwerken worden verboden, die bouwvergunningsvrij zijn. In deze gevallen geldt artikel 20 WRO als vangnet. Daarin wordt bepaald dat voorschriften uit een bestemmingsplan buiten toepassing blijven voor zover deze betrekking hebben op vergunningsvrije bouwwerken.

Deze praktische benadering behoeft geen problemen op te leveren bij het toetsen van bouwaanvragen. Immers elke bouwaanvraag wordt eerst getoetst aan het BBLB. Als een bouwwerk vergunningsvrij blijkt te zijn kan dit meegedeeld worden aan de aanvrager. Toetsing aan o.a. het bestemmingsplan vindt dan niet plaats. Pas indien

het gaat om een bouwvergunningplichtig bouwwerk zal het bestemmingsplan ter hand worden genomen.

Bouwbesluit

Volgens het nieuwe Bouwbesluit is de vrije hoogte in verblijfsruimten van woningen verhoogd van 2.4 m¹ naar 2.6 m¹. In onderhavig bestemmingsplan wordt voor woningen steeds uitgegaan van een bouwlaag van 3 m¹ hoog.

6.2 Algemene bepalingen

Leeswijzer bij de voorschriften

De voorschriften zijn onderverdeeld in drie hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse bepalingen artikelsgewijs worden besproken.

Hoofdstuk 1. Inleidende voorschriften

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen:

- artikel 1 geeft de betekenis aan van een aantal in de voorschriften voorkomende begrippen. Hierdoor wordt de interpretatie van de diverse begrippen vastgelegd, waardoor de duidelijkheid wordt vergroot;
- artikel 2 geeft aan hoe bepaalde maten dienen te worden berekend.
- artikel 3 kent enkele aanvullende bepalingen o.a. over ondergeschikte bouwdelen en ondergronds bouwen. Ook bevat dit artikel de zogenaamde anti-dubbeltelbepaling. Deze bepaling dient te voorkomen, dat situaties ontstaan welke niet in overeenstemming zijn met de strekking van het bestemmingsplan. Grond, die al eerder moest worden meegeteld bij de beoordeling van een bouwplan, mag niet nog eens worden meegeteld bij een nieuwe bouw aanvraag.

Hoofdstuk 2. Bestemmingsvoorschriften

Dit hoofdstuk bevat de bepalingen die direct verband houden met de op de kaart aangegeven bestemmingen. Per bestemming is aangegeven welke functies wel en niet zijn toegestaan en zijn regels met betrekking tot de toegelaten bouwwerken gegeven. In paragraaf 6.3 worden de bestemmingen afzonderlijk toegelicht.

Hoofdstuk 3. Algemene voorschriften

In het derde hoofdstuk van de voorschriften is een aantal bepalingen opgenomen ten aanzien van vrijstellingen en wijzigingsbevoegdheden en de daarbij te volgen procedures.

Algemene bepaling met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken, anders dan bouwen.

Dit voorschrift verbiedt een ander gebruik van de gronden en bouwwerken dan is voorgeschreven in de bestemmingsbepalingen. Hiermee wordt voorkomen dat an-

dere activiteiten kunnen plaatsvinden dan beoogd. Bovendien schept dit de mogelijkheid om bij overtreding in samenhang met de strafbepaling, strafrechtelijke vervolging mogelijk te maken.

Overgangsbepalingen.

De overgangsbepalingen, hebben ten doel de rechtstoestand te begeleiden van bouwwerken welke op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan zijn gebouwd of kunnen worden gebouwd en welke afwijken van de bebouwingsvoorschriften van het plan, en voor zover het gebruik op het tijdstip van het rechtskracht verkrijgen van het plan afwijkt van de in het onderhavige plan gegeven bestemming.

Algemene vrijstellingsbevoegdheid

Deze vrijstellingen, gebaseerd op artikel 15, lid 1, onder a WRO, hebben onder meer tot doel enige flexibiliteit in de voorschriften aan te brengen. Via een door burgemeester en wethouders te verlenen vrijstelling kunnen geringe wijzigingen in de maatvoeringen genoemd in hoofdstuk 2 worden aangebracht.

Algemene wijzigingsbevoegdheid

De op artikel 11, lid 1 WRO gebaseerde wijzigingsbevoegdheid geeft burgemeester en wethouders de bevoegdheid het plan te wijzigen. Het gaat om een wijziging van de bestemmingsgrenzen met ten hoogste 5 meter ten behoeve van goede uitvoering van bouwplannen. Daarnaast kunnen burgemeester en wethouders de bepalingen met verwijzingen naar wettelijke regelingen, aanpassen indien deze wettelijke regelingen worden gewijzigd.

Strafrechtelijke bepaling

De voorschriften betreffende het gebruik van gronden en bouwwerken hebben alleen dan praktisch resultaat, wanneer tevens een bepaling is opgenomen, die overtreding van deze voorschriften strafbaar stelt (overeenkomstig het bepaalde in artikel 59 WRO). De strafmaat zelf is in artikel 59 WRO geregeld.

Slotbepaling

Dit artikel geeft de naam van het bestemmingsplan aan.

6.3 Bestemmingsbepalingen

Per bestemming en per artikel geldt in de meeste gevallen het volgende stramien:

- een omschrijving van de bestemming;
- de inrichting: de toegelaten werken en bouwwerken;
- bouwvoorschriften: regels omtrent hoogte, bebouwingsdichtheid enz.. De bouwvoorschriften geven aan welke bouwwerken 'als recht' mogen worden opgericht.

Voorop staat dat slechts mag worden gebouwd ten behoeve van de in de bestemming opgenomen doeleinden;

- een aanvullende regeling omtrent het ander gebruik van gronden dan bouwen en omtrent het gebruik van opstellen eventueel aangevuld met een vrijstellingsregeling. De gebruiksbepalingen bevatten het specifieke verbod om de gronden en bouwwerken anders te gebruiken dan overeenkomstig de gegeven bestemming en nog een aantal met name genoemde verboden.
- een vrijstellingsbevoegdheid dan wel wijzigingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders met betrekking tot de bouwvoorschriften;
- procedurevoorschriften.

Binnen het plangebied zijn 7 verschillende bestemmingen opgenomen. In deze paragraaf wordt per bestemming een beschrijving gegeven van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de gronden.

Woondoeleinden -W- (artikel 4)

De nieuw te bouwen woningen en de bijbehorende erven in het plangebied hebben de bestemming 'Woondoeleinden -W-' gekregen.

Binnen de woonbestemming zijn verschillende bouwvlakken opgenomen. Binnen deze bouwvlakken kunnen 5 typen woningen worden gebouwd:

code	type woning
v	vrijstaande woningen
hv	halfvrijstaande woningen
g	geschakelde woningen
a	aaneengesloten woningen
ap	appartementen

Op de plankaart is aangegeven welk type woning waar mag worden gebouwd. Per bouwvlak zijn vaak verschillende woningtypen mogelijk. Hierdoor biedt het bestemmingsplan voldoende flexibiliteit om in te spelen op de behoefte van de markt.

In totaal mogen in het plan 75 woningen worden gebouwd. Er kan zich de situatie voordoen, dat door een extra vraag naar rijtjeswoningen of appartementen, een verdichting van de nieuwe woonwijk optreedt. Er kunnen dan meer dan 75 woningen in het plangebied worden gebouwd. In de voorschriften is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om dit mogelijk te maken. Het nieuwe aantal te bouwen woningen dient wel te passen binnen het gemeentelijk en provinciaal woningbouwbeleid.

Binnen de woonbestemming zijn drie zones te onderscheiden, te weten:

- I. Bouwvlak hoofdgebouw met bijgebouwen
- II. Voorerf
- III Achtererf

De woningen (hoofdgebouwen) mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de bouwvlakken 'hoofdgebouw met bijgebouwen'. Binnen het bouwvlak mogen ook bijgebouwen (zoals garages, erkers) en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. Er zijn regels opgenomen ten aanzien van de maatvoering, goothoogte en de dakhelling van de woningen.

Bouwhoogte en dakhelling

De maximale goothoogte en bouwhoogte van de woningen staat op de plankaart weergegeven.

Hoofdgebouwen dienen te worden voorzien van een kapconstructie. Deze dient een helling te krijgen van minimaal 25° en maximaal 60°.

Bijgebouwen

In de bouwvoorschriften zijn een aantal regels voor het bouwen van bijgebouwen opgenomen.

1. De bijgebouwen mogen zowel worden gebouwd binnen het bouwvlak alsook op het achtererf. Daarnaast mogen op het voorerf erkers en/of serres worden gebouwd.
2. De bijgebouwen moeten minimaal 3 m¹ achter de voorgevel worden gebouwd;
3. De goothoogte van de bijgebouwen mag in principe niet meer dan 3 meter bedragen; een uitzondering wordt gemaakt in geval het bijgebouw met het hoofdgebouw is verbonden. De goothoogte van een dergelijk bijgebouw mag zo hoog zijn, dat het dak van het hoofdgebouw doorgetrokken kan worden tot over het bijgebouw.
4. Bijgebouwen moeten of plat worden afgedekt of met een dakhelling die gelijk is aan de dakhelling van de woning. De maximale bouwhoogte van de bijgebouwen bedraagt 6 meter
5. Voor vrijstaande woningen geldt dat de afstand van de bijgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrenzen minimaal 3 meter bedraagt. Zo wordt gewaarborgd, dat de woning vrij op het perceel komt te staan.
6. Het maximaal toelaatbare oppervlak aan bijgebouwen is afhankelijk van de omvang van het bouwperceel. Als een bouwperceel 500 m² of kleiner is dan is een gezamenlijk oppervlakte van 50 m² aan bijgebouwen bij een woning toegestaan. Op grotere percelen, waar meer ruimte is, mag meer gebouwd worden afhankelijk van de omvang van het bouwperceel. Wel geldt altijd een maximum oppervlakte aan bijgebouwen van 100 m² per bouwperceel.

Voorheen werd in bestemmingsplannen vaak het onderscheid gehanteerd tussen aan-, uitbouwen en bijgebouwen. In onderhavig bestemmingsplan wordt dit onderscheid niet meer gebruikt, omdat:

- deze alleen functioneel van aard is;
- deze ruimtelijk niet relevant is;
- de toepassing in de praktijk (de handhaafbaarheid) moeilijk is gebleken;
- in de gebruiksregeling het gebruik genoegzaam is geregeld.

Alle gebouwen, aangebouwd of vrijstaand, die in ruimtelijk opzicht ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw worden gerekend tot de bijgebouwen.

Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Onder bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden onder andere verstaan: erfafscheidingen, tuinmeubilair en vlaggenmasten. De maximale hoogte van deze bouwwerken is vastgelegd in het bestemmingsplan. Daarbij is de voorgevellijn bepalend en is aansluiting gezocht bij het BBLB. De voorgevellijn is de lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen. Deze behoeft niet samen te vallen met de voorgevelrooilijn, zoals die op de plankaart is vastgelegd. Immers een woning behoeft niet in deze voorgevelrooilijn te worden gebouwd.

Dit betekent, dat op hoekpercelen tot op de zijdelingse perceelsgrens 2 meter hoge erfafscheidingen gebouwd mogen worden.

Overkappingen

De voorschriften kennen een aparte regeling voor overkappingen. Daarbij gelden de volgende uitgangspunten:

- de overkapping mag geen eigen wanden hebben;
- de overkapping mag zowel aan de woning worden gebouwd als vrijstaand;
- om stedenbouwkundige redenen mag een overkapping alleen achter de voorgevellijn gebouwd worden op minimaal 1 m¹ afstand van deze voorgevellijn;
- de maximale hoogte van de overkapping bedraagt 3 m¹;
- het maximale oppervlak aan overkappingen bedraagt niet meer dan 30 m².

Gelet op het transparante karakter van de overkapping (geen eigen wanden) is het niet noodzakelijk om het aantal overkappingen te limiteren. Een overkapping behoeft ook niet meegeteld te worden bij de berekening van het bebouwde oppervlak aan bijgebouwen. Er zal geen sprake zijn van een onaanvaardbare verdichting van het erf.

Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering en de afmetingen van bouwwerken die op grond van de voorschriften kunnen worden gebouwd. Door deze bevoegdheid worden een aantal aspecten gewaarborgd, bij-

voorbeeld de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, de stedenbouwkundige invulling van het plan en de sociale-, brand- en verkeersveiligheid.

Gebruik

Naast bouwvoorschriften is in de voorschriften een gebruiksbepaling opgenomen. Het gaat hierbij om strijdig gebruik van gronden en bouwwerken. De woningen dienen overeenkomstig de bestemming gebruikt te worden als woonverblijf. Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in ieder geval gerekend: het gebruik voor handel, nijverheid en dienstverlening.

Na vrijstelling zijn bedrijfsmatige activiteiten toegestaan in hoofd- en/of bijgebouw. Beroepsmatige activiteiten zijn activiteiten, die traditioneel in praktijkruimten worden uitgeoefend, zoals een arts, tandarts, fysiotherapeut, dierenarts, advocaat, notaris, accountant en makelaar. Deze zijn conform de doeleinden rechtstreeks toegestaan.

Onder bedrijfsmatige activiteiten worden met name ambachtelijke activiteiten begrepen, zoals een lijstenmakerij, een stoffeerderij, een koperslagerij e.d.

De vrijstelling mag alleen worden afgegeven, indien aan een aantal voorwaarden is voldaan. Zo dient de aard en omvang van de activiteiten zo gering te zijn, dat de woonfunctie niet onder druk komt te staan. Ook mag het woonmilieu niet worden geschaad.

Appartementen in de groene scheg

Centraal in het plan kunnen drie appartementencomplexen worden ontwikkeld in een 'groene omgeving'. Hiervoor geldt een flexibele regeling om te kunnen voldoen aan de concrete bouwvraag bij uitvoering van de plannen. Het is de bedoeling, dat het parkeren plaatsvindt in een parkeergarage. Via een vrijstellingsbevoegdheid is de bouw van 1 appartementengebouw mogelijk met het parkeren op de begane grond. Voor een toelichting hierop wordt verwezen naar paragraaf 5.3.1.

Beschermingszone rioolpersleiding

Aan de Engweg is een nieuw woningbouwperceel gelegen, waarvan een deel zich bevindt binnen de beschermingszone van een rioolpersleiding. Voor deze 3 meter brede strook geldt een aanlegvergunningstelsel. Bovendien mag hier alleen gebouwd worden via een vrijstellingsbevoegdheid.

Horecabedrijven en Recreatieve inrichtingen -HR- (artikel 5)

De gronden in het noorden van het plangebied zijn voor een groot deel bestemd voor 'Horecabedrijven en recreatieve inrichtingen'. Binnen deze bestemming kan de volgende verdeling worden gemaakt:

1. De gronden die op de plankaart zijn aangeduid met 'HR' en 'HR d' zijn bestemd voor recreatieve inrichtingen alsmede horecadoeleinden. Binnen het bouwvlak met de aanvullende aanduiding 'd' is een dienstwoning toegestaan. Er mag alleen gebouwd worden binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken. Binnen de bouwvlakken zijn zones te onderscheiden waar verschillende hoogten en bebouwingspercentages gelden.
2. De gronden die op de plankaart zijn aangeduid met 'HR ba' zijn bestemd voor dagrecreatieve buitenactiviteiten. In de voorschriften is een limitatieve lijst van buitenactiviteiten opgenomen. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om vrijstelling te verlenen voor bepaalde, niet op de lijst voorkomende, buitenactiviteiten. Deze moeten vergelijkbaar zijn aan de buitenactiviteiten die wel op de lijst voorkomen. Binnen dit gedeelte van het plangebied is tevens een gebouw toegestaan dat ten dienste staat aan de buitenactiviteiten. De omvang van het gebouw mag ten hoogste 100 m² bedragen. En het gebouw dient op minimaal 50 meter afstand van de geprojecteerde woonbebouwing te liggen. Binnen het gebouw is horeca toegestaan. Gelet op de omvang van het gebouw kan dit alleen maar kleinschalige horeca betreffen.

Op de gronden zijn ook parkeer- en groenvoorzieningen toegestaan alsmede watergangen, waterpartijen en duikers.

Binnen de bestemming zijn enkele ondergrondse leidingen gelegen in een leidingenstrook (zie plankaart). Daarnaast ligt een deel van een beschermingszone van een rioolpersleiding binnen de bestemming. Ter bescherming van deze leidingen mag hier alleen na vrijstelling worden gebouwd en is een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Zonder vergunning van burgemeester en wethouders mogen geen werkzaamheden worden uitgevoerd die onder andere betrekking hebben op:

- het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
- het afgraven, ophogen of anderszins wijzigen van de maaiveldhoogte;
- het uitvoeren van graaf- of heiwerkzaamheden;
- het opslaan van materialen.

Parkeren vormt geen belemmering voor de leidingen.

Op de plankaart is tenslotte door middel van een aanduiding de beoogde ontsluiting van het terrein met dagrecreatieve buitenactiviteiten aangegeven.

Bedrijfsdoeleinden -B- (artikel 6)

Het perceel gelegen aan de Engweg is bestemd voor bedrijfsdoeleinden. Het huidige bedrijf dat op deze locatie is gevestigd handelt in lichtreclame. Het bedrijf heeft een werkplaats en er is sprake van buitenopslag. Dit bedrijf is specifiek bestemd (zie ook paragraaf 4.2). Gelet op de nabijheid van (nieuw te bouwen) woningen zijn bedrijfsactiviteiten behorende tot categorie 2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten alleen toegestaan ter plaatse van de desbetreffende aanduiding op de plankaart. Daarnaast zijn (overal binnen het bestemmingsvlak) bedrijven, die behoren tot milieucategorie

1 van de lijst van bedrijfsactiviteiten van de VNG toegestaan. Bedrijvigheid uit milieucategorie 1 past binnen of in de nabijheid van een woonomgeving.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen voor bedrijven of bedrijfsactiviteiten die voorkomen in milieucategorie 2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten. Hierbij geldt de voorwaarde dat de feitelijke milieuhinder van deze bedrijven/ bedrijfsactiviteiten vergelijkbaar moet zijn met die van bedrijven/ bedrijfsactiviteiten uit milieucategorie 1. Ook zijn bedrijven toegestaan, die hoewel gelijkwaardig aan categorie 1 bedrijven, niet in de lijst zijn opgenomen.

Op de plankaart is binnen de bestemming één bouwvlak opgenomen. Binnen dit bouwvlak mogen bedrijfsgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. Ook mag er één woning worden gebouwd op de plaats die binnen het bouwvlak is aangeduid met 'w'. De maximale goot- en bouwhoogten staan op de plankaart weergegeven. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en afmeting van de bouwwerken.

Opslag is alleen binnen het bouwvlak toegestaan.

Voor de gronden, die gelegen zijn binnen de beschermingszone van een rioolpersleiding, geldt een aanlegvergunningstelsel. Bovendien mag hier alleen gebouwd worden via een vrijstellingsbevoegdheid.

Agrarische doeleinden –A- (artikel 7)

Om fruitteelt in de nabijheid van de nieuwe woonwijk te voorkomen zijn enkele agrarische percelen in onderhavig bestemmingsplan opgenomen. Deze gronden hebben een agrarische bestemming gekregen conform het geldende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied', met dien verstande dat fruitteelt niet is toegestaan (zie ook paragraaf 4.2).

Groenvoorzieningen -G- (artikel 8)

Binnen de bestemming 'Groenvoorzieningen' is allereerst bedoeld voor de aanleg en instandhouding van groenvoorzieningen.

Binnen het groen kunnen ook oppervlakkige watervoorzieningen worden aangelegd ten behoeve van de noodzakelijke berging van water (zie ook paragraaf 5.3.6 en 5.4). De bestaande randvoorziening is op de plankaart aangegeven.

Voorts zijn binnen de bestemming 'Groenvoorzieningen', fiets- en voetpaden en in- en uitritten toegestaan (mede ter ontsluiting van de afzonderlijke bouwkavels) alsmede bouwwerken, geen gebouwen zijnde en kleine gebouwen van algemeen nut.

Naar aanleiding van ingebrachte zienswijzen zijn tenslotte op de plankaart 2 toegangspaden getekend. Het toegangspad voor het perceel Drostlaan 54a mag maximaal 2,5 meter breed zijn. Er is hier alleen een half open verharding toegestaan. Deze eisen zijn gesteld om het doorlopende karakter van de groenzone ter plaatse te waarborgen.

Uitgangspunt voor het beleid ten aanzien van nutsvoorzieningen is het Besluit Bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken (BBLB). De meeste openbare nutsvoorzieningen en allerlei bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het weg-, spoorweg- en waterverkeer zijn altijd bouwvergunningvrij. Deze kunnen dus niet in het bestemmingsplan geregeld worden. Gebouwen ten behoeve van een op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer of het wegverkeer zijn vergunningvrij indien ze niet hoger zijn dan 3 meter en het oppervlak niet meer bedraagt dan 15 m². Grotere gebouwen zijn 'licht-vergunningplichtig' of 'regulier vergunningplichtig'.

In het bestemmingsplan zijn de volgende keuzen gemaakt:

- binnen de bestemmingen 'Groenvoorzieningen' en 'Verblijfsdoeleinden' zijn 'gebouwen van algemeen nut' toegestaan met een maximale hoogte van 3 meter en een maximaal oppervlak van 15 m². Zo worden de licht-bouwvergunningplichtige en regulier vergunningplichtige gebouwen van algemeen nut uitgesloten binnen deze bestemmingen;
- binnen de overige bestemmingen is geen regeling opgenomen voor de nutsvoorzieningen. De kleinere voorzieningen zijn allemaal vergunningvrij en kunnen dus niet geregeld worden in het bestemmingsplan. De grotere nutsvoorzieningen worden in strijd geacht met de doeleinden van de bestemming en zijn daarom niet toegestaan.

Ter plaatse van de desbetreffende aanduiding is de aanleg van een geluidwerende voorziening toegestaan.

Verblijfsdoeleinden -V- (artikel 9)

De gronden met de bestemming 'Verblijfsdoeleinden' zijn bedoeld voor de ontsluiting van de aan het verblijfsgebied grenzende woningen (wegen en sommige brandgangen) alsook voor parkeergelegenheid op de daarvoor aan te leggen parkeerplaatsen en water (zie ook paragraaf 5.3.6 en 5.4). Het verblijfsgebied zal zo 'groen' mogelijk worden ingericht.

Op twee plaatsen zijn de gronden medebestemd voor onderdoorgangen voor water ten behoeve van de aanleg van een brug of dam/duiker. Een definitieve beslissing hierover zal bij de uitvoering van de plannen worden genomen.

Water -Wa- (artikel 10)

De A-watergang binnen het plangebied heeft de bestemming 'Water -Wa-' gekregen. Dit betreft niet alleen de huidige watergang, maar ook de geplande verbreding van deze watergang met 10 meter aan de oostzijde van het plangebied.

Verder heeft een greppel in de zuidzijde van de het plan (op particulier terrein) deze bestemming gekregen.

7. FINANCIIEEL-ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Uit berekeningen blijkt, dat de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk financieel-economische haalbaar is.

De berekeningen zijn als een separate bijlage bij de toelichting gevoegd.

8. VERSLAG VOOROVERLEG EN INSPRAAK

8.1 Verslag vooroverleg

Het voorontwerp van het bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening aan diverse instanties toegezonden. Hieronder worden de door deze instanties gemaakte opmerkingen behandeld. De reacties vooroverleg zijn als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

1. Inspectie voor de Ruimtelijke Ordening Postbus 9013 6800 ER ARNHEM

1. De inbreidingslocatie "De Oven", die genoemd wordt in het gemeentelijk structuurplan, moet in de afwegingen betrokken worden. Verder moet duidelijk gemaakt worden waarom ervoor gekozen is om voorrang te geven aan de uitbreidingslocatie in plaats van voornoemde inbreidingslocatie, terwijl het provinciaal beleid primair gericht is op inbreiden.
2. Ook dient het landschappelijk en cultureel belang van de Nieuwe Hollandse Waterlinie, in welk invloedsgebied de locatie ligt, tot uitdrukking te komen in het voorontwerp.
3. Tenslotte wordt geadviseerd om het plangebied te toetsen aan de Habitat- en Vogelrichtlijn.
4. Eveneens wordt geadviseerd het plan aan een watertoets te onderwerpen ter beoordeling van de geschiktheid van het gebied voor woningbouw.

Reactie gemeente:

1. *In het structuurplan van de gemeente Lingewaal⁶ is een strategische koersbepaling opgenomen voor de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente. De centrale visie is: 'de ontwikkeling van de gemeente tot een vitale linie, die door zijn ruimtelijke kwaliteit een weerbare en leefbare omgeving biedt'. Twee van de kernkwaliteiten voor de ruimtelijke ontwikkeling van de kernen zijn een aantrekkelijk, rustig en groen woonklimaat en de leefbaarheid. Het beleid is gericht op het behoud en versterking van deze kwaliteiten. Dit betekent vooral dat zorgvuldig omgegaan dient te worden met de historische elementen en de bijzondere kwaliteiten, die bijdragen aan de eigen identiteit van de kernen. De gemeente stelt zich op het standpunt, dat inbreiding de voorkeur verdient, maar gelet op bovenstaande uitgangspunten zowel voor inbreiding als uitbreiding moet worden gekozen. Door niet ongebreideld te verdichten wil de gemeente zorgvuldig omgaan met de bestaande ruimtelijke kwaliteiten.*

⁶ Structuurplan Lingewaal 'De vitale linie: Weerbaar & leefbaar', RBOI, 3 januari 2003.

Voor de kern Asperen betekent dit een behoud van het historisch centrum met een daarop aangepaste ontwikkeling van enkele kleine inbreidingslocaties. Buiten de ontwikkeling van 'De Oven' zijn in het bestaande dorpsgebied slechts enkele inbreidingslocaties mogelijk. De mogelijkheid van herontwikkeling van 'De Oven' is nog zeer onzeker. Op dit moment voert de gemeente in samenwerking met de projectontwikkelaar een onderzoek uit naar de herontwikkeling van bedrijventerrein 'De Oven'. De uitkomsten van dit onderzoek zijn nog niet gereed. In ieder geval is duidelijk, dat – indien herontwikkeling mogelijk is – dit niet binnen afzienbare tijd zal plaatsvinden. De gemeente wil toch voldoen aan de woningbehoefte en heeft daarom gekozen om de woningbouwlocatie 'De Eng II' in uitvoering te nemen. Indien een herontwikkeling van 'De Oven' op termijn toch mogelijk blijkt, zal afstemming van de te bouwen capaciteit plaatsvinden en ingepast worden in de woningbouwprogrammering tot 2015.

Conform het structuurplan zal de woningbehoefte van de gemeente Lingewaal de komende jaren dus voor een deel in uitbreidingsgebieden worden gerealiseerd met ongeveer 115 woningen, waarvan nog 75 woningen na 2003 voor de uitbreidingslocatie De Eng II. Aansluitend op het stedelijk weefsel en met respect voor de landschappelijke en cultuurhistorische waarden is in de kern Asperen gekozen voor een ontwikkeling in westelijke richting: 'De Eng II'.

2. Met betrekking tot de Nieuwe Hollandse Waterlinie kan gesteld worden dat deze ten oosten en zuiden van de kern Asperen gelegen is, terwijl het plangebied ten westen van de Asperen gesitueerd is. Asperen ligt buiten het inundatiegebied van de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de geplande woningontwikkeling doet geen afbreuk aan de vestigingen die onderdeel uitmaken van de Nieuwe Hollandse Waterlinie, zoals bijvoorbeeld fort Asperen (zie ook paragraaf 2.3). In het algemeen kan gesteld worden dat Asperen, gezien haar historie, in het geheel onlosmakelijk verbonden is met de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Dit zou betekenen dat er helemaal geen nieuwe ontwikkelingen zouden kunnen plaatsvinden in Asperen. Om bij de verdeling van het ruimtegebruik in Asperen toch rekening te houden met de Nieuwe Hollandse Waterlinie, is in het structuurplan gekozen voor de situering van grondgebonden landbouw aan de oostzijde van Asperen, terwijl woningbouw ten westen van Asperen plaatsvindt. Hierdoor wordt de herkenbaarheid van de oude structuur van de Nieuwe Hollandse Waterlinie gehandhaafd door het toekennen van nieuwe functies. De grondgebonden landbouw draagt de openheid van de voormalige inundatievelden. Verder wordt ingezet op een sterkere recreatieve ontwikkeling, met de Nieuwe Hollandse Waterlinie als samenhangend regionaal concept. In de toelichting bij het bestemmingsplan zal een paragraaf worden toegevoegd over de Nieuwe Hollandse Waterlinie, waarin ook dieper ingegaan zal worden op Panorama Kraaijenhof en de Gebiedsvisie Zuid.

3. Met betrekking tot de in het plangebied aanwezige flora en fauna zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd. Allereerst is in maart 2003 een archiefonderzoek⁷ uitgevoerd naar het voorkomen van natuurwaarden (i.c. beschermde planten en dieren), waarna in de periode mei – juli een veldonderzoek uitgevoerd is naar het voorkomen van zoogdieren, vogels en amfibieën.⁸ Tenslotte heeft een natuurtoetsing in het kader van de Flora- en faunawet plaatsgevonden.⁹ Uit deze onderzoeken kwam naar voren dat, afhankelijk van hoe het plan definitief uitgewerkt wordt, groeiplaatsen van de Zwanebloem en leefgebied van een aantal zoogdieren, vogels en amfibieën (allemaal wettelijk beschermd volgens de Flora- en faunawet, maar geen soorten van de Vogel- of Habitatrichtlijn) verloren kunnen gaan. Dit verlies kan tot een minimum beperkt blijven als de watergang en elzenhagen in hun huidige staat worden gehandhaafd. In het bestemmingsplan is hiermee zoveel mogelijk rekening gehouden. Eventueel kan ontheffing aangevraagd worden ex artikel 75 lid 4 van de Flora- en faunawet. De ontheffing zal zeker worden verkregen omdat geen van de soorten die in het plangebied voorkomen de gunstige staat van instandhouding in gevaar komt door de voorgenomen uitvoering van De Eng II.

4. De waterparagraaf zal aangevuld worden met betrekking tot de watertoets.

2. Dienst Ruimte, Economie en Welzijn van de provincie Gelderland

Postbus 9090

6800 GX ARNHEM

1. Gevraagd wordt te motiveren waarom afgeweken wordt van de uitgangspunten in het structuurplan met betrekking tot zorgvuldig en efficiënt ruimtegebruik en met betrekking tot de nadruk op de huisvesting van speciale doelgroepen, zoals ouderen, jongeren, startende huishoudens en de vraag naar ruimere, luxe of grote woningen.
2. Verder wordt om een motivering gevraagd waarom ervoor gekozen is om voorrang te geven aan de uitbreidingslocatie in plaats van voornoemde inbreidingslocatie, terwijl het provinciaal beleid primair gericht is op inbreiden.
3. Door de ruime planopzet wordt bijna de volledige verstedelijkingsruimte, zoals die voor de kern Asperen is vastgelegd voor de periode tot 2015, benut. Eventuele nieuwe ontwikkelingen van stedelijke functies dienen dan ook op inbreidingslocaties te worden gerealiseerd.
4. De exploitatieopzet is te oud, de looptijd mag maximaal tien jaar zijn. Tevens zou het rentepercentage afgestemd moeten worden op de marktrente, in de huidige exploitatieopzet is deze te hoog. Ook de parameters voor de kosten- en opbrengstenstijging zijn hoog en zouden ook aangepast moeten worden. Ten-

⁷ Gemeente Lingewaal, 'Archiefonderzoek flora en fauna in De Eng II'. BRO, maart 2003.

⁸ Adviesbureau Mertens, 'Het voorkomen van zoogdieren, vogels en amfibieën in het plangebied van De Eng II, gemeente Lingewaal, augustus 2003.

⁹ Gemeente Lingewaal, 'Asperen – De Eng II; natuurtoetsing in het kader van de Flora- en faunawet', augustus 2003.

slotte wordt over de geschakelde woningbouw opgemerkt dat, gelet op de v.o.n.-prijs, dit niet als sociale woningbouw aangemerkt kan worden. Geadviseerd wordt om de exploitatieopzet op de genoemde punten te wijzigen en te actualiseren.

5. Binnen het plangebied ligt een bedrijf met een milieuzonering van 30 meter. Aan deze afstand wordt in het plan niet voldaan. Gevraagd wordt dit goed te motiveren, dan wel het bestemmingsplan aan te passen.
6. Een aantal wateraspecten is onvoldoende uitgewerkt en bovendien is het onduidelijk op welke manier het advies van het waterschap is verwerkt in het plan. Het is onduidelijk of de aangegeven hoeveelheid ruimte voor waterberging voldoet aan de normen van het waterschap. Verder ontbreekt een beschrijving van de manier waarop de oppervlaktewaterkwaliteit in het plangebied op peil wordt gehouden. De in de waterparagraaf genoemde randvoorziening is niet op de plankaart opgenomen. De wateraspecten dienen in overleg met het waterschap verder uitgewerkt te worden.
7. Op de aangrenzende percelen ten westen van het plangebied is het mogelijk om fruit te telen. Bij deze teelt worden bestrijdingsmiddelen gebruikt, waarbij drift op kan treden. Daarom wordt geadviseerd om, zoals in de provinciale toetsingspraktijk gebruikelijk is, een afstand van 50 meter aan te houden tot gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid in de fruitsector. Eventueel kan ook de mogelijkheid tot fruitteelt van de percelen verwijderd worden.
8. Ter plaatse van locatie "De Schildkamp" kan op basis van de voorschriften een hotel ontwikkeld worden. Gelieve dit specifiek te bestemmen met een nadere aanduiding.
9. De bestemming "Water" wordt in de legenda anders weergegeven dan op de plankaart. Gelieve dit aan te passen. Verder is er geen beheerszone voor de A-watgang in het plangebied opgenomen op de plankaart en in de voorschriften. Gevraagd wordt dit alsnog te doen.
10. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat het onderhavige bestemmingsplan geen basis kan vormen voor het verlenen van vrijstelling op grond van artikel 19, lid 2 WRO. Dit is in overeenstemming met het door het college van Gedeputeerde Staten geformuleerde beleid in de door dit college op 7 maart 2000 vastgestelde beleidsnota Wijziging Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO), nr. RE1999.98626.

Reactie gemeente:

1. *Het type woningen in het plan dient nog nader bepaald te worden. Afhankelijk van de behoefte zullen vrije sector woningen dan wel woningen voor speciale doelgroepen (zoals starters en ouderen) in het plan worden opgenomen. Uitgangspunt daarbij is het woningbehoefteonderzoek.*
2. *Verwezen wordt naar de gemeentelijke reactie 1 op de opmerkingen van de Inspecteur voor de ruimtelijke ordening.*

3. *Uit het structuurplan van de gemeente Lingewaal blijkt dat er nog circa 150 woningen op inbreidingslocaties gepland zijn. De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.*
4. *De exploitatieopzet zal aangepast worden.*
5. *Het bedrijf is bestemd tot groothandel in lichtreclame. Volgens de lijst van bedrijfsactiviteiten gaat het hier om een categorie 2 bedrijf met een aan te houden afstand van 30 meter. Het gaat hier om algemene richtlijnen. De feitelijke hinder is geringer, zoals hieronder nader wordt onderbouwd. Het bedrijf is meldingsplichtig op grond van de Wet milieubeheer. Van toepassing is de Amvb 'Detailhandel en Ambachtsbedrijven milieubeheer'. Hierin staan milieuregels, die door het bedrijf in acht dienen te worden genomen. Momenteel voldoet het bedrijf aan de regels ten opzichte van de bestaande nabijgelegen woningen. Echter de nieuw te bouwen woningen liggen dicht bij het bedrijf. Aangetoond moet worden, dat ook in de nieuwe situatie voldaan wordt aan de regels uit de Amvb en dat er voor de nieuw te bouwen woningen een verantwoord woon- en leefklimaat ontstaat. Gelet op de activiteiten van het bedrijf is dit het geval. Het bedrijf wordt niet door de nieuwe woningen in zijn activiteiten beperkt en voor de woningen geldt een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.*
6. *Er zal in de toelichting aandacht besteed worden aan de verdere uitwerking van de aspecten van de waterparagraaf in relatie tot het beleid van het waterschap. De genoemde randvoorziening is in voorschriften mogelijk gemaakt, maar niet expliciet op de plankaart opgenomen teneinde de situering nader te kunnen bepalen.*
7. *Besloten is om aan de noordwestzijde van het plan de afstand van 50 meter aan te houden ten opzichte van de bestemmingsplangrens. Dit betekent dat de daar gelegen bouwvlakken in oostelijke richting worden opgeschoven en de oostelijk gelegen parkeervoorzieningen ten westen van de bouwblokken worden gesitueerd. Ook zullen twee woningen geschrapt worden. Verder zullen de percelen met de kadastrale nummers 703, 704 en 1036 in onderhavig plangebied worden meegenomen. Deze gronden hebben nu een agrarische bestemming, welke ook teelt van fruit toestaat. Deze gronden zullen een nieuwe agrarische bestemming krijgen, welke fruitteelt uitsluit. Op deze wijze wordt voldaan aan de aan te houden afstand van 50 meter tussen fruitteelt en woningen.*
8. *De algemene bestemming 'Horeca en Recreatiedoeleinden' is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan 'De Eng'. De gemeente heeft niet het voornemen de eigenaar te beperken in zijn gebruiksmogelijkheden door de bestemming in het nieuwe plan in te perken wat betreft de mogelijkheden voor een hotelfunctie. Direct ten westen van de leidingstrook ligt een extra bouwvlak conform de overeenkomst tussen de gemeente en Van Daalen / De Schildkamp-BV. Dit bouwvlak met de omliggende gronden heeft volgens de afspraken uit de overeenkomst ook de bestemming "Horeca en Recreatiedoeleinden" gekregen. Het bestemmingsplan zal op dit onderdeel niet aangepast worden. Er zijn geen redenen om van de overeenkomst af te wijken*

9. *Het bestemmingsplan zal op dit onderdeel aangepast worden; er zal een dubbelbestemming 'beschermingszone water' toegevoegd worden.*
10. *De opmerking is voor kennisgeving aangenomen.*

**3. Waterschap Rivierenland, locatie Geldermalsen, Kuipershof
Postbus 247
4190 CE GELDERMALSEN**

1. In de waterparagraaf moet het beleid van het waterschap worden verwoord. Het watersysteem moet worden beschreven, waarbij aangegeven wordt wat de beïnvloeding is van dat watersysteem en welke eisen, randvoorwaarden en wensen het waterschap stelt bij de planontwikkeling / realisatie van het gebied. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft invloed op de volgende aspecten van het waterbeheer:
 - drooglegging plangebied;
 - inrichting en beheer van de watergangen;
 - run-off van regenwater van verhard oppervlak naar oppervlaktewater;
 - emissies, uitloging van materialen;
 - bestemmingen.
2. Tussen de zuidelijke B-watergang van de Engweg en de Engweg ligt een rioolpersleiding. Verzocht wordt bij de uitvoering voldoende maatregelen te nemen ter bescherming van de leiding.
3. Het rioleringsplan is reeds ontworpen, evenals de randvoorziening. Verder wordt verzocht het waterschap te betrekken bij het opstellen van de overige onderdelen van het waterhuishoudingsplan.

Reactie gemeente:

1. *De waterparagraaf zal aan het beleid van het waterschap worden aangepast, zodanig dat alle aspecten van het waterbeheer in de waterparagraaf worden opgenomen en beoordeeld, evenals 'Randvoorwaarden waterhuishouding' zoals beschreven in de bijlage bij de reactie .*
2. *Bij de uitvoering van werkzaamheden zal met de aanwezigheid van deze leiding rekening worden gehouden.*
3. *Het rioleringsplan is nog niet ontworpen, wel is er een randvoorziening aangelegd. Het is gebruikelijk om het waterschap bij het opstellen van een waterhuishoudingsplan te betrekken.*

4. Kamer van Koophandel voor Rivierenland, regiokantoor Gorinchem
Postbus 771
4200 AT GORINCHEM

1. Woningbouw is op de locatie De Eng op zijn plaats.
2. Het perceel van de heer _____ dient een algemene bedrijfsbestemming voor bedrijven te verkrijgen, zodat het plan de nodige flexibiliteit verkrijgt.
3. De heer _____ wenst overkappingen te realiseren op zijn perceel. Het is de vraag of dit past binnen het bestemmingsplan.
4. De strook, gelegen ten oosten van het perceel van de heer _____, wordt eigendom van de heer _____ en dient dan ook de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' te krijgen.
5. Er wordt uitgegaan van het uitgangspunt dat de plannen van de heer _____ en doorgang kunnen vinden.
6. Op de plankaart is de aanduiding "Hd" niet terug te vinden.
7. Op de plankaart heeft een gedeelte van het perceel van de heer _____ de bestemming "Groenvoorziening", gaarne hiervan bedrijfsbestemming te maken.

Reactie gemeente:

1. *Hiermee kunnen wij instemmen.*
2. *Het bedrijf van de heer _____ krijgt een positieve bestemming in het bestemmingsplan "De Eng", de bestemmingsplanvoorschriften zijn dan ook op zijn bedrijf toegespitst. Zoals hierboven nader is uitgewerkt (zie gemeentelijke reactie 5 op de opmerkingen van Dienst Ruimte, Economie en Welzijn van de provincie Gelderland) is de werkelijke hinder van dit bedrijf minder dan in de lijst van bedrijfsactiviteiten wordt aangegeven. De werkelijke hinder is zodanig dat aan de ene kant het bedrijf niet in zijn activiteiten wordt beperkt en aan de andere kant een aanvaardbaar woon- en leefmilieu ontstaat voor de nieuw te bouwen woningen. Daarnaast zijn bedrijfs- en groothandelsactiviteiten uit milieucategorie 1 in algemeen toegestaan. Verder is er een vrijstellingsmogelijkheid in het bestemmingsplan opgenomen ten behoeve van bedrijven uit milieucategorie 2 die qua overlast vergelijkbaar zijn met bedrijven in milieucategorie 1. Dit is de maximale flexibiliteit die wij mogelijk achten voor deze locatie. Indien meer toegelaten zou worden, achten wij het niet mogelijk om een goed woonmilieu voor de omliggende woningen te waarborgen.*
3. *De mogelijkheid voor het bouwen van de overkapping zal in het bestemmingsplan opgenomen worden. Een overkapping is alleen toegestaan aan de westzijde vanwege de nabijheid van woningen aan de oost- en zuidzijde van het bedrijf.*
4. *De plankaart wordt hierop aangepast.*
5. *De plannen van de heer _____ kunnen doorgang vinden. Zij zijn zodanig dat zij passen binnen de geldende bestemmingsplanvoorschriften.*

6. De toelichting zal op pagina 17 als volgt worden aangepast: "De gronden die op de plankaart zijn aangeduid met 'HR'".
7. Het in de reactie bedoelde gedeelte van het perceel van dhr. heeft reeds de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden -B-'. Binnen deze bestemming mag worden gebouwd binnen het bouwvlak, daarbuiten mag slechts verharding en groenvoorzieningen worden aangebracht alsmede bouwwerken, geen gebouwen zijnde en voorzieningen van algemeen nut. Ook is nog ter plaatse van de desbetreffende aanduiding een overkapping toegestaan. Abusievelijk is er nog een aanduiding -G- op de plankaart opgenomen. Deze zal verwijderd worden.

5. KPN Telecom Rayon Midden, afdeling UTN Leidingbeheer
Postbus 16300
3500 CH UTRECHT

1. Op de aangegeven locatie liggen geen kabels van KPN-Telecom.
2. Wel dient gecontroleerd te worden of er straalverbindingspaden vrijgehouden dienen te worden.

Reactie gemeente:

1. Hiervan wordt kennis genomen.
2. Gelet op de maximale bouwhoogte zullen hier geen problemen ontstaan.

6. Rijksdienst voor de Monumentenzorg
Postbus 1001
3700 BA ZEIST

1. Het plan is gelegen in het invloedsgebied van de Nieuwe Hollandse Waterlinie; hierover is in het plan niets vermeld.
2. Beoordeeld dient te worden of dit plan al dan niet passend is in het kader van het zich ontwikkelend beleid ten aanzien van de historische verdedigingslinie.

Reactie gemeente:

1. Verwezen wordt naar de gemeentelijke reactie 2 op de opmerkingen van de Inspectie voor de Ruimtelijke Ordening.
2. Gezien het gestelde in sub 1 is onderhavig plan wel passend binnen het zich ontwikkelend beleid ten aanzien van de historische verdedigingslinie. Dit zal verder uitgewerkt worden in de toelichting.

8.2 Verslag inspraak

Op het voorontwerp van het bestemmingsplan is tevens ingevolge het bepaalde in artikel 6A van de Wet op de Ruimtelijke Ordening inspraak verleend. Hiertoe is het voorontwerp bekendgemaakt en voor een periode van vier weken ter inzage gelegd. De ingekomen inspraakreacties zijn als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Dit geldt ook voor het inspraakverslag van de inspraakavond, die gehouden is op 29 mei 2002.

1.

Appellanten hebben kennis genomen van de proefverkaveling d.d. 29-1999 en constateerden enige wijzigingen ten opzichte van het bestemmingsplan "De Eng", waardoor zij in de toekomst overlast zouden kunnen ervaren. Zij hebben bezwaar tegen de volgende wijzigingen:

- de langzaam verkeersroute is vervangen door een ontsluitingsweg;
- de geplande waterpartij loopt niet verder door naar het noorden, maar stopt ten hoogte van het perceel aan Schutterij 11;
- inbreuk op de privacy als gevolg van de aanleg van de nieuwe woonwijk.

Appellanten hebben voorgaande opmerkingen overigens reeds in een brief (d.d. 4 augustus 2002) aan de gemeente doen toekomen.

Reactie gemeente:

Met betrekking tot deze inspraakreactie kan opgemerkt worden dat er een nieuw beleid geformuleerd is ten aanzien van het onderhavige plangebied. In het bestemmingsplan "De Eng", vastgesteld door de gemeenteraad op 23 februari 1995, wordt reeds gesproken over een toekomstige ontsluiting van een nieuwe uitbreiding via de Schutterij. Wel is bij de stedenbouwkundige structuur van de nieuwe wijk zoveel mogelijk rekening gehouden met de belangen van omwonenden. Zo is tussen de nieuwe woonwijk en het bestaande gedeelte een groenstrook van minimaal 8 meter opgenomen, alsmede een groene haag. Deze onderdelen zijn ook opgenomen in het bestemmingsplan en aangeduid op de plankaart. Verder zijn de nieuwe woningen op een afstand van minimaal 25 meter van de bestaande woningen gesitueerd. Op deze manier is de privacy van de huidige bewoners gewaarborgd.

Bij de situering van de weg is bovendien rekening gehouden met de omwonenden, doordat de weg een slingerend verloop kent. De structuur van de weg is helder en logisch, waardoor het huidige woongebied zoveel mogelijk ontzien wordt. De wegen zullen smal en informeel vormgegeven worden. Bovendien zullen snelheidsremmende maatregelen getroffen worden, waardoor de weg zal functioneren als een ontsluitingsweg en geen sluiproute wordt. De weg is duidelijk niet bedoeld voor het doorgaand verkeer.

De geplande waterpartij kan niet geheel aangelegd worden als gevolg van eigendomsverhoudingen.

2.

Appellanten dienen hierbij nogmaals het verzoek in tot het ontsluiten van hun perceel op de nieuw aan te leggen ontsluitingsweg ten behoeve van de wijk De Eng II. Thans hebben appellanten recht van overpad over het perceel van de buren. De volgende redenen liggen ten grondslag aan het verzoek:

- eigen toegang tot woning;
- buren moeten voortdurend rekening houden met elkaar;
- garage is met de auto slecht bereikbaar.

Verder doen appellanten een verzoek tot verkoop van een gedeelte van de groenstrook ten behoeve van een uitrit voor hun woning.

Reactie gemeente:

In het kader van dit verzoek heeft een belangenafweging plaatsgevonden. De uitkomst van deze belangenafweging is dat aan het algemeen belang, i.e. het handhaven van de afschermende groenstrook, meer gewicht toegekend dient te worden dan aan het persoonlijke belang van appellanten. Bij het doorbreken van de groenstrook door middel van verharding kan het groenplan niet meer op een efficiënte en aanvaardbare wijze worden opgesteld. Bovendien is ten tijde van de voorbereiding van het plan bewust gekozen voor een groenstrook op die plaats, teneinde een groene buffer te creëren die de afscheiding vormt tussen de twee woonwijken. Dit is niet alleen vanuit stedenbouwkundig oogpunt wenselijk, maar tevens noodzakelijk voor de waarborging van de privacy van omwonenden.

3.

Appellant wenst meer vrijstaande woningen in het plan, alsmede een aantal woningen met kleine kavel en een aantal met een grote kavel.

Reactie gemeente:

De uitgifte van de woningen is flexibel in het bestemmingsplan opgenomen. Er kunnen dus nog meer vrijstaande woningen in het plan worden gebouwd, dit is mede afhankelijk van de behoefte aan het soort woningen. Binnen het bestemmingsplan zijn kavels met verschillende oppervlakten opgenomen. De verkavelingsschets is een mogelijke invulling van de op de plankaart aangegeven bouwvlakken.

4.

Appellant wenst een vrijstaande bungalow te realiseren. In verband met gezondheidsproblemen van echtgenote dient de woning aangepast te worden. Zij wensen een kavel aan te kopen met een grootte van circa 400 m².

Reactie gemeente:

De grootte van de kavels is nog onbekend, evenals de wijze van uitgifte van de woningen. Het bouwen van een aangepaste woning past binnen het bestemmingsplan, indien de woning voldoet aan de voorschriften. Het toewijzen van een kavel geschiedt op basis van de gemeentelijke lijst.

5.

Appellant verzoekt het recht van overpad, dat gelegen is op zijn perceel, op te kunnen heffen.

Reactie gemeente:

Dit verzoek betreft een privaatrechtelijke kwestie. Het al dan niet opheffen van een recht van overpad kan dan ook niet in het bestemmingsplan geregeld worden, maar uitsluitend door middel van een privaatrechtelijke overeenkomst. Verder verwijzen wij hiervoor naar reactie 2.

6.

Appellant wenst een twee-onder-een-kap woning te bouwen me.

Reactie gemeente:

Deze opmerking is niet ruimtelijk relevant. In een later stadium van de planontwikkeling zullen de wensen van appellant zeker meegenomen worden.

7.

heeft vier opmerkingen:

1. De tekening is incompleet; de strook van 6 à 7 meter aan de oostzijde van het perceel moet tot de zuidelijke perceelsgrens worden doorgetrokken. Verder meldt dat deze strook nog niet overgedragen is, in tegenstelling tot hetgeen in de brief van de gemeente d.d. 16-5-2002 vermeld is.
2. Appellant is verder van mening dat zijn bedrijf in milieucategorie 2 ingedeeld moet worden.
3. Appellant heeft, in reactie op een verzoek hiertoe van de gemeente, aangegeven bereid te zijn tot het overkappen van de buitenopslag aan de oost- en zuidzijde door middel van een veldschuurmodel. In het bestemmingsplan is hier niets over terug te vinden.
4. Appellant vraagt zich af waarom aan de oost- en zuidzijde van zijn woonhuis niet reeds een bouwvlak is getekend, dit in verband met een mogelijke uitbreiding.

Reactie gemeente:

1. *De plankaart zal op dit punt worden aangepast.*
2. *Wat betreft de toegestane bedrijfsactiviteiten en de wijze van bestemmen wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie 5 op de opmerkingen van Dienst Ruimte, Economie en Welzijn van de provincie Gelderland en de gemeentelijke reactie 2 op de opmerkingen van de Kamer van Koophandel.*
3. *De mogelijkheid voor het bouwen van de overkapping zal in het bestemmingsplan opgenomen worden. Deze overkapping is toegestaan aan de westzijde van het bedrijf.*
4. *De bebouwingsgrens is gelegen op vier meter ten zuiden van het woonhuis en drie meter ten oosten van het woonhuis. Hier kunnen uitbreidingen aan de woning plaatsvinden.*

8.

Appellant wenst meer aansluiting op de bestaande bebouwing. Verder wijst hij op de gevaren en ongemakken (zoals ongedierte) van een sloot tussen de huizen. Tenslotte wenst appellant meer vrijstaande kavels en appartementen voor 2 tot 3 persoonshuishoudens met een groot balkon.

Reactie gemeente:

De gemeente is van mening dat de geplande bebouwing aansluit op de reeds bestaande bebouwing. Het is bij de totstandkoming van het plan wel duidelijk de bedoeling geweest dat er een herkenbare, zelfstandige woonbuurt ontstaat met een eigen gezicht. Door te kiezen voor een transparante structuur en door bebouwingsstroken met tuinen in oost-westelijke richting te plaatsen, met daartussen 'open' openbare groene stroken, ontstaat een meer geleidelijke overgang van oost naar west, tussen de bebouwde kom en het buitengebied. Deze visie is helder verwoord in het beeldkwaliteitplan dat voor De Eng II is opgesteld.¹⁰

De sloot is reeds aanwezig en wordt in het nieuwe plan slechts verbreed. In het plan dient een bepaald oppervlak aan water aanwezig te zijn in verband met de afvoer van hemelwater.

De kavelindeling en het type woningen dat hierop zal verrijzen is nog niet bekend. Het type woningen dat zal worden gebouwd, wordt bepaald door het woningbehoefteonderzoek. Ook de grootte van de appartementen wordt bepaald door de marktwerking.

9.

1. Appellant is van mening dat onvoldoende gemotiveerd is waarom voor uitbreiding in plaats van inbreiding is gekozen. Bovendien wijst appellant op de mogelijkheid van het verplaatsen van bedrijventerrein "De Oven" met benutting van de vrijkomende locatie ten behoeve van woningbouw. Door onderhavig plan wordt dit naar de mening van appellant onmogelijk.
2. Verder kan appellant zich niet vinden in het inrichtingsprincipe en de hoogte van de bebouwing. Met name de appartementencomplexen acht appellant wensvreemd aan Asperen.
3. Ook is appellant van mening dat niet uit het plan blijkt welke parkeernorm gehanteerd wordt.
4. Appellant heeft verder bezwaar tegen de uitbreiding van sportcomplex 'De Schildkamp', met name tegen de uitbreiding met het noordwestelijk gelegen horecagedeelte. Er is geen sprake van een onderzoek naar de behoefte van deze uitbreiding en de te verwachten bijbehorende parkeerbehoefte. Verder overstijgen de recreatieve en horecavoorzieningen in grote mate de schaal van de woonkern Asperen, wat leidt tot negatieve uitstralingseffecten. Appellant vermoed dat de belangen van sportpark 'De Schildkamp' bij de totstandkoming van onderhavig plan onevenredig zwaarder gewogen hebben dan de belangen van appellant en vraagt zich af, in hoeverre met het plan een goede ruimtelijke ordening nagestreefd wordt.

¹⁰ Beeldkwaliteitplan De Eng II, 20 december 2001.

5. Appellant vreest dat zijn woongenot aanzienlijk aangetast zal worden door de bouw van de appartementencomplexen in het plan door een aantasting van zijn privacy. Verder zal de waarde van zijn woning aangetast worden als gevolg van een aantasting van zijn uitzicht. Hierbij kondigt appellant dan ook aan dat hij een planschadeclaim in zal dienen ex artikel 49 WRO en verzoekt tenslotte om af te zien van het verder in procedure brengen van het plan.

Reactie gemeente:

1. *Het inrichtingsprincipe is een keus van het college. Hierbij is gekozen voor een bebouwing, die zich uitstrekt in het landelijk gebied, zodat een geleidelijke overgang wordt gecreëerd met het landelijke gebied. De hoogte van de bebouwing is bepaald door de opgestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden.*
2. *De gemeente hanteert voor de nieuwe woonwijk een parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning. Deze parkeernorm wordt in de voorschriften van het bestemmingsplan opgenomen.*
3. *De uitbreidingsmogelijkheid van de Schildkamp is gebaseerd op de behoefte, die is gesignaleerd door de exploitant van de Schildkamp. Het plan biedt echter slechts de mogelijkheid tot uitbreiding. Bovendien wordt in de toelichting een onderbouwing gegeven voor de uitbreidingsmogelijkheid. Zo zijn ter plaatse van de uitbreiding uitsluitend dagrecreatieve buitenactiviteiten toegestaan. De beperkte horecagelegenheid die door onderhavig plan mogelijk wordt gemaakt, is ook alleen gericht op deze bezoekers. Verder is de maximale omvang van het gebouw beperkt tot 100 m². Deze uitbreidingsmogelijkheden van de Schildkamp vormen echter slechts een ondergeschikt onderdeel van dit plan. Het beoogde doel is het bouwen van 75 woningen, zodat de kern Asperen afgerond kan worden.*
4. *Wat betreft de mogelijke aantasting van het woongenot van appellant kan gesteld worden dat de afstand tussen de woning van appellant en de appartementencomplexen circa 50 meter bedraagt, welke afstand te groot is om tot een daadwerkelijke aantasting van de privacy te leiden. Verder is bij de stedenbouwkundige structuur van de nieuwe wijk in het algemeen zoveel mogelijk rekening gehouden met de belangen van omwonenden. Zo is tussen de nieuwe woonwijk en het bestaande gedeelte een groenstrook van minimaal 8 meter opgenomen. Dit onderdeel is ook opgenomen in het bestemmingsplan en aangewezen op de plankaart. Desalniettemin is appellant bevoegd om op grond van artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening een verzoek in te dienen voor planschadevergoeding.*

10.

Appellant wenst een seniorenwoning als is gelegen aan de Drostlaan 64/65 te Asperen. Verder wenst appellant speelruimte voor de kinderen in het gebied, meer vrije sector woningen en tevens verzoekt appellant om het plan speelser in te richten qua bebouwing.

Reactie gemeente:

Eerstgenoemde wens kan slechts gehonoreerd worden indien appellant een reeds bestaande woning koopt of indien hij zich inschrijft voor een kavel bij de gemeente Lingewaal. Wat betreft de vraag om meer speelruimte, kan gezegd worden dat de inrichting van het openbare gebied pas in een later stadium zal plaatsvinden. Dit plan zal vervolgens ook ter inzage worden gelegd.

Wat de vrije sector woningen betreft, kan gezegd worden dat het type woningen in het plan nog nader bepaald dient te worden. Afhankelijk van de behoefte aan vrije sector woningen zullen deze in het plan opgenomen worden. Ook de wijze van uitgifte van de woningen (aan particulieren of projectontwikkelaars) is nog niet bekend.

Met betrekking tot de speelsheid van het plan kan tenslotte gezegd worden dat de inrichting van het plan is gebaseerd op een verkavelingsprincipe met oost-west gerichte bebouwingsstroken, gebaseerd op bestaande kavellijnen en -richtingen in het gebied. Verder wordt verwezen naar het beeldkwaliteitplan dat voor De Eng II is opgesteld."

11.

Appellant wenst een seniorenwoning (laagbouw) in het plan en geen appartementen voor senioren.

Reactie gemeente:

Bij de definitieve invulling van het plangebied zal rekening gehouden worden de woonwensen, die uit het woningbehoefteonderzoek zijn voortgekomen. Indien appellant geïnteresseerd is in een seniorenwoning voor persoonlijk gebruik dient appellant een reeds bestaande woning te kopen of dient hij zich in te schrijven voor een kavel bij de gemeente Lingewaal.

¹¹ Beeldkwaliteitplan De Eng II, 20 december 2001.

12.

Appellant vraagt aandacht voor laagbouw, twee-onder-een-kap woningen en/of seniorenwoningen, geen appartementen.

Reactie gemeente:

Bij de definitieve invulling van het plangebied zal rekening gehouden worden de woonwensen, die uit het woningbehoeftenonderzoek zijn voortgekomen.

13.

Appellant verzoekt de westelijke zij-ingang van seniorengebouw De Schutterij in stand te houden, aangezien deze veelvuldig wordt gebruikt door de bewoners van De Schutterij, met name door rolstoelen e.d. Verder verzoekt appellant om de huidige weg te handhaven c.q. smaller te maken, zodat het stoppen bij de hoofdingang niet te gevaarlijk wordt.

Reactie gemeente:

De bouwweg zal komen te vervallen. Indien u echter prijs stelt op het behouden van de westelijke zij-ingang van De Schutterij, zien wij hiertoe een mogelijkheid. Dit toegangspad zal echter de afmetingen van een voetpad krijgen. Het wassen van een auto dient dus op een andere locatie te gebeuren. Over de precieze inrichting hiervan zal appellant nog nader bericht worden.