



Wijzigingsplan

Toelichting

WIJZIGINGSPLAN

Inhoud :
IDN-nummer :
Projectnummer :
Profitmanagernr. :
Opdrachtgever :
Opsteller :
Status :
Datum :



Pouderoyen Compagnons vormgeving van stad en land is een handelsnaam van Pouderoyen BV

St. Stevenskerkhof 2
6511 VZ NIJMEGEN
tel: 024-3224579
fax: 024-3241240
e-mail: info@pouderoyen.nl
www.pouderoyen.nl

IBAN NL29 RABO 0154 8198 75
KVK 14 06 66 14
BTW NL 8104.81.996 B01

INHOUD**BLZ**

1. INLEIDING	3
1.1. Aanleiding.....	3
1.2. Plangebied	3
1.3. Geldend bestemmingsplan.....	5
1.4. Leeswijzer	5
2. HUIDIGE SITUATIE	7
2.1. Context plangebied	7
2.2. Beschrijving planlocatie.....	8
3. WIJZIGINGSVOORWAARDEN	11
3.1. Wijzigingsbevoegdheid omschakeling van glastuinbouw naar wonen.....	11
3.2. Toets aan wijzigingsvoorwaarden	12
4. HET PLAN	15
4.1. Algemeen	15
4.2. Planuitgangspunten.....	16
4.3. Positionering op het perceel.....	16
4.4. Oriëntatie	17
4.5. Massa	17
4.6. Beeldkwaliteit	17
4.7. Verkeer & parkeren	18
4.8. Landschappelijke inpassing van de percelen.....	19
5. BELEID	21
5.1. Rijksbeleid	21
5.2. Provinciaal beleid	23
5.3. Gemeentelijk beleid.....	25
5.4. Conclusie.....	27
6. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN.....	29
6.1. Bodem	29
6.2. Ecologische aspecten	29
6.3. Water.....	31
6.4. Archeologie	32
6.5. Cultuurhistorie	34
6.6. Verkeer en parkeren.....	35
6.7. Luchtkwaliteit.....	35

6.8.	Externe veiligheid	36
6.9.	Wegverkeerslawaaï	39
6.10.	Bedrijven en milieuzonering.....	43
7.	HAALBAARHEID	47
8.	JURIDISCHE TOELICHTING	49
8.1.	Indeling	49
8.2.	Artikelsgewijze bespreking	49
9.	PROCEDURE	53
9.1.	Overleg	53
9.2.	Zienswijzen	53

Bijlagen

Bijlage 1	Archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek
Bijlage 2	Inventariserend veldonderzoek d.m.v. proefsleuven
Bijlage 3	Bodemonderzoek
Bijlage 4	Bijlage als aanvulling op bodemonderzoek
Bijlage 5	Flora en fauna quickscan
Bijlage 6	Watertoets

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Aan de weg Paddepoel te Angeren wordt een glastuinbouwlocatie van 9.500 m² kassen gesaneerd, en op een aangrenzend onbebouwd perceel twee ruime vrijstaande woningen gerealiseerd in het kader van ruimte-voor-ruimte. Het betreft de nieuwbouw van twee grondgebonden eengezinswoningen met bijgebouw in het bestaande dorpslint. De gemeente Lingewaard heeft aangegeven dat de bouw van deze woningen een realistische invulling van het perceel zou kunnen zijn in het kader van de VAB-regeling (regeling die sloop van vrijgekomen agrarische bebouwing dient te bevorderen). Hiervoor wordt het bestaande kassencomplex gesaneerd als tegenprestatie. Daarnaast krijgt de bestaande bedrijfswoning een bestemming als burgerwoning. Binnen het vigerende bestemmingsplan is dit niet mogelijk.



Figuur 1 Te saneren kassen maken plaats voor 2 nieuwe woningen (bron: GoogleStreetview)

Alvorens de bestemmingsplanaanpassing wordt doorgevoerd, is het van belang om de goede ruimtelijke inpassing van de nieuwe woningen uit te werken en te verbeelden. Daartoe is een inrichtingsplan uitgewerkt met stedenbouwkundige en landschappelijke voorwaarden, aansluitend bij de bestaande stedenbouwkundige en landschappelijke karakteristieken van de locatie. In dit bestemmingsplan zijn de gemaakte keuzes uit het stedenbouwkundig inrichtingsplan voor zover relevant planologisch en juridisch vertaald.

1.2. Plangebied

De planlocatie ligt in een bocht aan de weg Paddepoel, aan de rand van de kern Angeren in de gemeente Lingewaard. De beoogde locatie voor de twee op te richten woningen betreft momenteel een grotendeels onbebouwd deel van een agrarisch bouwvlak waarop terreinverhardingen en een weide zijn gelegen. Dit terreindeel ligt naast de bestaande

bedrijfswoning. Aan de oostzijde van het perceel gaat de Paddepoel naar de Rijndijk, welke achter het perceel ligt.

Het plangebied bestaat uit het (voormalige) agrarische bouwvlak, alsmede de agrarische gronden ten oosten van het bouwvlak.



Figuur 2 Ligging plangebied (bron: Bing Maps)



Figuur 3 De planlocatie (bron: Bing Maps)

1.3. Geldend bestemmingsplan

Voor de locatie geldt momenteel het bestemmingsplan “Buitengebied Lingewaard”, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Lingewaard d.d. 31 oktober 2013. De in het plangebied opgenomen gronden hebben hierin een agrarische bestemming; de enkelbestemming ‘Agrarisch met waarden – Dijkzone’. Daarnaast geldt een dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 4’. Om de bouw van de woning mogelijk te maken, is, zoals hiervoor aangegeven, een bestemmingsaanpassing noodzakelijk.

Op grond van artikel 5.7.5 van het bestemmingsplan “Buitengebied Lingewaard” van de gemeente kan deze ontwikkeling mogelijk worden gemaakt met een wijzigingsplan. De voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid zijn gebaseerd op het functieveranderingsbeleid van de gemeente Lingewaard.

Het voorliggende plan betreft derhalve een wijzigingsplan.



Figuur 4 Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard'

1.4. Leeswijzer

In hoofdstuk 1 zijn de ligging van het plangebied, de aanleiding voor het project en de geldende bestemmingsplanregeling beschreven. De huidige situatie, bestaande uit de ruimtelijke en functionele structuur, is in hoofdstuk 2 toegelicht. Een beschrijving van het plan is in hoofdstuk 3 opgenomen. In hoofdstuk 4 is een beschrijving opgenomen het relevante beleid van het rijk, provincie, regio en gemeente. Hoofdstuk 5 beschrijft de gevolgen van het plan voor het milieu. De haalbaarheid van het project is beschreven in hoofdstuk 6. In hoofdstuk 7 zijn de juridische regels toegelicht. Hoofdstuk 8 geeft informatie omtrent de juridische opbouw van voorliggend bestemmingsplan.

2. HUIDIGE SITUATIE

2.1. Context plangebied

Angeren is een woonkern in Gelderland behorend tot de gemeente Lingewaard. Het plangebied ligt aan de noordzijde van het dorp, aan de rand van de bebouwde kom. Het dorp bestaat uit enkele doorgaande historische linten met straatgerichte lintbebouwing. Tussen de linten liggen de meer projectmatig opgezette woonbuurten met grondgebonden eengezinswoningen met tuin.

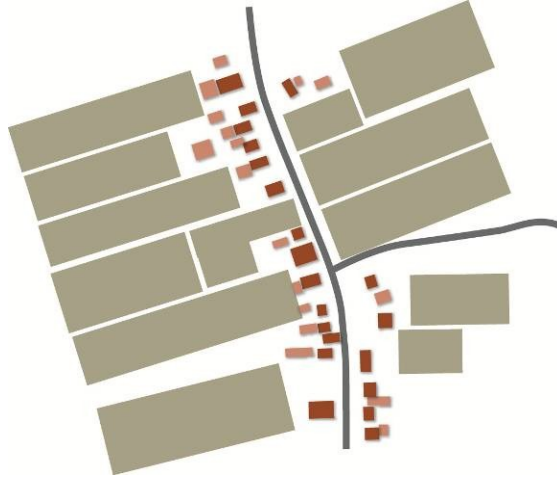


Figuur 5 De kern Angeren en de locatie van het plangebied (bron: Bing maps)

De weg Paddepoel maakt deel uit van een karakteristieke oudere route in de kernrandzone van Angeren. De route loopt van bedrijventerrein Pannenhuis in oostelijke richting door het buitengebied naar de kern van Angeren, waar het overgaat in enkele woonstraten waaronder Paddepoel. Uiteindelijk sluit de route aan op de Rijndijk ten noorden van het dorp.

Stedenbouwkundig is deze route te karakteriseren als een lintbebouwing zoals deze vaker voorkomt op de oeverwallen in de Betuwse dorpen. Dit zijn bebouwingslinten die langs oude landwegen zijn gegroeid tot gevarieerde woonkernen. De organische groei van het lint heeft geresulteerd in een diversiteit in bouwstijl, maat en positionering van het hoofdgebouw op het perceel. De ruimtelijke samenhang is ontstaan door de oriëntatie van de bebouwing op de weg, uniformiteit in vorm (veelal één of twee bouwlagen met kap) en de transparantie van het bebouwingsweefsel. Ter hoogte van de planlocatie bestaat de bebouwing aan de zuidzijde van de weg voornamelijk uit vrijstaande woningen, de noordzijde wordt gekenmerkt door bedrijfswoningen met bedrijvigheid op het achtererf.

De transparantie in de bebouwing van het lint is hierdoor aan deze zijde groter, al wordt de ruimte hier wel veelal met groen verdicht. Achter de lintbebouwing ligt het agrarisch landschap.



Figuur 6 Morfologie van een lint: Lintbebouwing gecombineerd met bijgebouwen en achter het lint het open landschap of glastuinbouw



Figuur 7 De planlocatie (bron: Bing Maps)

2.2. Beschrijving planlocatie

De planlocatie bestaat momenteel uit een kassencomplex met een erf aan de voorzijde, een bedrijfswoning met privétuin, en een akker aan de oostzijde. Aan de overzijde van de weg staan grondgebonden vrijstaande woningen. Ten noorden van de locatie ligt het agrarisch landschap, de uiterwaarden en de dijk langs de Nederrijn. Ter hoogte van de planlocatie kruist de weg Paddepoel de straten Duimeling en Jan Joostenstraat. De

Paddepoel loopt vervolgens verder in noordelijke richting waardoor ook de oostzijde van het planperceel aan deze weg grenst.



Figuur 8 De weg Paddepoel t.h.v. de planlocatie (links) en de kruising van Paddepoel met de Jan Joostenstraat en de Duimeling (bron: Pouderoyen Compagnons)



Figuur 9 Aanzicht vanaf de Paddepoel (bron: GoogleStreetview)

3. WIJZIGINGSVOORWAARDEN

Om gebruik te kunnen maken van een wijzigingsbevoegdheid, zal aan de wijzigingsvoorwaarden in de wijzigingsbevoegdheid moeten worden voldaan. Onderstaand vindt toetsing plaats aan deze wijzigingsvoorwaarden uit de bepaling 5.7.5 van het bestemmingsplan “Buitengebied Lingewaard”.

3.1. Wijzigingsbevoegdheid omschakeling van glastuinbouw naar wonen

Op grond van artikel 5.7.5. van het bestemmingsplan “Buitengebied Lingewaard” geldt het volgende.

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het na bedrijfsbeëindiging van de glastuinbouw opzetten van een agrarisch bouwvlak met de aanduiding 'glastuinbouw' in de bestemming Wonen waarbij de bouw van één of meerdere extra woningen wordt toegestaan met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. sloop van alle glasopstanden met de volgende compensatiemogelijkheden:
 1. bij sloop van minimaal 1.000 m² en maximaal 8.000 m² mag maximaal één vrijstaande woning met een maximale inhoud van 850 m³ worden gerealiseerd;
 2. bij sloop van minimaal 8.000 m² mogen maximaal twee woningen met een maximale inhoud van 850 m³ per woning worden gerealiseerd;
 3. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning extensiveringsgebied' is bij een woning maximaal 150 m² glas toegestaan voor hobbymatig gebruik. Hiertoe wordt binnen de bestemming 'Wonen' de aanduiding 'glastuinbouw' opgenomen;
- b. bijgebouwen zijn toegestaan tot een oppervlakte van 75 m² per woning;
- c. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- d. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

3.2. Toets aan wijzigingsvoorwaarden

Onderstaand wordt getoetst aan de wijzigingsvoorwaarden.

a. *sloop van alle glasopstanden met de volgende compensatiemogelijkheden:*

1. *bij sloop van minimaal 1.000 m² en maximaal 8.000 m² mag maximaal één vrijstaande woning met een maximale inhoud van 850 m³ worden gerealiseerd;*
2. *bij sloop van minimaal 8.000 m² mogen maximaal twee woningen met een maximale inhoud van 850 m³ per woning worden gerealiseerd;*
3. *ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning extensiveringsgebied' is bij een woning maximaal 150 m² glas toegestaan voor hobbymatig gebruik. Hiertoe wordt binnen de bestemming ' Wonen' de aanduiding 'glastuinbouw' opgenomen;*

Het huidige kassencomplex van 9.500 m² zal volledig gesaneerd worden. Daarmee zijn er twee woningen extra toegestaan. Daarnaast wordt de bestaande bedrijfswoning als burgerwoning bestemd. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarden onder a. Ter plaatse geldt de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning extensiveringsgebied', waardoor er 150 m² aan glas hobbymatig mag worden gebruikt.

b. *bijgebouwen zijn toegestaan tot een oppervlakte van 75 m² per woning;*

De oppervlakte aan bijgebouwen is in de regels op maximaal 75 m² per woning vastgelegd.

c. *er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van in de omgeving aanwezige functies en waarden;*

Ter plaatse geldt de bestemming 'Agrarisch met waarden – Dijkzone'. De landschappelijke waarden bestaan uit herkenbaarheid van het rivierenlandschap; cultuurhistorie, kleinschaligheid, aanwezigheid van boomgaarden en bosschages, infiltratiemogelijkheden voor water, (door)zichten vanaf de dijk.

Meer specifiek:

- Cultuurhistorie: dijken met wielen, kaden, binnendijkse afwateringsstelsels;

- Landschap: Gave gradiënten van kom – oeverwal – uiterwaard – rivier;
- Landschap: Vrij uitzicht vanaf de dijk over het binnendijkse landschap;
- Rust, ruimte, donkerte.



Figuur 10 Het schetsontwerp. Zie bijlage voor een groter exemplaar (bron: Pouderoyen Compagnons)

De kassen zorgden voor een beperkte beleving van het landschap. De achterliggende dijk werd grotendeels aan het zicht onttrokken. Met de sloop van de kassen en daarvoor in de plaats 2 extra woningen, neemt de landschapsbeleving in grote mate toe. Daarmee wordt het rivierenlandschap weer beleefd, met de zichtbare aanwezigheid van de dijk. De opzet van de vrijstaande woningen, gesitueerd aan de Paddepoel, ontstaan er doorzichten naar het achterliggende landschap.

Kassen gaan ook gepaard met licht, en met de sloop hiervan zal de donkerte toenemen.

Er worden geen functies in de omgeving aangetast. Voor een beoordeling van bedrijfsbelangen e.d., zie de beantwoording onder d.

d. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

In paragraaf 6.10 is op dit aspect ingegaan. De woningen leiden niet tot significante milieueffecten op andere omliggende gevoelige objecten. Daarnaast zal de toevoeging van de woningen ook niet leiden tot belemmeringen in de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven.

De te bestemmen woonlocaties liggen immers aan zowel de dorpszijde als de westzijde ingeklemd tussen reeds bestemde burgerwoningen die voor dit aspect reeds maatgevend zijn.

De omliggende woningen hadden eerder te maken met een glastuinbouwbedrijf, met de daarbij behorende bedrijfsgeluiden en vervoersbewegingen. Daarnaast benamen de kassen het uitzicht op het achterliggende gebied. Met 2 extra woningen in plaats van het glastuinbouwbedrijf neemt de hinder niet toe. Daarnaast zijn de woningen niet op een dermate korte afstand gelegen dat dit een belemmering vormt voor de reeds aanwezige woningen.

Hiermee wordt er voldaan aan de wijzigingsvoorwaarden.

4. HET PLAN

4.1. Algemeen

Het huidige kassencomplex van 9.500 m² zal volledig gesaneerd worden waarbij de vrijkomende ruimte een agrarisch functie in de vorm van agrarisch grondgebruik zal houden. De bedrijfswoning blijft behouden en zal als burgerwoning worden bestemd. Ten oosten van de woning zal het bestaande erf en een deel van de akker langs de Paddepoel gebruikt worden voor de bouw van twee vrijstaande woningen op ruime percelen. De woningen staan daarmee aan het lint en grenzen met de achterzijde aan het agrarisch perceel en het buitengebied van de gemeente Lingewaard.



Figuur 11 Aanzicht vanaf de Paddepoel (bron: GoogleStreetview)



Figuur 12 De planlocatie met de (te saneren) kas en erfverharding (links) en de voorzijde van het aangrenzende onbebouwd perceel (bron: Pouderoyen Compagnons)

De gemeente heeft reeds voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure het initiatief getoetst aan haar functieveranderingsbeleid. Daarbij is geconstateerd dat ter plaatse de bouw van twee vrijstaande woningen mogelijk is om daarmee de sloop (en het wegbestemmen) van de kassen op het terrein mogelijk te maken. De gemeente heeft daarbij een aantal ruimtelijke randvoorwaarden meegegeven, die zijn vertaald in het inrichtingsplan voor de locatie. Deze voorwaarden zijn hierna uitgewerkt.

4.2. Planuitgangspunten

Op het onbebouwd perceel aan de Paddepoel worden twee vrijstaande woningen opgericht. Om de nieuw te bouwen woningen op juiste wijze in de omgeving in te passen, is het noodzakelijk om vooraf stedenbouwkundige randvoorwaarden op te stellen. Het behoud van het bebouwingsbeeld van de lintstructuur zoals eerder beschreven, vormt daarbij een belangrijk uitgangspunt. Dit betekent dat de karakteristieken van de directe omgeving als leidraad dienen voor de bebouwing van het perceel en dat bij voorkeur een niet al te letterlijke verwijzing in het gevelbeeld ontstaat van de woningen aan de overzijde van de straat. Toepassing van het thema 'eenheid in verscheidenheid' is passend voor wat betreft de beeldkwaliteit van de individueel te onderscheiden woningen.



Figuur 13 Het schetsontwerp. Zie bijlage voor een groter exemplaar (bron: Pouderoyen Compagnons)

4.3. Positionering op het perceel

De onderlinge afstand tussen bestaande en nieuwe woningen dient voldoende groot te zijn, zodat de korrel en maat van de bebouwingsstructuur gehandhaafd blijft. Voldoende afstand onderstreept het individuele karakter van woningen in het lint. De rooilijnen van de lintbebouwing variëren, al is een voortuin eerder regel dan uitzondering. Voor de nieuw te bouwen panden moet conform het bestemmingsplan aangesloten worden bij het bouwvlak, waarbij de voorgevel in de naar de weg gekeerde rand van het bouwvlak geplaatst dient te worden.

Uitgangspunt hiervoor is de bestaande (bedrijfs-)woning op het aangrenzend perceel. De rooilijn van deze woning kent een schuin verloop ten opzichte van de weg.

Zoals ook elders aan de straat, komt dit doordat woningen eenzelfde richting hebben als de verkaveling in het gebied, waar de weg schuin doorheen snijdt. Deze schuine doorsnijding en schuine positionering van woningen aan de weg is daardoor kenmerkend voor de lintbebouwing ter hoogte van de planlocatie en dient herhaald te worden voor de nieuwe woningen.

Bijgebouwen staan vaak naast het hoofdgebouw (minimaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw) of achter op het erf. De bijgebouwen van de nieuwe woningen dienen op eenzelfde wijze te worden gepositioneerd en worden daarmee afgestemd op het patroon in de omgeving. Voor de woning op de oostelijke hoek (in de binnenbocht van de Paddepoel) geldt dat het bijgebouw zowel achter de rooilijn van de voorgevel als die van de straatgerichte zijgevel geplaatst dient te worden.

4.4. Oriëntatie

De lintbebouwing aan de Paddepoel en de andere linten in en rondom Angeren hebben zowel langs- als kopgevels. Gezien de breedte van de percelen kan daarom zowel voor een straatgerichte langs- als een kopgevel worden gekozen, waarbij de voorkeur uitgaat naar toepassing van beide vormen. Dit ondersteunt het individuele karakter per woning en de onderlinge diversiteit. De oriëntatie van de 2 woningen moet echter gericht zijn op de weg Paddepoel en die van de oostelijke woning tevens op de kruising. Voor de oostelijke woning betekent dit 2 straatgerichte voorgevels, voor de andere woning leidt dit ertoe dat de (representatieve) voorgevel georiënteerd wordt op de weg Paddepoel.

4.5. Massa

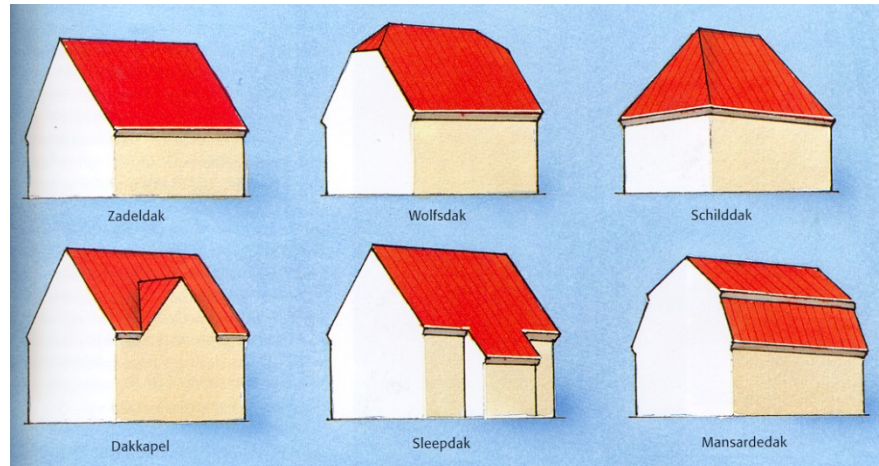
De hoofdmassa van de nieuw te bouwen woningen zal in omvang aansluiten bij de overige lintbebouwing. Ook de bouwhoogte van de nieuwe woningen refereert aan de aanwezige bebouwing in de omgeving. De woningen hebben derhalve allen een traditionele kapvorm met zadeldak of samengestelde hellende dakvlakken en een maximale hoogte van 1 tot 1,5 bouwlaag met een ruime kap of 2 volledige bouwlagen met een minder rijzige kap.

Om deze uitgangspunten voor het hoofdgebouw te concretiseren, zouden in het bestemmingsplan de volgende maximale goot- en bouwhoogtebepalingen opgenomen kunnen worden: maximaal 6 meter goothoogte en maximaal 10 meter bouwhoogte. Deze maatvoering geldt ook voor de overige woningen in het buitengebied.

4.6. Beeldkwaliteit

Passend binnen het beeld van het (historische) lint krijgen de woningen een traditionele vorm. Toepassing van traditionele dakvormen heeft daarbij ook de voorkeur, zoals in de volgende afbeelding is aangegeven.

Toepassing van meer stedelijke vormen, zoals lessenaarsdak of ronde dakvorm is gezien de cultuurhistorisch waardevolle context van de locatie niet gewenst.



Toe te passen dakvormen.

De traditionele uitstraling wordt verder ondersteund door gebruik te maken van overwegend traditionele materialen als baksteen, hout, gebakken dakpannen etc. Overigens betekent dit niet per definitie een “kopie” van bestaande bebouwing of historiserende architectuur; in de vormtaal is het uiteraard toegestaan om ook hedendaagse vormgeving en detaillering te gebruiken. Dit zou zelfs een bijdrage leveren aan het zichtbaar maken van de organische groei van woningbouw aan het lint, zolang het maar een ondergeschikte detaillering is in de verder overwegend traditionele en historische lintstructuur.

4.7. Verkeer & parkeren

De nieuwe woningen worden ieder met een eigen inrit ontsloten. De bedrijfswoning, die als burgerwoning zal worden bestemd, behoudt de huidige inrit. De daarnaast gelegen woning zal ontsloten worden met een inrit vanaf de Paddepoel aan de zuidzijde, ten westen van de kruising. De woning aan de kruising maakt gebruik van bestaande inrit aan de weg Paddepoel ten oosten van het perceel. De woningen beschikken over minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen erf. Bezoekers kunnen eveneens parkeren op de oprit.

4.8. Landschappelijke inpassing van de percelen

Om te komen tot een goede ruimtelijke inpassing, is het gewenst om de randen van de tuin, gelegen voor de denkbeeldig verlengde voorgevelrooilijn van de woning, uit te voeren met een lage haag van gebiedseigen beplanting zoals liguster, beuk of veldesdoorn, waar er nog geen bestaande haag aanwezig is. Dieper op het perceel mag deze haag ook hoger worden ten behoeve van de privacy. Op deze wijze wordt met name aan de straatzijde een duidelijke scheiding gemaakt tussen de bestaande wegberm en de private tuin en tussen het perceel en de belendende percelen.

De oostelijke woning aan de kruising, krijgt twee straatgerichte gevels. Om de private ruimte aan de achterzijde van de woning aan het zicht te onttrekken kan ter hoogte van de achterzijde van de straatgerichte zijgevel een haag worden geplaatst. Een hoge haag aan de weg Paddepoel is namelijk niet gewenst omdat hierdoor het zicht op de woning wordt onttrokken.

Voor de hand liggend is als er een garage of ander bijgebouw aan een zijde van de woning wordt gerealiseerd, met daarvoor een toerit. Op deze wijze ontstaat een informele, asymmetrische perceelsindeling, die kan worden versterkt door aan deze of de andere zijde in de voortuin een solitaire boom te plaatsen. Dit zou een gebiedseigen soort kunnen zijn die passend is op een erf, zoals een walnoot, linde of andere statige solitair.

De inrichting aan de achterzijde van het perceel is uiteraard vrij te bepalen. Dit betreft de private ruimte met een mogelijk doorzicht naar het achterliggend agrarisch landschap. Bij voorkeur wordt evenwel aan de achterzijde een lage haag toegepast, passend in het landschap, zodat het doorzicht naar het achtergelegen agrarisch landschap behouden blijft.

5. BELEID

5.1. Rijksbeleid

Structuurvisie infrastructuur en ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en in werking getreden. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en vervangt enkele ruimtelijke doelen en uitspraken uit andere documenten. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. Anders dan in de Nota Ruimte gaat de structuurvisie uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van nationale en provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Onderhavige specifieke ontwikkeling op perceelsniveau past binnen de bepalingen van het Barro.

Ladder duurzame verstedelijking

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is per 1 oktober 2012 op onderdelen gewijzigd. In artikel 3.1.6 van het Bro is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen.

Deze ladder stelt eisen aan de onderbouwing in bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. Hiervoor moeten dan 3 stappen worden doorlopen:

1. er wordt beschreven dat een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte (trede 1);
2. er wordt beschreven in hoeverre de behoefte zoals beschreven in trede 1 binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen (trede 2);
3. indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen wordt aanvullend beschreven in hoeverre locaties buiten bestaand stedelijk gebied passend ontsloten zijn of zodanig worden ontwikkeld, gebruik makend van verschillende middelen van vervoer.

De eerste vraag is echter: is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling? Het begrip stedelijke ontwikkeling is als volgt gedefinieerd: “ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”. In de totstandkoming van deze bepaling¹ is opgenomen dat de ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen, zodat overheden *nieuw te realiseren stedelijke ontwikkelingen* standaard moeten motiveren.

Het begrip woningbouwlocatie dat wordt gebruikt in de omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling is niet gedefinieerd in het Bro. In de geschiedenis van de totstandkoming van deze bepaling ontbreekt² een toelichting op de definitiebepaling van het begrip stedelijke ontwikkeling. Ten aanzien van het begrip bestaand stedelijk gebied is in de geschiedenis van de totstandkoming van deze bepaling³ opgenomen dat in de praktijk zal moeten worden beoordeeld in hoeverre lineaire bebouwing (lintbebouwing) langs wegen, waterwegen of dijken als bestaand stedelijk gebied moet worden aangemerkt.

Indien er sprake is van kleinschalige woningbouw dan voorziet het plan niet in een woningbouwlocatie als opgenomen in het begrip 'stedelijke ontwikkeling' uit het Bro⁴.

In voorliggend plan betreft het de bouw van twee nieuwe woningen, waarmee derhalve sprake is van zeer kleinschalige woningbouw. Dit valt niet onder het begrip 'stedelijke ontwikkeling', zodat de ladder duurzame verstedelijking uit het Bro niet van toepassing is.

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

¹ Nota van Toelichting; Stb. 2012, 388

² Nota van Toelichting; Stb. 2012, 388

³ Nota van Toelichting, blz. 50; Stb. 2012, 388

⁴ Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State, 18-12-2013, 201302867/1/R4 en Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State (voorlopige voorziening), 14-01-2014, 201308263/2/R4

5.2. Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Gelderland

Op 9 juli 2014 is de Omgevingsvisie Gelderland in werking getreden (laatstelijk geactualiseerd december 2015). Dit is een structuurplan van de provincie Gelderland. Hoe draagt de provincie bij aan een toekomstbestendig Gelderland? De provincie kiest er in deze Omgevingsvisie voor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven. Deze zijn:

1. een duurzame economische structuur;
2. het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

Deze twee hoofddoelen benadrukken de rol en kerntaken van de provincie als middenbestuur. Zij beïnvloeden elkaar. Economische structuurversterking vraagt om een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Dat is een goede bereikbaarheid en voldoende vestigingsmogelijkheden. Het betekent ook een aantrekkelijke woon- en leefomgeving met de unieke kwaliteiten van natuur, water en landschap in Gelderland.

Lingewaard is gelegen in de Stadsregio Arnhem – Nijmegen. De Stadsregio wordt gekenmerkt door:

- het grootste stedelijke netwerk van Oost-Nederland;
- hoge kwaliteit van het voorzieningenniveau;
- kennisinstellingen: universiteit en hogescholen;
- de strategische ligging halverwege de Randstad en het Ruhrgebied;
- economische kracht: brede basis en topsectoren;
- goede bereikbaarheid over weg, water en spoor;
- de combinatie van stedelijke kwaliteiten en een mooie natuurlijke omgeving.

De inzet van de gemeenten, maatschappelijke organisaties, ondernemers en de provincie is nodig om in te kunnen spelen op de opgaven in de Stadsregio Arnhem Nijmegen. De gezamenlijke inspanningen richten zich op vier speerpunten:

- Innovatie en economische structuurversterking
- Bereikbaar en verbonden
- Sociaal economische vitaliteit en verstedelijking
- Gebiedskwaliteiten benutten

Voor het voorliggende plan is uit deze speerpunten relevant dat onder het laatste punt is genoemd is dat naast het cruciale belang van versterking van de verstedelijking voor het gebied van de Stadsregio de provincie ook het belang van de vitaliteit en leefbaarheid van het ommeland ziet.

Het voorliggende plan draagt bij aan de beëindiging van de leegstand en verpaupering van kassen door hiervoor in de plaats twee woningen te kunnen bouwen.

Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening Gelderland is door Provinciale Staten op 24 september 2014 vastgesteld en is op 18 oktober 2014 in werking getreden. De omgevingsverordening is geactualiseerd (juli en december 2015). Dit is een 1^e en 2^e actualisatie van de verordening over natuur en water. In de geconsolideerde versie zijn de wijzigingen verwerkt uit:

- het actualisatie plan Omgevingsverordening (december 2014) deel 1, vastgesteld door Provinciale Staten op 8 juli 2015;
- het besluit tot aanpassing begrenzing GNN en GO, vastgesteld door Gedeputeerde Staten op 2 juni 2015.

De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

De planlocatie is niet gelegen in het Gelderse natuurnetwerk (dit betreft de verderop gelegen uiterwaarden en de Linge), een waardevol open gebied of Nationaal landschap. Wel ligt het plangebied binnen de in de Omgevingsvisie/Omgevingsverordening aangegeven Romeinse Limes. Het plan zal echter de historische samenhang en leesbaarheid van het landschap in relatie tot de betekenis voor de Romeinse Limes niet wezenlijk beïnvloeden. Voor het plangebied is derhalve uitsluitend de bepaling met betrekking tot nieuwe woonlocaties (artikel 2.2.1.1) van belang. Nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen kunnen slechts worden toegestaan wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma successievelijk de door Gedeputeerde Staten vastgestelde kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio.

In het geldende regionale kwaliteitsprogramma (KWP3: 2010-2019) wordt de Stadsregio een netto woningbouwprogramma opgelegd van 26.000 woningen. De toevoeging van twee woningen in het kader van het functieveranderingsbeleid past binnen het KWP3.

5.3. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Lingewaard 2012-2022

De gemeente Lingewaard heeft op 31 mei 2012 de Structuurvisie Lingewaard 2012-2022 vastgesteld. Bij vaststelling heeft de gemeenteraad enkele wijzigingen aangebracht.

De structuurvisie is een visie op hoofdlijnen, waarbij het integraal en duurzaam ontwikkelen van de verschillende opgaven centraal staat.

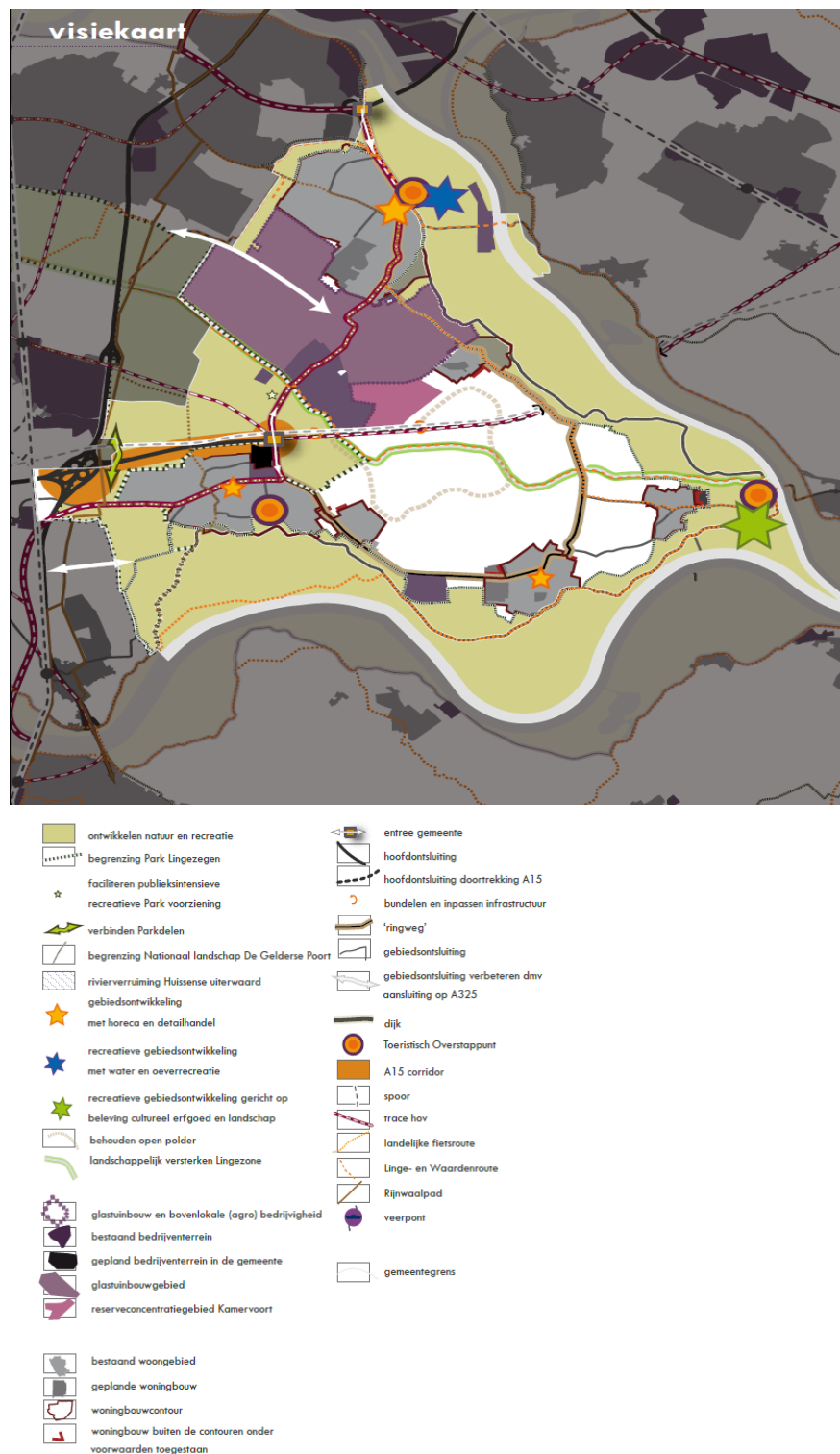
In de structuurvisie worden de visie en ambities uiteengezet en aangevuld met de hieruit voortvloeiende opgaven. De visie beslaat een tijdshorizon tot 2020 met een doorkijk naar 2030.

Centraal in de visie staat de rol van de gemeente als groene gemeente tussen de twee steden Arnhem en Nijmegen. Met deze positie wil de gemeente zorgvuldig omgaan. De ligging biedt kansen voor ontwikkeling, zoals de ontwikkeling van de mobiliteit en netwerken, waaronder de A15. De nabijheid van de steden maakt het ook mogelijk om vanuit Lingewaard gebruik te maken van de voorzieningen van de stad. Daarnaast heeft de gemeente Lingewaard de ambitie een duurzame gemeente te zijn. Gemeente Lingewaard heeft een aantal ambities om een toekomstbestendige gemeente te zijn. Deze duurzame ambities zijn gericht op:

- efficiënt ruimtegebruik
- klimaat en energie
- leesbaar en herkenbaar landschap
- waterbeheer
- bereikbaarheid
- woningbouw
- werkgelegenheid
- recreatie

Op basis van de visie zijn verschillende opgaven benoemd. Voor het buitengebied van de gemeente zijn de volgende relevante opgaven benoemd:

- a. Concentreren van de glastuinbouwgebieden
- b. Waterberging
- c. Meewerken aan de verbreding van de landbouw
- d. Landschap, recreatie en economie met elkaar verbinden
- e. Ontwikkeling van de dijkzone als authentiek en cultuurhistorisch bepalend landschap



Voorliggende ontwikkeling draagt bij aan de goede dorpsafrondering en overgang naar het landelijk gebied, omdat een glastuinbouwbedrijf tegen de kern van Angeren wordt beëindigd. Per saldo wordt daarmee een aanzienlijke kwaliteitsverbetering bereikt, zoals ook wordt bedoeld in de visie.

Toepassing regionaal beleid voor functiewijziging in het buitengebied

De gemeente Lingewaard heeft in de notitie “Toepassing regionaal beleid voor functiewijziging in het buitengebied” een eigen invulling gegeven aan het regionale beleid ten aanzien van functieveranderingen. In de nota wordt ondermeer aangegeven in welke gebieden al dan niet woningbouw in het kader van dit beleid is toegestaan.

Beperkingen ten aanzien van de bouw van woningen gelden in:

- Het open komgebied langs de Linge
- De zoekzone glastuinbouw bij Gendt
- Glastuinbouwconcentratiegebied (uitgezonderd de extensiveringsgebieden)
- Reserveringsgebied Kamervoor

In deze gebieden wordt wel medewerking verleend aan de sloop van stallen/kassen, maar niet aan de terugbouw van woningen op de betreffende locatie. De planlocatie is in geen van deze gebieden gelegen. In het geval van de reconstructiegebieden glastuinbouw gelden specifieke regels voor functieverandering.

Voor onderhavige locatie geldt dat deze is gelegen in het gebied dijkzone en derhalve géén beperkingen gelden ten aanzien van de bouw van woningen in het kader van functiewijziging. Bij de sloop van meer dan 8.000 m² aan kassen zijn 2 nieuwe woningen toegestaan. Op voorliggende locatie wordt 9.500 m² aan kassen gesloopt, waarmee voldaan wordt aan deze voorwaarde.

5.4. Conclusie

De planontwikkeling raakt geen nationale belangen en is niet in strijd met de Omgevingsverordening Gelderland en past binnen de gemeentelijke beleidskaders. De voorgestelde ontwikkeling vindt plaats binnen het voormalige bedrijfsperceel, en met één woning aangrenzend aan het voormalige agrarische bouwvlak. Gesteld kan worden dat met het plan de bestaande natuur- en landschapswaarden niet worden aangetast.

Het planvoornemen is niet in strijd met de Notitie functieverandering buitengebied van de voormalige Stadsregio Arnhem Nijmegen en de nadere uitwerking daarvan door de gemeente Lingewaard. In het voorliggend geval is voormalige bedrijfsbebouwing (in de vorm van een kassengebouw) gesaneerd in ruil voor de bouw van twee woningen.

6. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

6.1. Bodem

Wanneer een perceel van bestemming verandert en deze bestemming gevoeliger is voor bodemverontreiniging dan de voorgaande bestemming, dan dient er een bodemonderzoek te worden uitgevoerd om aan te tonen dat de bodem geschikt is voor de beoogde functie.

In voorliggend geval veranderen agrarische gronden van bestemming. Omdat de nieuwe bestemming, 'Wonen', gevoelig is voor mogelijke bodemverontreiniging van agrarische gronden, is er een onderzoeksplicht voor het aspect bodem.

Derhalve is een verkennend bodemonderzoek conform NEN-5740 en NEN 5707 uitgevoerd door BOOT organiserend ingenieursburo bv⁵.

In de rapportage zijn de volgende onderzoeksconclusies opgenomen:

- De onderzoeksresultaten komen globaal overeen met het eerder uitgevoerd bodemonderzoek uit 1999. De licht verhoogde concentratie minerale olie in het grondwater ter plaatse van de bovengrondse brandstoftank en het matig verhoogd gehalte zink in de bovengrond zijn niet meer aangetoond;
- De licht verhoogde concentraties kobalt, kwik, nikkel, zink in grond en barium in het grondwater geven vanuit de Wet bodembescherming geen noodzaak voor het uitvoeren van nader onderzoek en/of het treffen van sanerende maatregelen;
- De aangetoonde concentraties in de bodem en grondwater vormen in milieuhygiënische zin geen belemmering voor het toekomstig gebruik (wonen met tuin);
- Op het maaiveld is visueel geen asbest aangetroffen;
- Alleen in grondmonster VE102 is analytisch asbest aangetoond, de berekende asbestconcentratie blijft echter ruim onder de toetswaarde voor nader onderzoek.

De onderzoeksresultaten maken de herbestemming tot wonen mogelijk. De onderzoeksrapportage is integraal opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

6.2. Ecologische aspecten

Ter beoordeling van de ecologische aspecten is een Quick Scan Flora en Fauna uitgevoerd⁶.

⁵ BOOT organiserend ingenieursburo bv, Verkennend bodemonderzoek Conform NEN 5740 en NEN 5707, locatie Angeren – Paddepoel 2, P15-0563-019, 16 december 2015

⁶ Bureau Bleijerveld/Ruimte voor Advies, Quick Scan Flora en Fauna Paddepoel 2 Angeren, 8 december 2015

Beschermde gebieden

Het plangebied maakt geen deel uit van beschermde natuurgebieden. Het Pannerdensch Kanaal en de uiterwaarden daarvan zijn geheel of gedeeltelijke onderdeel van Natura 2000-gebied Rijntakken en het Gelders Natuurnetwerk (GNN = voormalige EHS). De afstand van het plangebied tot deze gebieden bedraagt minimaal 150 meter.

Een negatief effect op het Natura 2000-gebied en GNN is niet te verwachten vanwege de geringe schaal van de ontwikkeling en het toekomstige gebruik in relatie tot de huidige bestemming en het vervallen van de bestaande glastuinbouwfunctie van het plangebied.

Flora en fauna

De Flora- en Faunawet vormt het wettelijk kader voor de bescherming van een groot aantal inheemse bedreigde dier- en plantsoorten. Bij nieuwe ruimtelijke ingrepen en activiteiten dient tevens onderzocht te worden of deze ingrepen en/of activiteiten eventueel negatieve gevolgen hebben voor aanwezige dier- en plantensoorten in de omgeving. De wet is bedoeld om soorten te beschermen, niet individuele planten of dieren. Het gaat erom dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt.

Uit de verrichte quick scan blijkt het volgende:

Beschermde soorten

In het plangebied zijn licht beschermde soorten van tabel 1 uit de soortgroepen zoogdieren en amfibieën te verwachten, met name in het deel dat buiten de feitelijke ingreep valt. Daarnaast moet rekening worden gehouden met broedsels van vogels zonder vaste nestplaats in opgaande begroeiing. In het bedrijfsgebouw zijn geen nestplaatsen van vogels of vaste verblijfplaatsen van vleermuizen te verwachten. In de woning is dit wel mogelijk, maar dit gebouw blijft behouden.

Maatregelen

Er dient bij de uitvoering rekening gehouden te worden met de broedtijd van vogels. In dit verband dient met name het rooien van groen buiten het broedseizoen te gebeuren, tenzij een inspectie aantoont dat er geen broedsels voorkomen. De piek van het broedseizoen valt in de periode van half maart tot half juli. Eerdere en latere broedgevallen zijn mogelijk, met name van duiven.

In de periode november-februari is de kans op broedgevallen zeer klein. Nestplaatsen kunnen zich ook in ruigte bevinden, vooral wanneer deze in de buurt van opgaande begroeiing voorkomt. Het is daarom raadzaam om overstaande ruigte voor het broedseizoen te maaien en tijdens het broedseizoen kort te houden.

De onderzoeksresultaten maken de herbestemming tot wonen mogelijk. De onderzoeksrapportage is integraal opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

6.3. Water

Algemeen

De waterparagraaf beschrijft de wijze waarop rekening wordt gehouden met eventuele gevolgen van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding. De waterparagraaf geeft een beschrijving van beleidsuitgangspunten, waterhuishoudkundige situatie en wateropgaven in het plangebied, (motivatie van) meest geschikte oplossingen en ruimtelijke consequenties daarvan. Indien aan de orde is tevens het advies van het waterschap in de waterparagraaf verwerkt.

Met het oog op de verwachte toename van de neerslag, veranderend landgebruik, de bodemdaling en de zeespiegelstijging wordt het belang om snel te zoeken naar oplossingen voor de waterproblematiek benadrukt. De oplossingen liggen in de lijn van de drietrapsstrategie “vasthouden-bergen-afvoeren” (watertrits).

Bij alle bouwplannen dient gestreefd te worden naar een scheiding van vuil water en (schoon) regenwater (afkoppeling). Bij de inrichting, het bouwen en het beheer worden zo min mogelijk vervuilende stoffen toegevoegd aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem.

Bij een toename van het bestaande verhard oppervlak (bebouwing, bestrating, e.d.) dient het overtollige water overeenkomstig de hierboven genoemde watertrits te worden gehanteerd (stand-still beginsel). Indien in het buitengebied verhard oppervlak toeneemt met meer dan 1500 m² dient compensatie in het kader van waterberging plaats te vinden.

Huidig watersysteem

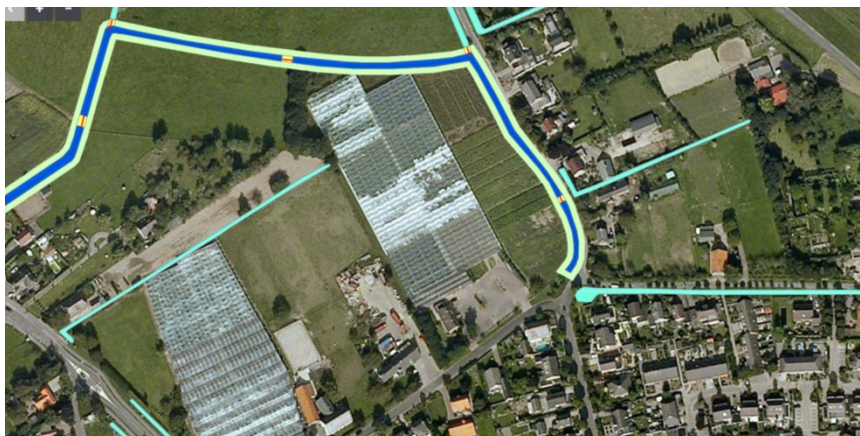
Geohydrologie en grondwatersysteem

Het freatisch grondwater bevindt zich tijdens uitvoering van het bodemonderzoek op een diepte van 2,5 á circa 1,0 meter beneden maaiveld (zie bijlage bodemonderzoek⁷). De regionale grondwaterstromingsrichting van het freatisch grondwater is noordwestelijk gericht. De lokale grondwaterstroming kan worden beïnvloed door de aanwezigheid van watergangen, rioolsleuven en grondwateronttrekkingen in de directe omgeving.

⁷ BOOT organiserend ingenieursburo bv, Verkennend bodemonderzoek Conform NEN 5740 en NEN 5707, locatie Angeren – Paddepoel 2, P15-0563-019, 16 december 2015

Oppervlakte en afvalwatersysteem

Binnen de planlocatie zijn geen sloten of andere oppervlaktewateren gelegen. Oostelijk van het plangebied ligt een A-watergang. De bijbehorende beschermingszone overlapt het plangebied. De planlocatie ligt buiten beschermingszones van waterkeringen etc. Onderstaande kaartuitsnede toont de leggerwatergangen in de omgeving van de planlocatie.



Figuur 14 Fragment legger (bron: viewer Waterschap Rivierenland)

Afvalwater wordt op de gemeentelijke riolering geloosd.

De planontwikkeling

Met de realisatie van het plan neemt de hoeveelheid bebouwing en verharding per saldo af. In plaats van het te verwijderen kassengebouw en de corridor, met terreinverhardingen worden twee woningen (circa 400 m² in totaal) met vrijstaand bijgebouw (maximaal 300 m² in totaal) gerealiseerd, alsmede tuinverharding waarvan het regenwater aan de randen zal infiltreren. Compensatie in het kader van de waterberging is in dit verband niet nodig.

Watertoets

De watertoets voor dit plan heeft plaatsgevonden via de Digitale Watertoets (www.dewatertoets.nl). De resultaten hiervan zijn als bijlage opgenomen bij de toelichting.

Uit de ingevoerde gegevens volgt dat er sprake is van een normale watertoetsprocedure. Bij de planvorming dient overleg te worden gevoerd met het waterschap.

6.4. Archeologie

In het vigerende bestemmingsplan is voor de planlocatie de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' opgenomen. Naar aanleiding daarvan is door Bureau voor Archeologie Rapport 240⁸

⁸ Bureau voor Archeologie, Bureau voor Archeologie Rapport 240 Paddepoel 2, Angeren, gemeente Lingewaard: een bureau- en inventariserend veldonderzoek in

uitgewerkt. Dit rapport beschrijft het archeologisch onderzoek dat is verricht. In de rapportage zijn de volgende samenvatting en conclusies opgenomen:

In vijf boorprofielen is een archeologische laag aanwezig. De archeologische laag wordt gezien als een aanwijzing voor de aanwezigheid van archeologische resten.

Bureau voor Archeologie adviseert om ter hoogte van boorlocaties 3, 10, 25, 28 en 29 graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm -mv (minimale diepte archeologische laag + veiligheidsmarge van 20 cm) te vermijden. Verder dienen schroefpalen met een zo klein mogelijke diameter te worden gebruikt en dient de afstand tussen de palen minimaal 5 meter te zijn. Het gebied buiten de vindplaats kan worden vrijgegeven voor de voorgenomen werkzaamheden.

Indien graafwerkzaamheden in de archeologische laag niet kunnen worden vermeden, adviseert Bureau voor Archeologie een proefsleuf te graven teneinde te onderzoeken wat de omvang, ligging, aard en datering van de mogelijke resten is. Dit onderzoek dient te worden uitgevoerd op basis van een door de gemeente Lingewaard goedgekeurd Programma van Eisen. Het resterende deel van het plangebied kan worden vrijgegeven voor de voorgenomen ontwikkeling.

Dit onderzoek is met grote zorgvuldigheid uitgevoerd. Het is echter nooit uit te sluiten dat binnen het vrijgegeven deel van het plangebied toch archeologische resten worden aangetroffen bij de graafwerkzaamheden. Eventuele archeologische resten is men verplicht te melden bij de Minister van OCW in overeenstemming met artikel 53 van de Monumentenwet uit 1988.

Geadviseerd wordt om in het plangebied een proefsleuf te graven teneinde te onderzoeken wat de omvang, ligging, aard en datering van de mogelijke resten is. Deze proefsleuf is uitgevoerd⁹. De regioarcheoloog adviseert op basis daarvan dat de combinatie van de geringe hoeveelheid aan vondsten en sporen met de lage waardering dat het plangebied scoort, geen reden geeft voor een archeologisch vervolgtraject. Geadviseerd wordt het terrein vrij te geven voor verdere ontwikkeling met dien verstande dat de uitvoerder van de grondwerkzaamheden volgens de Monumentenwet verplicht is om eventuele vondsten te melden bij de bevoegde overheid, in deze de gemeente Lingewaard / de regioarcheoloog.

de vorm van boringen, projectnummer 2015091501, 5 november 2015

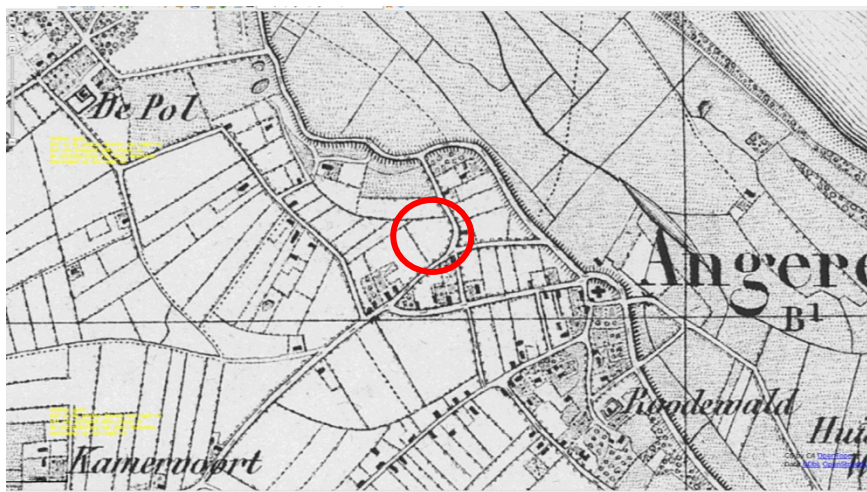
⁹ Transect-rapport 888, 2016: Angeren, Paddepoel 2, gemeente Lingewaard (Gelderland): een inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven.

De onderzoeksrapportage, alsmede de beoordelingsbrieven zijn integraal opgenomen als bijlagen bij deze toelichting.

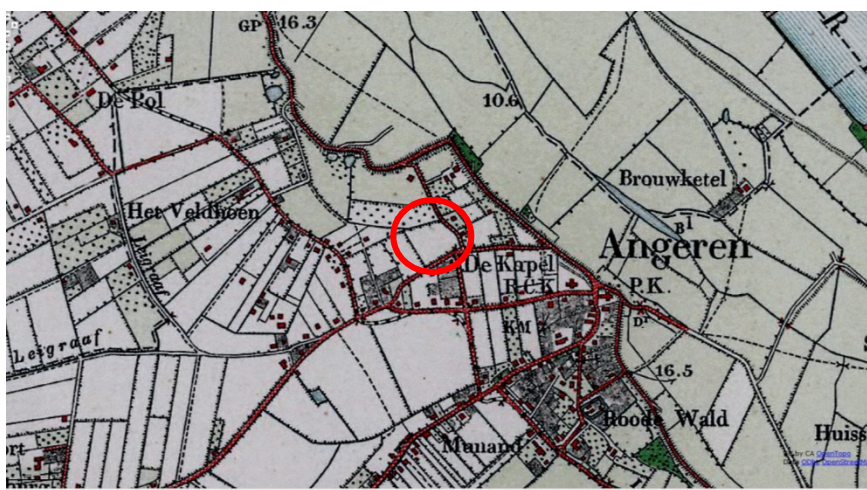
6.5. Cultuurhistorie

De Paddepoel is een historische route, die reeds voor 1800 bestond. De weg Paddepoel maakt deel uit van een karakteristieke oudere route in de kernrandzone van Angeren. De route loopt van bedrijventerrein Pannenhuis in oostelijke richting door het buitengebied naar de kern van Angeren, waar het overgaat in enkele woonstraten waaronder Paddepoel. Uiteindelijk sluit de route aan op de Rijndijk ten noorden van het dorp.

Onderstaande reeks van topografische kaarten toont de geleidelijke verdichting langs de weg met (in beginsel) agrarische erven.



Figuur 15 Rond 1850 (bron: Kademo)



Figuur 16 Rond 1925 (bron: Kademo)

De vorming van de dorpsrand van Angeren in zijn huidige situatie is van relatief recente (na-oorlogse) datum. Om aansluiting te zoeken bij de

cultuurhistorische gegevens rond het plangebied, is het aldus met name van belang de Paddepoel als oude route te respecteren en de bebouwing aan te laten sluiten bij de karakteristieken van dit oude lint, dat geleidelijk meer verdicht is met bebouwing.

Het planprincipe waarbij verouderde glastuinbouw gesloopt is en vervangende woningen worden gerealiseerd binnen een bebouwingslint, draagt in de basis reeds bij aan herstel van cultuurhistorisch bepaalde structuren en patronen. Meer in detail zijn de vorm, positie en oriëntatie van de woningen dusdanig gekozen dat deze zich voegen naar de historisch bepaalde karakteristieken van lintbebouwing en dorpsrandbebouwing.

Binnen de planlocatie zijn geen cultuurhistorische of bouwhistorische gegevens die bescherming behoeven of aanknopingspunt vormen voor een nieuwe ontwikkeling.

6.6. Verkeer en parkeren

Verkeer

De nieuwe woningen worden ieder met een eigen inrit ontsloten. De bedrijfswoning, die als burgerwoning zal worden bestemd, behoudt de huidige inrit. De woningen zullen ontsloten worden met een inrit vanaf de Paddepoel aan de zuidzijde, ten westen van de kruising.

Parkeren

Parkeren ten behoeve van de (nieuwe) woningen vindt plaats op eigen terrein. Hiervoor wordt voldoende parkeerruimte met voldoende oppervlakte om plaats te bieden aan eigen auto's en auto's van bezoek. De woningen beschikken over minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen erf; dit wordt als zodanig in de regels als voorwaarde gesteld. Bezoekers kunnen eveneens parkeren op de oprit.

6.7. Luchtkwaliteit

De Wet Luchtkwaliteit is op 15 november 2007 in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005', en is opgenomen in de Wet milieubeheer. De wet is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De wet voorziet ondermeer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met

getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging.

Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe wet geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3%) ten opzichte van de grenswaarde (een grenswaarde van 3% staat gelijk aan de bouw van circa 1500 woningen met één ontsluitingsweg);
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL.

Gezien de schaal van het project – de toevoegingen van twee woningen – wordt er niet in betekende mate bijgedragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

6.8. Externe veiligheid

Inleiding

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de veiligheidsrisico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze externe veiligheidsrisico's dienen te worden beoordeeld voor twee risiconormen, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Voor beide risiconormen geldt dat hoe groter de afstand tussen planontwikkeling en risicobron, des te kleiner zal de impact van het plan zijn op de hoogte van het risico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico heeft tot doel om hetzelfde minimale beschermingsniveau te bieden voor iedere burger in Nederland. Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico is een afwegingsinstrument dat tot doel heeft een bewuste afweging te stimuleren over het risico op een ongeval met een groot aantal slachtoffers. Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm). Voor elke verandering van het groepsrisico (af1 of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken.

Samen met de hoogte van groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Planbeoordeling

De ontwikkeling betreft het bestemmen van twee nieuwe woningen ter vervanging van een agrarisch bedrijf ter hoogte van Paddepoel 2 te Angeren.

Op basis van de risicokaart van de provincie Gelderland is een inventarisatie gemaakt van derisicobronnen in en rondom het plangebied, die een extern veiligheidsrisico kunnen veroorzaken.

In figuur 1 is een uitsnede opgenomen van de risicokaart.



Figuur 17 Uitsnede risicokaart provincie Gelderland (geraadpleegd op 1610312016) met het

De informatie van de risicokaart levert de volgende inzichten op:

Het plangebied (Paddepoel 2, Angeren) ligt op ongeveer 1500 meter van de Betuweroute en op ongeveer 1500 meter van de toekomstige A15. Op basis van de regeling Basisnet is vastgesteld dat de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van beide risicobronnen niet over het plangebied ligt. Het invloedsgebied groepsrisico bedraagt 4000 meter vanaf het hart van de weg en 4000 meter vanaf het hart van de spoorbaan conform de 'Handleiding Risicoanalyse Transport'. Beide invloedsgebieden liggen over het plangebied.

Het plangebied is niet gelegen in plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van een BEVI inrichting en een hogedruk aardgastransportleiding. Dit geldt eveneens voor het invloedsgebied groepsrisico.

Verantwoording groepsrisico

De gemeente Lingewaard is op grond van het Besluit externe veiligheid transport (artikel 7 en 9) verplicht om het groepsrisico voor de ruimtelijke ontwikkeling te verantwoorden. Omdat de ontwikkeling plaatsvindt buiten de 200 meter zone vanaf beide risicobronnen is sprake van een beperkte verantwoording groepsrisico. De afstand tussen het plangebied en de risicobronnen is zo groot dat ook door de wetgever wordt aangenomen dat een initiatief op ruime afstand van de risicobronnen geen significante impact kan hebben op het externe veiligheidsniveau. In dat geval dient enkel ingegaan te worden op de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

De gemeente heeft bij het invullen van de verantwoordingsplicht een grote mate van beoordelingsvrijheid. Ten aanzien van criteria bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid heeft de veiligheidsregio adviesrecht. De Veiligheids1 en Gezondheidsregio Gelderland Midden heeft op 23 maart 2016 geadviseerd (Kenmerk: 16032310018). Gezien de afstand van het initiatief tot de risicobron en de verwachting dat de hulpverleningscapaciteit bij een incident niet wordt overstegen, is er voor de VGGM geen reden om nader advies uit te brengen. Onderstaand een beschouwing van deze aspecten.

Bestrijdbaarheid

Bij een calamiteit zal de brandweer zich inzetten om de effecten ten gevolge van het incident te beperken. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden dicht bij de bron. De mate van bestrijdbaarheid wordt vooral bepaald door de veiligheidsvoorzieningen en het aantal aanwezigen dichtbij de risicobron. Door deze ontwikkeling wijzigt de mate van bestrijdbaarheid niet vanwege de grote afstand tot de risicobron.

Zelfredzaamheid

Dichtbij de risicobron zullen aanwezigen eerder slachtoffer worden van het incident dan op grote afstand van de risicobron. Daarmee is de mate van zelfredzaamheid dichtbij de risicobron veel relevanter dan op grote afstand. Bovendien is op grote afstand van de risicobron het schuilen in huis, kantoor en industriecomplex een goede en veilige zelfredzame strategie. Door deze ontwikkeling wijzigt de mate van zelfredzaamheid niet door de grote afstand tot de risicobron.

Conclusie

Het plangebied ligt buiten de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van een inrichting, hogedruk aardgasleiding en transportroute. De plaatsgebonden risicocontour van de diverse risicobronnen vormt geen belemmering voor realisatie van het plan.

Ten aanzien van het groepsrisico ligt het plan in het invloedsgebied van de Betuweroute en toekomstige A15. Op basis van de beperkte verantwoording groepsrisico (zie hierboven) kan worden geconcludeerd dat het ruimtelijke initiatief geen significant effect heeft op het groepsrisico, dan wel de mogelijkheden voor bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Daarmee acht de gemeente het groepsrisico verantwoord en wordt het restrisico geaccepteerd.

6.9. Wegverkeerslawaaï

De toevoeging van woningen, zijnde een akoestisch gevoelig object, dient te worden onderzocht op de effecten van wegverkeerslawaaï, industrielawaaï, spoorweglawaaï en luchtvaartlawaaï.

Ter plekke van onderhavige planlocatie is enkel sprake van wegverkeerslawaaï. De planlocatie ligt niet binnen een zone voor industrielawaai, railverkeerslawaaï en niet binnen aanvlieg- of uitvliegroutes.

Wegverkeerslawaaï

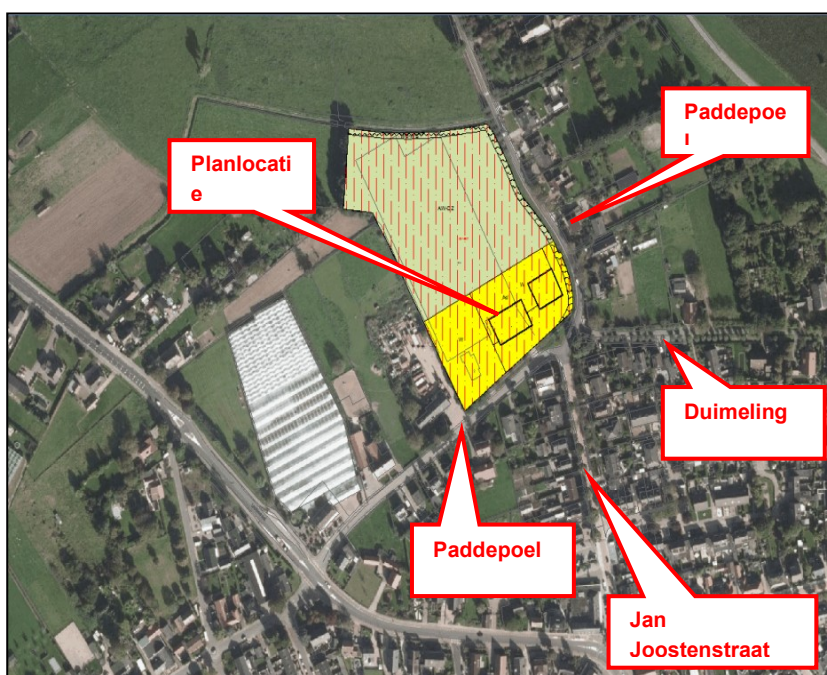
In artikel 74 Wgh zijn de geluidszones van wegen gedefinieerd. De geluidszone van een weg is gerelateerd aan het aantal rijstroken van de weg en het type weg (binnenstedelijk of buitenstedelijk). De geluidszones zijn te beschouwen als aandachtsgebieden of onderzoeksgebieden.

Een weg heeft een zone die zich uitstrekt vanaf de as van de weg tot de volgende breedte aan weerszijden van de weg. Hierop gelden twee uitzonderingen:

- wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt.

Volgens de gegevens van de gemeente Lingewaard zijn de wegen in de buurt van de planlocatie aan de Paddepoel 2 te Angeren alle 30 km/uur wegen: Paddepoel, Duimeling en Jan Joostenstraat. Voor deze wegen wordt gesproken van een 'automatische zonevrijstelling'.

Navolgende luchtfoto geeft de ligging van de te onderzoeken planlocatie met omliggende wegen weer.



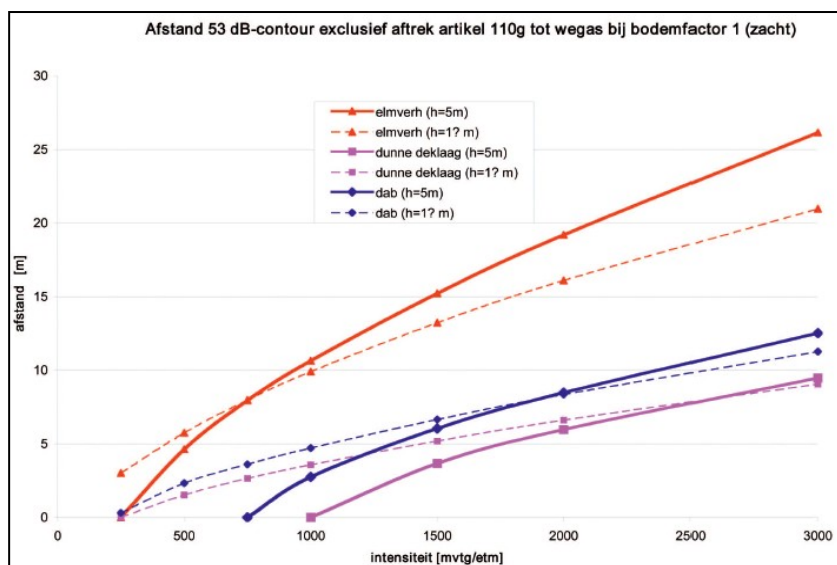
Luchtfoto met aanduiding planlocatie en omliggende wegen

Geconcludeerd wordt dat de planlocatie niet gelegen is in een zone voor wegverkeerslawaaï. In het kader van een goed woon- en leefklimaat zijn derhalve de omliggende wegen beschouwd. Op Paddepoel, Duimeling en Jan Joostenstraat is sprake van geringe verkeersintensiteiten:

- Paddepoel (Rijndijk-Jan Joostenstraat): 866
- Paddepoel (Jan Joostenstraat - Leutsestraat): 623
- Jan Joostenstraat: 711

Het gedeelte Paddepoel (tussen Rijndijk en Duimeling) en de Jan Joostenstraat kennen een ander verkeersbeeld. Volgens de gegevens van de gemeente Lingewaard is op het gedeelte Paddepoel (tussen Rijndijk en Duimeling) en de Jan Joostenstraat sprake van ca. 1.200 mvt/etmaal.

Als hulpmiddel bij de beoordeling of sprake is van een goed woon- en leefklimaat zijn door gemeenten grafieken opgesteld waarmee de ligging van de 53 dB contour vastgesteld kan worden. Onderstaande figuur is hiervan een voorbeeld.



Figuur 18 Uitsnede van 'Handreiking procedure hogere grenswaarden Wgh door gemeenten'

Volgens de gegevens van de gemeente Lingewaard zijn de wegen in de buurt van de planlocatie, m.u.v. de Jan Joostenstraat (tussen Paddepoel en Kerkstraat), alle voorzien van asfalt. De Jan Joostenstraat (tussen Paddepoel en Kerkstraat) is voorzien van een bestrating.

Onderstaande foto geeft de van toepassing zijnde wegdektype's weer.



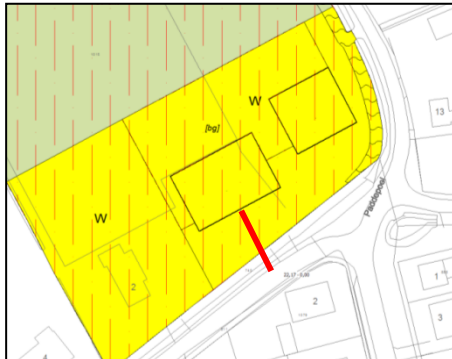
Figuur 20 Wegdek op Paddepoel en Duimeling



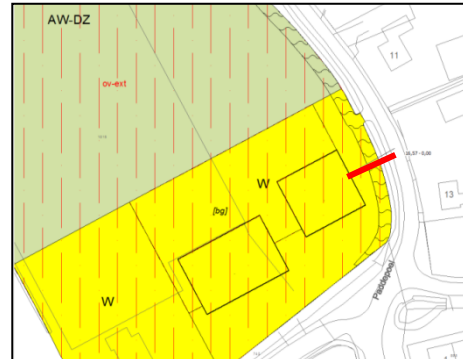
Figuur 19 Wegdek op Jan Joostenstraat

Uit bovenstaande figuur blijkt dat, uitgaande van een standaardbodemfactor 1 (zacht), een wegdekverharding DAB (niet geluidreducerend wegdek) en bij ca. 1.200 mvt/etmaal de 53 dB-contour gelegen is op ca. 6 meter van de wegas. Deze waarde is exclusief de aftrek volgens artikel 3.6 van het reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006.

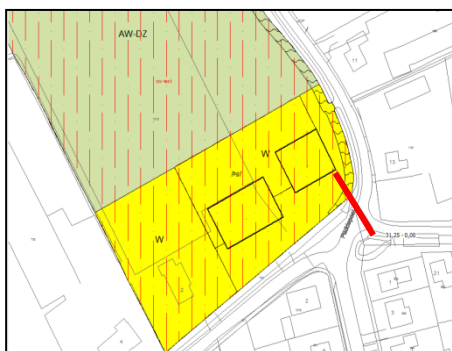
In navolgende afbeeldingen is de afstand vanaf de gevel van de nieuwe woning tot aan de wegas weergegeven.



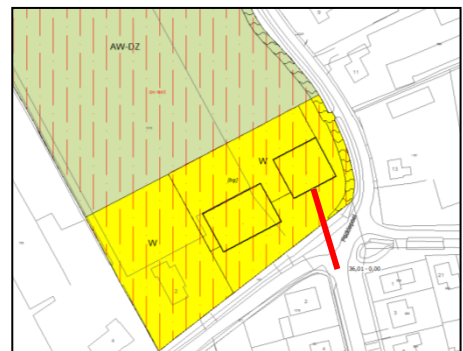
Figuur 22 Afstand van nieuwe woning tot wegas Paddepoel (22,17 m)



Figuur 21 Afstand van nieuwe woning tot wegas Paddepoel (16,57 m)



Figuur 24 Afstand van nieuwe woning tot wegas Duimeling (31,25 m)



Figuur 23 Afstand van nieuwe woning tot wegas Jan Joostenstraat (36,01 m)

Uit voorgaande afbeeldingen blijkt dat de afstand van de gevel van de nieuwe woning tot de wegas van Paddepoel respectievelijk ca. 22 meter en ca. 16 meter bedraagt. De afstand van de nieuwe woning tot de wegas van Duimeling bedraagt ca. 31 meter en tot de Jan Joostenstraat ca. 36 meter. Geconcludeerd wordt dat de planlocatie gelegen is binnen de 53 dB-contour. Een normale gevel van een woning heeft volgens het Bouwbesluit minimaal een geluidwering van 20 dB. De binnenwaarde van 33 dB is gewaarborgd. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

6.10. Bedrijven en milieuzonering

Bedrijven en milieuzonering

Vanuit het aspect 'goede ruimtelijke ordening' dient er voldoende ruimtelijke scheiding te zijn tussen hinderveroorzakende (o.a. bedrijven) en hindergevoelige functies (waaronder woningen). Hiervoor worden de afstanden uit de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' als maatgevend beschouwd. Deze afstanden hebben betrekking op de perceelsgrens van het bedrijf en anderzijds de gevel van de nieuwe gevoelige functie.

Bovenstaande moet op twee manieren getoetst worden. Enerzijds wordt er gekeken of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling zelf veroorzaker is van hinder en anderzijds wordt bekeken of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling kwetsbaar is voor hinder en/of bestaande functies belemmert in hun bedrijfsvoering.

Een bedrijfswoning van een derde geniet in het algemeen dezelfde bescherming als een burgerwoning. Het maakt daarbij niet uit of het een agrarische bedrijfswoning of een bedrijfswoning van een niet-agrarisch bedrijf betreft. Alleen voor het aspect geur gelden hiervoor specifieke regels.

De ontwikkeling bestaat uit het toevoegen van twee nieuwe woningen en het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Navolgend wordt – gezien bovenstaande toelichting – uitsluitend ingegaan op het toevoegen van de nieuwe woningen.



Figuur 25 Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard'

Woningen als veroorzaker

De woningen leiden niet tot significante milieueffecten op andere omliggende gevoelige objecten. Daarnaast zal de toevoeging van de woningen ook niet leiden tot belemmeringen in de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven. De te bestemmen woonlocaties liggen immers aan zowel de dorpszijde als de westzijde ingeklemd tussen reeds bestemde burgerwoningen die voor dit aspect reeds maatgevend zijn.

Woning als gevoelig object

In het vigerende bestemmingsplan zijn in of direct grenzend aan het plangebied geen milieuzones opgenomen die gevolgen zouden kunnen hebben voor de ontwikkeling van de twee woningen. Daarnaast zijn in de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" richtafstanden opgenomen voor bedrijfsactiviteiten in relatie tot omliggende gevoelige functies. In de directe nabijheid van onderhavig plangebied zijn geen bedrijven gelegen die mogelijk kunnen leiden tot onevenredige aantasting van een goed woon- en leefklimaat.

Ter plaatse van Paddepoel 4-4a is een transportbedrijf gevestigd, blijkens de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – 19'. Dit betreft een transportbedrijf met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.000 m². Dit betreft een categorie 3.2.

Zoals hiervoor aangegeven, zijn omliggende woningen reeds bepalend voor de milieuruimte van bestaande bedrijven in de omgeving, waardoor op voorhand vast staat dat op onderhavige locatie een goed woon- en leefklimaat geborgd is. In de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" zijn richtafstanden opgenomen voor typen bedrijven tot gevoelige bestemmingen. De afstand wordt gemeten tussen de perceelsgrens van het bedrijf en het bouwvlak voor de woning/ gevoelige bestemming.

De bij het transportbedrijf aan Paddepoel 4 behorende richtafstanden betreffen: 30 meter voor gevaar en 100 meter voor geluid. De afstand van 30 meter wordt voor de 2 nieuwe woningen gehaald. De afstand van 100 meter wordt voor beide nieuwe woningen niet gehaald. Het Activiteitenbesluit stelt regels aan de geluidbelasting van bedrijven op de gevels van geluidgevoelige objecten, waaronder woningen. De woning aan Paddepoel 2 is de meest nabije woning. Het transportbedrijf moet op grond van het Activiteitenbesluit reeds voldoen aan de geluidbelasting op de gevel van Paddepoel 2. De geluidproductie van het transportbedrijf is derhalve al afgestemd op de aanwezigheid van deze woning. De 2 nieuwe woningen zijn op een grotere afstand gelegen, en zullen derhalve eveneens voldoen aan de gestelde geluidsbelastingsnormen. Daarmee is er sprake van een goed woon- en leefklimaat.

7. HAALBAARHEID

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de realisatie van een bouwplan als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening mogelijk. Dit bouwplan betreft de bouw van twee woningen met ieder een vrijstaand bijgebouw.

Ingevolge artikel 6.12 Wro is het opstellen van een exploitatieplan verplicht indien een bestemmingsplan de realisatie van een bouwplan mogelijk maakt. Hetzelfde artikel bepaalt verder dat deze verplichting niet geldt indien het verhaal van de kosten, genoemd in de artikelen 6.2.3 tot en met 6.2.5 Bro, op een andere wijze is geregeld en het stellen van locatie-eisen niet noodzakelijk is.

Omdat er voor de gemeente in voorliggende situatie geen aanleiding is voor het stellen van locatie-eisen, is het ingevolge artikel 6.12 Wro niet verplicht om een exploitatieplan op te stellen. Wel wordt er, in verband met het verhaal van de plankosten, een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten. Tevens wordt een planschadeverhaalsovereenkomst met de initiatiefnemer afgesloten. Eventuele kosten die voortvloeien uit te keren tegemoetkomingen in planschade zullen door de gemeente op deze manier op de initiatiefnemer verhaald worden. Hiermee is het kostenverhaal voor de gemeente voldoende verzekerd.

8. JURIDISCHE TOELICHTING

Voor dit bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de regeling zoals deze van toepassing is op het bestemmingsplan voor het buitengebied van de gemeente Lingewaard. De beleidsdoelstellingen zijn juridisch vertaald in de regels en de bijbehorende verbeelding. De basis voor de verbeelding, de plankaart, is een recente kadastrale ondergrond met topografische gegevens. Op de verbeelding is de grens van het bestemmingsplangebied aangegeven. Dit is in dit plan tevens de grens van de bestemming. Daarnaast zijn aanduidingen opgenomen, waarnaar in de regels wordt verwezen.

Uitgangspunt voor de regels is de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Daarnaast is voor de regels ook aansluiting gezocht bij de op 1 oktober 2010 in werking getreden Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

8.1. Indeling

De regels zijn opgedeeld in 4 hoofdstukken:

- *Hoofdstuk 1* bevat de begrippen (artikel 1) en een bepaling over de wijze van meten (artikel 2); deze worden opsommingsgewijs in alfabetische volgorde aangegeven en dienen als referentiekader voor de overige regels.
- *Hoofdstuk 2* bevat de regels per bestemming en geeft hierin ondermeer de bouwregels en het toegestane gebruik aan. De bestemmingen worden in alfabetische volgorde behandeld.
- *Hoofdstuk 3* bevat enkele algemene regels, zoals de anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels en algemene aanduidingsregels. Dit zijn regels die voor het gehele plangebied gelden of doorgaans betrekking hebben op meer dan één bestemming.
- *Hoofdstuk 4* bevat ten slotte het overgangsrecht en de slotregel, met daarin de titel van het bestemmingsplan.

8.2. Artikelsgewijze bespreking

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Begrippen

In artikel 1 is een aantal begrippen nader gedefinieerd teneinde onduidelijkheid te voorkomen. Voor een gedeelte van de begrippen is aansluiting gezocht bij de SVBP 2012. Een aantal begrippen is opgenomen als direct gevolg van de inwerking getreden Wabo.

Wijze van meten

In artikel 2 wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden bij het beoordelen of de maatvoering in overeenstemming is met de regels.

Ook hier is aansluiting gezocht bij de standaard (meet)regels uit de SVBP 2012.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

In het plan is de perceelsbestemming wonen opgenomen. Daarbij is met een bouwvlak de zone aangegeven waarbinnen de woning (het hoofdgebouw) gerealiseerd dient te worden en is tevens de zone voor bijgebouwen aangegeven. De toegestane goot- en nokhoogte van het hoofdgebouw zijn tevens in het plan vastgelegd.

Conform het gemeentelijk archeologiebeleid geldt eveneens een archeologische dubbelbestemming, zolang het gebied niet archeologisch is vrijgegeven.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

In het plan zijn de volgende bestemmingen opgenomen:

- Wonen (betreffende de nieuwe woningen, alsmede de bestaande (voormalige bedrijfs)woning)
- Waarde – Archeologie 4 (dubbelbestemming voor het gehele plangebied)

Specifieke onderwerpen hierin zijn:

Voorwaardelijke verplichting

Het plan is alleen ruimtelijk aanvaardbaar indien de kassen en de overige gebouwen worden gesloopt. De bestaande woning mag blijven staan. Om dit te borgen is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de bouw van de woning en de daarbij behorende gebouwen. Het slopen van de kassen en de overige bedrijfsgebouwen moet zijn gebeurd voordat de woning wordt bewoond.

Ook is de landschappelijke inpassing noodzakelijk voor de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de woning. De aanleg van de landschappelijke inpassing is niet praktisch als de bouw nog moet plaatsvinden. Derhalve wordt hieraan een termijn van 2 jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan gekoppeld.

De voorwaardelijke verplichting is gekoppeld aan het in gebruik nemen als woning.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Met de anti-dubbeltelregel wordt geregeld dat grond die reeds eerder bij een verleende omgevingsvergunning voor bouwen is meegenomen niet nog eens bij de verlening van een nieuwe omgevingsvergunning voor bouwen mag worden meegenomen.

Algemene bouwregels

De algemene bouwregels bevatten bepalingen met betrekking tot ondergeschikte bouwdelen en afwijkende maatvoering.

Algemene aanduidingsregels

Ter plaatse van de aanduiding de gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie' zijn nieuwe geluidsgevoelige functies uitgesloten, tenzij hiervoor een hogere waarde is verleend (conform art. 45 Wgh).

Hoofdstuk 4: Overgangsrecht en slotregel

Overgangsrecht

In dit artikel is een regeling opgenomen voor bestaande zaken en rechten die niet in overeenstemming zijn met de overige regelingen in dit bestemmingsplan.

De regels voor het overgangsrecht zijn overgenomen uit het Bro, waarin standaard overgangsrecht voor bestemmingsplannen is opgenomen.

Slotregel

De slotregel bevat de titel van het bestemmingsplan.

9. PROCEDURE

9.1. Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

9.2. Zienswijzen

Het bestemmingsplan wordt als ontwerp 6 weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode zal een ieder in de gelegenheid zijn hierop zienswijzen in te dienen.

