

## **Bestemmingsplan 'Angeren, Kampsestraat 1'**

**Ontwerp**

**Toelichting**

Planstatus: ontwerp

Datum: 16 mei 2022

IMRO code: NL.IMRO.1705.280-ON01

Buro Stedenbouw bv  
Kerkplein 5  
8121 BM Olst  
T 0570 563083  
[www.burostedenbouw.nl](http://www.burostedenbouw.nl)

## TOELICHTING

# Inhoudsopgave

|                                                    |           |
|----------------------------------------------------|-----------|
| <b>1 Inleiding</b>                                 | <b>6</b>  |
| 1.1 Aanleiding en doel                             | 6         |
| 1.2 Ligging, beschrijving en begrenzing plangebied | 6         |
| 1.3 Geldend bestemmingsplan                        | 7         |
| 1.4 Opzet van de toelichting                       | 7         |
| <b>2 Beschrijving van de huidige situatie</b>      | <b>8</b>  |
| 2.1 Inleiding                                      | 8         |
| 2.2 Historische ontwikkeling                       | 8         |
| 2.3 Stedenbouwkundige structuur                    | 9         |
| 2.4 Plangebied en omliggende bebouwing             | 10        |
| <b>3 Planbeschrijving</b>                          | <b>16</b> |
| 3.1 Inleiding                                      | 16        |
| 3.2 Ontwikkelingen                                 | 16        |
| 3.3 Bouwplan                                       | 16        |
| 3.4 Beeldkwaliteitsplan                            | 17        |
| 3.5 Landschappelijke inpassing                     | 20        |
| 3.6 Duurzame stedenbouw                            | 21        |
| 3.7 Strijdigheid geldend bestemmingsplan           | 21        |
| <b>4 Relevant ruimtelijk beleid</b>                | <b>22</b> |
| 4.1 Inleiding                                      | 22        |
| 4.2 Europees beleid                                | 22        |
| 4.3 Rijksbeleid                                    | 22        |
| 4.4 Provinciaal beleid                             | 25        |
| 4.5 Regionaal beleid                               | 27        |
| 4.5 Gemeentelijk beleid                            | 28        |
| 4.5.3 Nota Wonen 2020-2025                         | 29        |
| 4.6 Conclusie relevant ruimtelijk beleid           | 30        |
| <b>5 Milieu- en omgevingsaspecten</b>              | <b>31</b> |
| 5.1 Inleiding                                      | 31        |
| 5.2 Bodem en asbest in bodem                       | 31        |
| 5.3 Verkeer en parkeren                            | 32        |
| 5.4 Bedrijven en milieuzonering                    | 34        |
| 5.5 Geluid                                         | 37        |
| 5.6 Agrarische geurhinder                          | 38        |
| 5.7 Veehouderij en volksgezondheid                 | 39        |
| 5.8 Luchtkwaliteit                                 | 42        |
| 5.9 Watertoets                                     | 43        |
| 5.10 Flora en fauna                                | 46        |
| 5.11 Archeologie en cultuurhistorie                | 48        |
| 5.12 Externe veiligheid                            | 51        |
| 5.13 Niet-Gesprongen Explosieven                   | 54        |
| 5.14 Milieueffectrapportage                        | 54        |
| 5.15 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten        | 55        |
| <b>6 Toelichting op de regels</b>                  | <b>56</b> |
| 6.1 Inleiding                                      | 56        |
| 6.2 Opzet regels                                   | 56        |
| 6.3 Nadere toelichting op de regels                | 57        |
| <b>7 Financiële uitvoerbaarheid</b>                | <b>59</b> |
| 7.1 Inleiding                                      | 59        |
| 7.2 Financiële haalbaarheid                        | 59        |
| 7.3 Kostenverhaal                                  | 59        |
| <b>8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid</b>          | <b>60</b> |
| 8.1 Inleiding                                      | 60        |
| 8.2 Zienswijzen                                    | 60        |

## **Bijlagen**

- Bijlage 1: Beeldkwaliteit- en inrichtingsplan
- Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 3: Aanvullend bodemonderzoek op asbest en PFAS
- Bijlage 4: Parkeeronderzoek
- Bijlage 5: Onderzoek wegverkeerslawaaï
- Bijlage 6: Geurberekening V-stacks
- Bijlage 7: Digitale Watertoets
- Bijlage 8: Quickscan flora en fauna
- Bijlage 9: Stikstofberekening
- Bijlage 10: Archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek
- Bijlage 11: Archeologisch karterend booronderzoek
- Bijlage 12: Advies, Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden
- Bijlage 13: Detectierapport OCE
- Bijlage 14: Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling incl. bijlagen

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel

CPO-vereniging 'Op den Winkel' (initiatiefnemer) is voornemens om op het perceel Kampsestraat 1 in Angeren (hierna het plangebied) negen levensloopbestendige grondgebonden woningen te realiseren.

De voorgenomen ontwikkeling is in strijd met de ter plaatse geldende bestemmingsplannen. Om de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken, dienen de geldende bestemmingsplannen ter hoogte van het plangebied te worden herzien. Voorliggend document voorziet in de benodigde partiële bestemmingsplanwijziging.

## 1.2 Ligging, beschrijving en begrenzing plangebied

Het plangebied betreft het perceel Kampsestraat 1 in Angeren, kadastraal bekend gemeente Angeren, sectie D, nummer 1436 en heeft een oppervlakte van 5.434 m<sup>2</sup>.

Binnen het plangebied is een veldschuur met ontsluiting via de Kampsestraat aanwezig. De overige gronden binnen het plangebied zijn in de bestaande situatie in gebruik als weide.

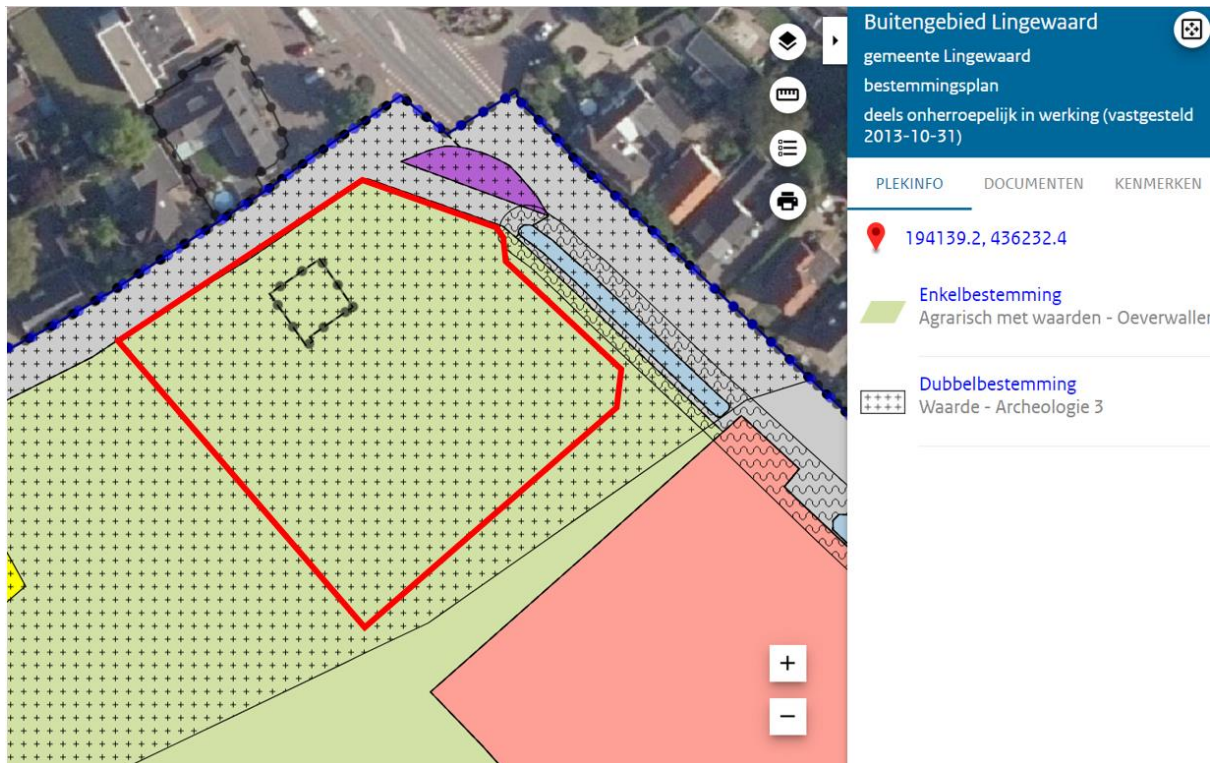
Het plangebied ligt in het buitengebied en grenst met de noordoost- en noordwestzijde aan de bebouwde kom van Angeren. Aan de noordoostzijde bevindt zich een groenstrook met open watergang met daarachter de doorgaande weg Lodderhoeksestraat (N838). De agrarische gronden ten zuiden van het plangebied vormen de zuidoostelijke- en zuidwestelijke begrenzing van het plangebied. De Kampsestraat begrenst het plangebied aan de noordwestzijde.



Begrenzing plangebied (bron: kadastralekaart.com)

### 1.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied zijn de bestemmingsplannen 'Buitengebied Lingewaard', 'Buitengebied Lingewaard eerste herziening' en Buitengebied Lingewaard, 2<sup>e</sup> herziening' van kracht. Deze bestemmingsplannen zijn respectievelijk op 31 oktober 2013, 18 mei 2017 en 13 december 2018 door de raad vastgesteld. Het gehele plangebied heeft in deze plannen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Oeverwallen'. Na de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan verliezen deze plannen, binnen het plangebied van dit bestemmingsplan, hun rechtskracht.



*Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard' (bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))*

### 1.4 Opzet van de toelichting

Het tweede en derde hoofdstuk van deze toelichting geven achtereenvolgens een beschrijving van de bestaande- en beoogde situatie. In het vierde en vijfde hoofdstuk wordt het bestemmingsplan getoetst aan respectievelijk het relevante ruimtelijke beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. Hoofdstuk zes bevat een toelichting op de regels. In hoofdstuk zeven en acht komen de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.



## 2 Beschrijving van de huidige situatie

### 2.1 Inleiding

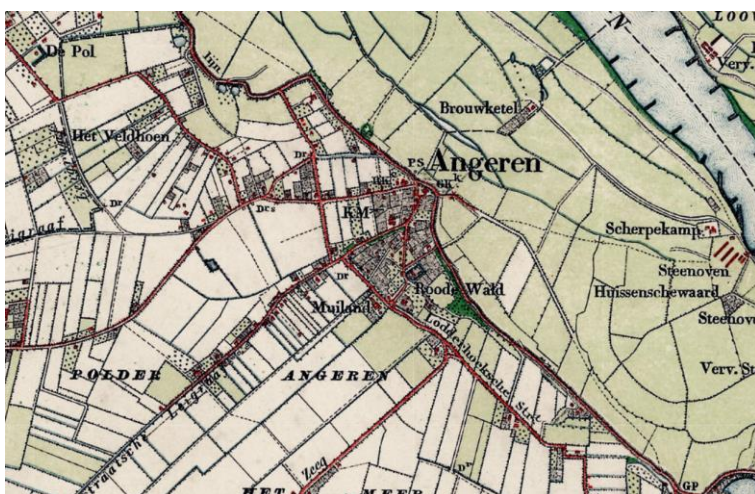
Dit hoofdstuk bevat een beschrijving van de omgeving van het plangebied en het beoogde plan binnen het plangebied.

### 2.2 Historische ontwikkeling

De kern Angeren is ontstaan langs de oevers van de Rijn. Van oorsprong is het gebied een delta zonder dijken, bestaande uit oeverwallen. De eerste bewoning van het gebied vond plaats op deze hoger gelegen oeverwallen langs de Rijndijk, wat het dorp Angeren tot een typisch rivierendorp maakt. De vruchtbare gronden direct langs de Rijn zorgden voor de aanwezigheid van veel tuinbouw en fruitteelt op deze zogenaamde stroomruggen. Het meer open gebied ten zuiden hiervan werd voornamelijk gebruikt voor veeteelt. Zo ontstonden bebouwingslinten vanaf de oevers van de Rijn landinwaarts, zoals onderstaande afbeelding van Angeren van 1850 tot heden laten zien.

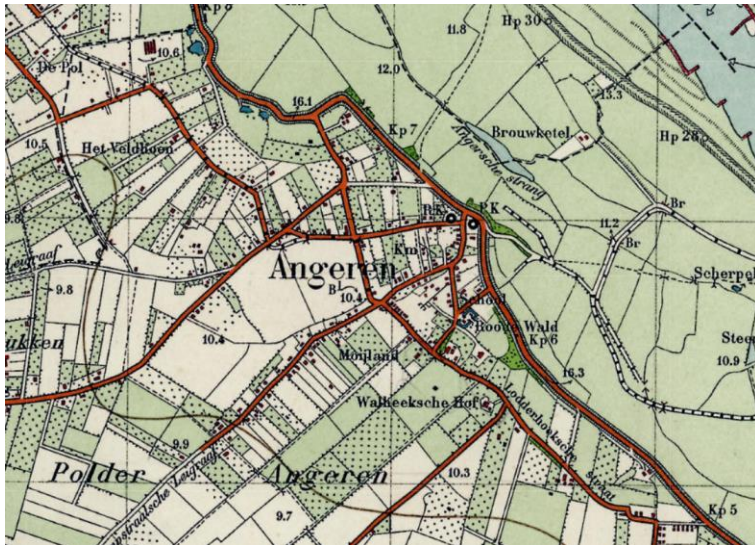


Historische kaart Angeren, medio 1850 (bron: topotijdreis.nl)



Historische kaart Angeren, medio 1900 (bron: topotijdreis.nl)





Historische kaart Angeren, medio 1950 (bron: topotijdreis.nl)



Historische kaart Angeren, medio 2020 (bron: topotijdreis.nl)

Door de groei van het dorp Angeren is de bestaande lintstructuur door de jaren heen verdwenen. Dorpsuitbreidingen hebben in het verleden vooral plaatsgevonden in westelijke richting, waar het dorp inmiddels tot een afronding is gekomen. Ook inbreidingslocaties in de kern zijn inmiddels ingevuld.

## 2.3 Stedenbouwkundige structuur

Het plangebied maakt onderdeel uit van de stedenbouwkundige linten langs de Kampsestraat en de Lodderhoeksestraat. Deze linten vormen een afwisseling van agrarische bestemmingen, bedrijfsfuncties en woonbestemmingen. Bij het ontwerp van de woning zal aansluiting worden gezocht bij de verschijningsvorm van de bestaande bebouwing in de directe omgeving van het plangebied. Het reeds bestaande lint aan de zuidzijde van de Kampsestraat wordt door onderhavige ontwikkeling verder verdicht en afgerond.

Tevens grenst het plangebied aan de Lodderhoeksestraat, overgaand in de Jan Joostenstraat ten noorden van de locatie. Deze weg doorsnijdt de kern Angeren van noord naar zuid en vormt zodanig een centrale as. Langs deze as zijn ter hoogte van het plangebied zowel woningen als bedrijven gevestigd. Een deel van de beoogde woningen zal georiënteerd zijn op de Lodderhoeksestraat en het bestaande bebouwingslint langs deze weg verder aanvullen.

## 2.4 Plangebied en omliggende bebouwing

Het plangebied wordt in de bestaande situatie gebruikt als weiland. Binnen het plangebied bevindt zich een veldschuur met een verharde inrit welke direct ontsloten is via de Kampsestraat. Aan de noordoostzijde van het plangebied is een robuuste groenstructuur met transformatorhuisje aanwezig. Met name de bomen geven een groene identiteit mee aan het plangebied en de directe omgeving. Aan de zuidoostzijde van het plangebied is een watergang aanwezig welke recentelijk is verbreed. Langs deze watergang zijn enkele nieuwe bomen geplant.

De bebouwing in de directe omgeving bestaat aan de Lodderhoeksestraat hoofdzakelijk uit vrijstaande woningen bestaande uit anderhalve bouwlaag met kap en haaks georiënteerd op de Lodderhoekseweg. Verder richting het zuidoosten is bedrijvigheid in de vorm van transportbedrijf Koeltrans en tuincentrum Hofs aanwezig. Aan de Kampsestraat bevinden zich hoofdzakelijk vrijstaande woningen eveneens bestaande uit één of anderhalve bouwlaag met kap en zowel dwars als haaks op de weg georiënteerd. Op de kruising Kampsestraat/Lodderhoeksestraat bevinden zich o.a. een montagebedrijf, een fysiotherapiepraktijk en een bloemist.

Ter plaatse van het plangebied geldt ter hoogte van de Kampsestraat en de Lodderhoeksestraat een maximum snelheid van respectievelijk 30 en 50 km/uur.

Navolgende foto's verbeelden het plangebied, de bestaande veldschuur met inrit, de bestaande groenstructuur met transformatorhuisje aan de noordoostzijde, de watergang aan de oost- en zuidoostzijde van het plangebied en het wegprofiel van de Lodderhoeksestraat en de Kampsestraat.



*Plangebied richting het westen*





*Plangebied richting het zuiden*



*Plangebied met veldschuur richting het zuiden*





*Groenstructuur aan noordoostzijde*



*Transformatorhuisje in groenstructuur*





*Recentelijk verbrede watergang met enkele nieuw geplante jonge bomen*



*Wegprofiel Lodderhoeksestraat richting het noordwesten*





*Wegprofiel Lodderhoeksestraat richting het zuidoosten*



*Wegprofiel Kampsestraat richting het zuidwesten*





*Wegprofiel Kampsestraat richting het noordoosten*

## 3 Planbeschrijving

### 3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de voorgenomen ontwikkeling beschreven en wordt invulling gegeven aan een goede landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing. Daarnaast wordt beschreven op welke punten de ontwikkelingen afwijken van het geldende bestemmingsplan.

### 3.2 Ontwikkelingen

De initiatiefnemers zijn voornemens om de bestaande veldschuur te slopen en binnen het plangebied negen levensloopbestendige grondgebonden woningen te realiseren. Onderstaande afbeelding verbeeldt het stedenbouwkundig plan.



*Stedenbouwkundig plan*

### 3.3 Bouwplan

Het bouwplan bestaat in totaal uit negen woningen waarvan drie vrijstaande woningen en zes twee-onder-één-kapwoningen. De woningen bestaan uit één bouwlaag met kap en hebben een maximum goot en nokhoogte van respectievelijk 3,5 en 9 meter.

Voor de woningen die op de Kampsestraat zijn georiënteerd, geldt dat deze rechtstreeks worden ontsloten via deze bestaande weg. Hiertoe worden vier opritten op de Kampsestraat aangesloten. De ontsluiting van de woningen aan de Lodderhoeksestraat, en de vrijstaande woning ten zuiden van het erfgebied, vindt plaats middels een nieuwe ontsluiting vanaf de Kampsestraat, in het verlengde van de ventweg van de Jan Joostenstraat. Aan deze nieuwe ontsluitingsweg zijn eveneens de benodigde openbare parkeerplaatsen gesitueerd.



### 3.4 Beeldkwaliteitsplan

Voor onderhavig plan is een beeldkwaliteit- en inrichtingsplan opgesteld. Ten aanzien van beeldkwaliteit wordt hierin o.a. nader ingegaan op de inrichting van de kavels, de vormgeving van de bebouwing en de architectuur. Onderstaand worden deze onderdelen beknopt omschreven. Voor nadere informatie omtrent beeldkwaliteit wordt verwezen naar het als bijlage 1 bij deze toelichting opgenomen beeldkwaliteit- en inrichtingsplan.

#### 3.4.1 Kavel

Met onderhavige ontwikkeling wordt getracht een dorps/landelijk woonmilieu te creëren. Op stedenbouwkundig niveau komt dit tot uiting door enkel het toepassen van grondgebonden woningen bestaande uit vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen. Deze woningtypologie sluit aan op de bebouwing in de directe omgeving van het plangebied.

##### *Positie bebouwing*

Bij de positie van de bebouwing is het individuele bouwvolume benadrukt en tevens rekening gehouden met voldoende mogelijkheden voor (voor)tuinen en parkeren op eigen terrein. Bij de positionering van de woningen en de inritten aan de Kampsestraat is daarnaast rekening gehouden dat de bestaande bomen aan de Kampsestraat geen schade ondervinden. Hiertoe hebben deze kavels een diepere voortuin dan de overige kavels.

Om het dorps/landelijke milieu te benadrukken, zijn de voorgevels niet in één rechte lijn gelegd maar verspringen deze onderling subtiel. De kavel van de woning aan het erf is zodanig gepositioneerd dat deze een afronding van het erf vormt.

##### *Erfscheidings*

Aansluitend op de gewenste dorps/landelijke uitstraling en een duurzame sfeervolle woonbuurt, is er voor gekozen om de erfscheiding op de overgang (semi-)openbaar – privé uit één uniforme groene (beuken)haag te laten bestaan. De haag wordt in zijn geheel rondom de aaneengesloten kavels aangebracht. De hoogte bedraagt aan de voorzijde maximaal 1,0 meter, aan de achterzijde bedraagt de hoogte maximaal 1,8 meter.

Bij de twee-onder-één-kapwoningen is op de gedeelde erfgrans een haag niet verplicht. Indien hier een fysieke erfscheiding gewenst is, dan zijn schuttingen uitgesloten en dient de erfscheiding bij voorkeur gelijk aan de overige erfscheidingen te worden uitgevoerd. In deze situaties geldt een maximale hoogte van 1,8 meter.

#### 3.4.2 Bouwvolume

Alle beoogde woningen worden levensloopbestendig uitgevoerd. Dit houdt in dat op de begane grond een slaapkamer en badkamer aanwezig is. Het volume op de eerste verdieping is daarom bij de meeste woningen van geringe omvang. De vrijstaande woning op de hoek Kampsestraat/Lodderhoeksestraat neemt mede door de dubbele oriëntatie hier een afwijkende positie in. Voor deze woning geldt dat de projectie van de verdieping gelijk kan zijn aan de projectie van de begane grond. De vrijstaande woning aan het erf neemt een bijzondere positie in. Dit komt onder andere tot uiting in een afwijkend bouwvolume en de architectonische uiting.

##### *Grondvlak*

Doordat de woningen levensloopbestendig dienen te zijn, is het maximaal te bebouwen grondvlak relatief groot. De projectie van het grondvlak is een afgeleide uit de gestelde voorwaarden ten aanzien van de positie van de voorgevelrooilijn en de afstand tot de zijdelingse erfgrans.

##### *Kapvorm*

Het hoofdvolume van de bebouwing is voorzien van een zadeldak. Voor de vrijstaande woningen geldt dat deze uitgevoerd dienen te worden als dwarskap. Voor de twee-onder-één-kap-woningen is een langskap vereist. Bij woningen met een langskap is een accent middels een beperkt uitgevoerde dwarskap toegestaan.

#### *Goot- en nokhoogte*

Het hoofdvolume van de bebouwing bestaat uit één bouwlaag met kap. De goot- en nokhoogte bedragen respectievelijk maximaal 3,5 en 9 meter.

#### **3.4.3 Architectuur**

Bij het bepalen van de architectuur van de woningen is aangesloten op de aanwezige woningen aan de Kampsestraat en de Lodderhoeksestraat. Deze bebouwing bestaat voornamelijk uit oorspronkelijke en/of oudere woonhuizen met een ongedwongen, dorps karakter.

Met onderhavige nieuwbouw wordt middels een eigentijdse invulling aansluiting nagestreefd op de reeds aanwezige bebouwing. Belangrijke uitgangspunten hierbij zijn: eenduidige bouwmassa's, beperkte goot- en nokhoogte, aansluiting materialisering op omliggende woningen etc.

#### *Oriëntatie*

De woningen worden primair gericht op de Kampsestraat en de Lodderhoeksestraat. Voor de woningen aan de Lodderhoeksestraat is de fysieke ontsluiting (entree en parkeren) gelegen aan het nieuwe erf. Voor deze woningen geldt dat de zijde aan de Lodderhoeksestraat (eveneens) een representatieve presentabele uitstraling betreft.

#### *Materialisatie en kleurgebruik*

Het nieuwe woongebied dient als gehele een eigen herkenbare identiteit te krijgen. Het verschil in identiteit wordt basis van de te onderscheiden deelgebieden bepaald.

- De woningen georiënteerd op de Lodderhoeksestraat hebben een identiteit die meer geënt is op het landschappelijke woonmilieu.
- De woningen georiënteerd op de Kampsestraat hebben een identiteit die meer geënt is op het dorpse woonmilieu.
- De vrijstaande woning aan het erf vormt een op zichzelf staande identiteit, een (houten) schuur dient hier als referentiekader.

Het hoofdvolume van de woningen wordt uitgevoerd in baksteen of stucwerk. De baksteen bestaat uit aardse kleuren in de bandbreedte mat donkerrood en van licht bruin tot donkerbruin. Stucwerk wordt uitgevoerd in wit tot licht grijze kleuren. Navolgende impressies geven een indruk van de beoogde tweekappers en vrijstaande woningen in het lint.



Afb.: Vrijstaande levensloopbestendige woning



Afb.: Landelijke levensloopbestendige woning



## REFERENTIE BEELDEN



Afb.: Dwarskap als accent.



Afb.: Twee-onder-één-kapwoningen: A-symmetrisch volume en/of gevelindeling



Afb.: Dwarskap als accent.

### *Impressies tweekappers en vrijstaande woningen in het lint*

De woning aan het erf wordt als 'schuurwoning' gerealiseerd. Hiermee wijkt deze woning ten aanzien van de expressie en vorm af ten opzichte van de overige woningen. De schuurwoning heeft een breder pallet aan toe te passen materialen. Hier is het gebruik van natuurlijke materialen of een metalen (zink) uitvoering eveneens toegestaan. Navolgende impressies geven een indruk van de beoogde vrijstaande woning aan het erf.



## REFERENTIE BEELDEN



Afb.: Schuurwoning met prominente kap en natuurlijke materialen

### *Impressies vrijstaande woning aan het erf*



Nadere informatie omtrent beeldkwaliteit is verwoord en verbeeld in het als bijlage 1 bij deze toelichting opgenomen beeldkwaliteit- en inrichtingsplan.

Om te borgen dat het ontwerp van de beoogde woningen voldoet aan de beschreven beeldkwaliteit, is het beeldkwaliteit- en inrichtingsplan gekoppeld aan de regels behorende bij dit bestemmingsplan.

### 3.5 Landschappelijke inpassing

In het stedenbouwkundig plan is een 'Gelderse haag' opgenomen als scheiding tussen de benodigde parkeerplaatsen en het bloemrijk grasland. Deze haag bestaat onder andere uit een mix van Rode Beuk, Groene Beuk en Haagbeuk. De overgang naar het landschap wordt vormgegeven door een bloemrijk grasland.

Rondom het nieuwe woongebied bevinden zich reeds volwassen bomen. Deze bestaan voornamelijk uit Essen. In het nieuwe woongebied wordt ter plekke van de parkeervoorzieningen een nieuwe boom geplaatst. In aansluiting op de boombeplanting aan de Kampsestraat is gekozen voor aanplant van een Es van de 3<sup>e</sup> grootte.

Op de perceelsgrens tussen de bloemenweide en het buitengebied is een struweelstrook met een breedte van circa 3 meter voorzien. De beoogde beplanting van de strook heeft een grote verwantschap met de 'Gelderse haag', aangevuld met kleine bomen/boomvormers bestaande uit Eik, Beuk, Iep en Linde. Onderstaande afbeelding verbeeldt de landschappelijke inpassing van het plangebied.

#### Inrichtingselementen

-  **Bestaande boom**
  - Eik (Quercus robur)
-  **Bestaande boom**
  - Es (Fraxinus excelsior)
-  **Bestaande boom**
  - Knotwilg
-  **Knotwilg (buiten plangebied)**
  - Gewone Wilg (Salix alba)
-  **(Woon)erfbeplanting**
  - Es (Fraxinus ornus), 2<sup>e</sup> grootte
-  **Fruitboom**
  - Hoogstam fruitboom (appel / ntb.)
-  **Landschappelijke ('Gelderse') haag**
  - Groene Beuk en Haagbeuk
  - Aangevuld met o.a.: Meidoorn, Sledorn, Veldesdoorn en evt. Hondсроos.
-  **Landschappelijke struweelbeplanting met boomvormers**
  - Kleine bomen / boomvormers: Eik, Iep
  - Verwantschap met 'Gelderse haag';
-  **Berm / talud**
  - Gras
-  **Bloem- & kruidenrijk grasland**
  - Soortensamenstelling behorend bij Kamgrasweiden



Afb.: Groenvoorzieningen.

#### Landschappelijke inpassing

Nadere informatie aangaande landschappelijke inpassing is verwoord en verbeeld in het als bijlage 1 bij deze toelichting opgenomen beeldkwaliteit- en inrichtingsplan.

Om te borgen dat het plangebied conform het beeldkwaliteit- en inrichtingsplan wordt ingepast, is het beeldkwaliteit- en inrichtingsplan gekoppeld aan de regels behorende bij dit bestemmingsplan.

### 3.6 Duurzame stedenbouw

In een duurzame leefomgeving wordt bewust omgegaan met energie, klimaat, grondstoffen, ruimte, water en groen. Ruimtelijke ontwikkelingen bieden kansen om de verschillende aspecten van duurzame stedenbouw vanaf het begin in de planvorming mee te nemen. Het energieneutraal maken van een gebouw kan bijvoorbeeld beter bij de bouw dan achteraf. Bij de inrichting van de buitenruimte kan rekening worden gehouden met het voorkomen van water- en hittestress. Het aanplanten van groen is goed voor de klimaatbestendigheid, omdat het bijdraagt aan het verminderen van de hittestress en het verbeteren van het watervasthoudend vermogen van het gebied.

Een duurzame leefomgeving is ook een plek waar mensen zich prettig en veilig voelen. In de stedenbouw zijn deze aspecten niet nieuw, maar de reden waarom ze worden meegenomen en hoe ze worden afgewogen verandert. Bij de afweging hoe duurzaamheidsdoelstellingen behaald kunnen worden speelt ook het financiële kader een rol: de te nemen maatregelen dienen in relatie te worden gezien met investerings- en de beheerkosten.

Bij het ontwerp van de woningen kan op de volgende wijze met het thema duurzaamheid rekening worden gehouden:

- Duurzaam en energiezuinig ontwerpen;
- Goede verhouding tussen open en dichte geveldelen creëren, waardoor een evenwicht van economisch aantrekkelijke energiebesparing en comfortabele woonkwaliteiten zoals een licht interieur en een ruim uitzicht ontstaat;
- Treffen van bouwkundige in installatietechnische maatregelen welke bijdragen aan een comfortabel binnenklimaat in zowel de zomer als de winter;
- Toepassing van individuele, gebalanceerde ventilatie met hoog rendement van warmteterugwinning en ventilatoren met een laag energieverbruik;
- Gasloos bouwen (verplicht sinds 1 juli 2018);
- Toepassing van zonnepanelen;
- Verwerking hemelwater op eigen terrein (infiltratiekratten, smartroof, infiltratie in bodem);
- Behoud en versterking van bestaande landschappelijke waarden;
- Natuurinclusief bouwen;
- Een prettige leefomgeving is bovendien een gezonde leefomgeving wat betreft bodemkwaliteit, luchtkwaliteit, geluid en externe veiligheid (dat dit het geval is, is onderbouwd in hoofdstuk 5).

### 3.7 Strijdigheid geldend bestemmingsplan

De voorgenomen ontwikkeling is strijdig met de vigerende bestemmingsplannen 'Buitengebied Lingewaard', 'Buitengebied Lingewaard eerste herziening' en 'Buitengebied Lingewaard, 2<sup>e</sup> herziening'. Onderhavig initiatief past niet binnen de regels van de bestemming 'Agrarisch met waarden – Oeverwallen'. Om de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken, dienen de geldende bestemmingsplannen ter plaatse van het plangebied te worden gewijzigd. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

## 4 Relevant ruimtelijk beleid

### 4.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het relevante ruimtelijke beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifiek voor dit ruimtelijke plan geldende uitgangspunten weergegeven. Het beleid is in deze toelichting afgewogen.

### 4.2 Europees beleid

#### 4.2.1 Kaderrichtlijn Luchtkwaliteit

In de Europese Kaderrichtlijn Luchtkwaliteit worden de grondbeginselen van het Europese luchtkwaliteitsbeleid gegeven. De doelstellingen van dit beleid zijn het omschrijven en vastleggen van de luchtkwaliteit om de schade voor mens en milieu te voorkomen, verhinderen of te verminderen, de luchtkwaliteit te kunnen beoordelen, de bevolking te kunnen informeren over de kwaliteit van de lucht en het in stand houden van of verbeteren van de kwaliteit. In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) van 15 november 2007 is de Europese kaderrichtlijn opgenomen in Nederlandse wetgeving. In paragraaf 5.8 worden de gevolgen voor de luchtkwaliteit beschreven als gevolg van het realiseren van het plan.

#### 4.2.2 Kaderrichtlijn Water

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om een gecoördineerd beheer in alle Europese stroomgebieden te realiseren, de waterkwaliteit verder te verbeteren en het publiek sterker bij het waterbeheer te betrekken. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. De gevolgen voor de realisatie van het plan worden beschreven in paragraaf 5.9.

#### 4.2.3 Natura 2000

Om de natuur in Europa te beschermen en te ontwikkelen, werken de lidstaten van de Europese Unie (EU) samen aan Natura 2000: een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden in alle lidstaten. Dit netwerk vormt de hoeksteen van het EU-beleid voor behoud en herstel van biodiversiteit. De Nederlandse bijdrage hieraan bestaat uit 162 gebieden. Natura-2000 omvat alle gebieden die zijn beschermd op grond van de Vogelrichtlijn (1979) en Habitatrichtlijn (1992), die zijn opgenomen in de Wet natuurbescherming (2017). In beide richtlijnen staan ook maatregelen voor soortenbescherming. In en rond Natura 2000-gebieden geldt voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de natuur een vergunningplicht. Activiteiten uitvoeren zonder vergunning is strafbaar. In paragraaf 5.10 wordt besproken in hoeverre het bouwplan de aanwezige natuurwaarden raakt.

#### 4.2.4 Verdrag van Malta

Het Europese Verdrag van Malta uit 1992 regelt de bescherming van archeologisch erfgoed, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen. Nederland heeft dit verdrag ondertekend en goedgekeurd. Invoering ervan gebeurt onder meer door de Wet op de archeologische monumentenzorg. In paragraaf 5.11 wordt beschreven op welke manier wordt omgegaan met archeologische en cultuurhistorische waarden.

### 4.3 Rijksbeleid

#### 4.3.1 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig



jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving.

Met de NOVI benoemt het Rijk nationale belangen, geeft het richting op de vier prioriteiten en helpt keuzes maken waar dat moet. Want niet alles kan overal. Deze visie is ontwikkeld in nauwe samenwerking met provincies, gemeenten, waterschappen, maatschappelijke instellingen en burgers.

De NOVI is vastgesteld op grond van de geldende regelgeving omdat de Omgevingswet nog niet in werking is. De NOVI voldoet tevens aan de eisen die de Omgevingswet stelt aan een omgevingsvisie. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze omgevingsvisie dan ook gelden als de Nationale Omgevingsvisie in de zin van deze wet.

#### **4.3.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. In de SVIR geeft de rijksoverheid haar visie op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 en op de manier waarop zij hiermee om zal gaan. Eén van de kernbegrippen in de SVIR is decentralisatie. Het kabinet wil beslissingen over ruimtelijke ontwikkelingen dichterbij burgers en bedrijven brengen en provincies en gemeenten meer ruimte geven om maatwerk te leveren voor regionale opgaven.

Het motto van deze structuurvisie is 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig'. Dit is vertaald naar drie concrete doelstellingen:

- concurrentiekracht verbeteren;
- bereikbaarheid verbeteren;
- leefbare en veilige leefomgeving met unieke en cultuurhistorische waarden.

De drie doelstellingen die het motto van de SVIR vertegenwoordigen, zijn terug te vinden in dertien nationale (gelijkwaardige) belangen. Voor de realisatie van de nationale belangen zijn vier instrumenten voorhanden:

- kaders (gebiedsgerichte of thematische uitwerkingen van de SVIR, relevante wetgeving);
- bestuurlijke prestatieafspraken (bijvoorbeeld met provincies en gemeenten);
- financieel (bijvoorbeeld infrastructuurfonds);
- kennis (bijvoorbeeld inzetten College van Rijksadviseurs bij ruimtelijke ontwikkelingen).

In de realisatieparagraaf van het SVIR is per nationaal belang aan de hand van de hierboven genoemde instrumenten aangegeven hoe het belang gerealiseerd zal worden.

#### **4.3.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening**

De basis van juridische borging van de realisatie van de nationale belangen ligt in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Barro geeft juridische kaders voor borging van het ruimtelijke rijksbeleid. Het Barro is in werking getreden op 30 december 2011. In het Barro wordt een aantal onderwerpen dat van rijksbelang is concreet benoemd.

#### **4.3.4 Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid**

De nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) verlangt niet alleen dat verantwoordelijkheden en belangen worden benoemd, maar ook dat inzichtelijk is hoe deze belangen zullen worden verwezenlijkt. Het Rijk heeft de nationale ruimtelijke belangen opgenomen in de zogenaamde 'Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid'. Nationale ruimtelijke belangen zijn zaken waarvoor de rijksoverheid een specifieke verantwoordelijkheid neemt, hetgeen blijkt uit de inzet van diverse bevoegdheden en instrumenten om deze belangen te behartigen en te realiseren. Het overzicht van

ationale belangen in de Realisatieparagraaf is gebaseerd op een zorgvuldige analyse van de Planologische Kernbeslissingen (PKB's) van het Rijk. De uitspraken in deze PKB's zijn op een beleidsneutrale wijze, dat wil zeggen inhoudelijk ongewijzigd, verwerkt in het overzicht van nationale ruimtelijke belangen, aangevuld en waar aan de orde geactualiseerd. Een beperkt aantal belangen is geborgd met het Barro.

Het Rijk geeft met deze werkwijze een transparante en scherp geselecteerde invulling aan de sturingsfilosofie 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. Het resultaat hiervan is een heldere en scherpe markering van datgene wat centraal moet. Hierdoor wordt niet alleen voor medeoverheden duidelijk wanneer afstemming moet worden gezocht met het Rijk, maar wordt ook voor burgers, maatschappelijke en andere private organisaties duidelijk waar het Rijk voor staat. De Realisatieparagraaf heeft de status van structuurvisie.

#### **4.3.5 Ladder voor duurzame verstedelijking**

Met ingang van 1 oktober 2012, is in artikel 3.1.6, tweede en derde lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: de Ladder) opgenomen. In de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet vanaf genoemde datum beschreven worden dat de ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Naast bestemmingsplannen is deze onderbouwingplicht van overeenkomstige toepassing voor andere planologische besluiten, zoals de omgevingsvergunning voor het buitenplannen afwijken, het uitwerkings- en wijzigingsplan en de provinciale ruimtelijke verordening.

Per 1 juli 2017 is artikel 3.1.6, tweede en derde lid Bro (de Ladder) gewijzigd. Per genoemde datum is het de bedoeling dat bij het toepassen van de Ladder wordt beschreven welke behoefte aan de ontwikkeling bestaat, en als de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, een motivering waarom niet binnen het bestaande stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

##### **4.3.5.1 Wettelijk kader**

De twee treden van de Ladder schrijven vooraf geen bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent. Dit gezag draagt de verantwoordelijkheid voor de ruimtelijke afweging over die ontwikkeling.

De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is verankerd in artikel 3.1.6 van het Bro. In artikel 1.1.1 Bro worden de relevante begrippen 'stedelijke ontwikkelingen' en 'bestaand stedelijk gebied' gedefinieerd:

- Stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen;
- Bestaand stedelijk gebied (BSG): bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

##### **4.3.5.2 Uitwerking**

###### *Nieuwe stedelijke ontwikkeling*

Alvorens de twee treden van de ladder uit te werken, dient allereerst de vraag beantwoord te worden of het voorgenomen bouwplan te beschouwen is als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving.

Op grond van recente jurisprudentie (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953) kan worden geconcludeerd dat sprake is van een stedelijke ontwikkeling vanaf een toevoeging van 12 woningen. Onderhavig initiatief betreft de realisatie van negen woningen. Derhalve is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling en kan toetsing aan de ladder achterwege blijven. Desalniettemin wordt navolgend alsnog getoetst aan de treden van de ladder.

### *Behoeft*

Het woningbouwprogramma is tot stand gekomen op basis van de wensen en behoeften van de leden van CPO-vereniging 'Op den Winkel' (initiatiefnemer). Voor alle kavels zijn één of meerdere potentiële kopers. De behoefte is hiermee aangetoond.

In paragraaf 4.5.1 en 4.5.3 is respectievelijk de subregionale woonagenda en de gemeentelijke nota wonen beschreven. Toevoeging van duurzame levensloopbestendige woningen voor ouderen vormen daarbij een belangrijke doelgroep. Onderhavige ontwikkeling voorziet in deze behoefte. Bijkomend voordeel is dat de CPO-leden momenteel al inwoners van Angeren zijn. Door de verhuisbeweging naar onderhavig plan, komen hun huidige woningen in aanmerking voor nieuwe bewoners wat de leefbaarheid van Angeren ten goede komt.

### *Bestaand stedelijk gebied*

De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats buiten bestaand stedelijk gebied, in het overgangsgebied van de bebouwde kom/buitengebied, aangrenzend aan bestaand stedelijk gebied. Bestaande inbreidingslocaties zijn niet aanwezig binnen Angeren of worden reeds ontwikkeld door derden. Het plangebied ligt in de oksel van het bestaand stedelijk gebied en vormt hiermee een logische locatie tot uitbreiding. Ten behoeve van het behoud en de versterking van de landschappelijke waarden wordt het plangebied landschappelijk ingepast conform het als bijlage 1 bij deze toelichting opgenomen beeldkwaliteit- en inrichtingsplan.

#### **4.3.5.3 Conclusie**

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling niet in strijd is met de principes van de Ladder voor duurzame verstedelijking. De Ladder voor duurzame verstedelijking vormt derhalve geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

#### **4.3.6 Conclusie rijksbeleid**

Geconcludeerd wordt dat onderhavig initiatief niet in strijd is met het relevante rijksbeleid.

### **4.4 Provinciaal beleid**

#### **4.4.1 Algemeen**

In de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (december 2018) staan de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijk beleid. Op 24 september 2014 is door Provinciale Staten van Gelderland de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. Deze is op 19 december 2018 geactualiseerd op basis van de nieuwe omgevingsvisie. De Omgevingsverordening is een uitwerking van de Omgevingsvisie en stelt regels waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen.

#### **4.4.2 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland**

De provincie wil de focus leggen op een duurzaam, verbonden en een economisch krachtig Gelderland. Door daarin te investeren wil de provincie werken aan een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal. Om dat te bereiken wordt de focus gelegd op zeven ambities op het gebied van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, vestigingsklimaat en woon- en leefomgeving. Deze ambities worden hieronder kort samengevat:

- Een versnelde energietransitie, gericht op forse vergroting van het aandeel duurzame energie en passend bij de Gelderse kwaliteiten;
- Een op de toekomst toegerust beschermend klimaatbeleid;
- Een voortvarend en innovatief circulair beleid;
- Een stimulerend en beschermend beleid voor biodiversiteit;
- Efficiënte, duurzame en innovatieve bereikbaarheid, toegesneden op de veranderende vraag;
- Een duurzaam, dynamisch en toegankelijk economisch vestigingsklimaat, waar voor ondernemers en inwoners een sterke aantrekkingskracht vanuit gaat;
- Een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen.



#### 4.4.3 Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik

Ten aanzien van duurzame verstedelijking dient het accent te verschuiven van nieuwbouw naar het vitaliseren van bestaande gebieden en gebouwen. De provincie en partners gaan nieuwe ontwikkelingen bezien in samenhang met de bestaande voorraad. Als leidend principe wordt de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik gehanteerd. De juridische basis hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking die het Rijk heeft vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Toetsing aan de ladder is reeds beschreven in paragraaf 4.3.4.

#### 4.4.4 Omgevingsverordening Gelderland

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.

#### 4.4.5 Woonvisie Gelderland

Op 12 januari 2010 heeft de provincie Gelderland de Woonvisie Gelderland, Keuzevrijheid & Identiteit (KWP 2010-2019) vastgesteld. Het KWP heeft als doel het woningaanbod op regionaal niveau, zowel kwantitatief als kwalitatief, zo goed mogelijk af te stemmen op de behoefte (de vraag) aan woningen. Het KWP 2010-2019 (KWP3) beschrijft per regio de programmatische opgave op basis van de geconstateerde regionale woningbehoefte en is daarmee het richtpunt voor woningbouwbeleid van gemeenten in de regio.

Het plangebied is gelegen in de stadsregio Arnhem-Nijmegen. Deze regio bestaat uit de gemeenten Arnhem, Beuningen, Doesburg, Duiven, Groesbeek, Heumen, Lingewaard, Millingen aan de Rijn, Montferland, Nijmegen, Overbetuwe, Renkum, Rheden, Rijnwaarden, Rozendaal, Ubbergen, Westervoort, Wijchen en Zevenaar.

De uitgangssituatie voor de periode van het KWP3 zijn het provinciale referentiekader en de opgetelde woningbouwprogramma's van de gemeenten en woningcorporaties in de regio. De gemeenten en de woningcorporaties hebben de taak – gezamenlijk in regionaal verband – die regionale woonopgave te realiseren. Hiertoe is per regio een afsprakenkader vastgesteld. In dit kader staan onder meer afspraken over het ontwikkeltraject voor woningbouw in alle gemeenten in de regio.

Navolgende afbeelding geeft het overzicht weer van de woningbouw opgave voor de stadsregio Arnhem-Nijmegen.

| Stadsregio Arnhem Nijmegen | Bruto toe te voegen woningen (percentage) | Netto behoeftecijfer (percentage) | Woningbouwprogramma programmagemeenten per 1/1/2009 (percentage)* |
|----------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| Huur <sup>12</sup>         | 46                                        | 4                                 | 26                                                                |
| goedkoop                   | 27                                        | 4                                 | 18                                                                |
| betaalbaar                 | 13                                        | -1                                | 6                                                                 |
| duur                       | 6                                         | 2                                 | 2                                                                 |
| Koop                       | 54                                        | 96                                | 74                                                                |
| goedkoop                   | 3                                         | 12                                | 13                                                                |
| middelduur                 | 24                                        | 44                                | 41                                                                |
| duur                       | 27                                        | 40                                | 20                                                                |
| Totaal                     | 100                                       | 100                               | 100                                                               |
| Totaal in aantallen        | 34.900**                                  | 26.000**                          | 36.600                                                            |
| Nultreden in %             | 14                                        | 14                                | 46                                                                |
| Sloop in aantallen***      | 8.900                                     |                                   | 3.100                                                             |

\* opgave planningslijst per 1-1-2009

\*\* aanname: woningvoorraad van 351.000 woningen per 1-1- 2010

\*\*\* aanname op grond van ervaringen en voornemens

*Overzicht woningbouwprogramma stadsregio Arnhem-Nijmegen*

Het KWP3 richt zich erop om woningen te bouwen waar volgens de prognose in de toekomst vraag naar is. Uit het overzicht blijkt dat de netto toe te voegen woningen in het dure segment op 40 procent van het totaal toe te voegen woningvoorraad ligt. Hieruit wordt geconcludeerd dat er vraag is naar de beoogde levensloopbestendige woningen.

### **Conclusie**

Voorliggend bestemmingsplan maakt het juridisch-planologisch mogelijk dat er binnen het plangebied negen woningen mogen worden opgericht. Realisatie van de woningen zal geschieden op basis van collectieve ontwikkeling door de participanten in de CPO-vereniging, welke de woningen bouwen voor eigen gebruik. Hiermee is geborgd dat er vraaggestuurd wordt ontwikkeld en er geen sprake is van bouwen voor leegstand. Daarnaast zijn de geplande woningen in lijn met de woningbehoefte voor de kern Angeren zoals verwoord in de Nota Wonen 2020-2025 en dragen hierdoor bij aan een divers woon- en leefklimaat. In paragraaf 3.2.3 is reeds aangetoond dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. Hiermee wordt ook aan de Gelderse Ladder voor duurzaam ruimtegebruik voldaan. Gezien de kleinschaligheid van het project zal het planvoornemen geen nadelige gevolgen hebben op het woningaanbod in de regio. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling niet in strijd is met het provinciale beleid.

#### **4.4.5 Conclusie provinciaal beleid**

Met onderhavige ontwikkeling worden negen levensloopbestendige grondgebonden woningen gerealiseerd, aansluitend op het bestaand stedelijk gebied van Angeren. Omdat het een CPO-initiatief betreft, zijn de eindgebruikers en haar wensen bekend. Derhalve is er sprake van vraaggestuurde ontwikkeling. De voorgenomen plannen zijn op dit onderdeel niet in strijd met provinciale ruimtelijke belangen en passen binnen het relevante ruimtelijke beleid van de provincie Gelderland.

### **4.5 Regionaal beleid**

#### **4.5.1 Woonagenda subregio Arnhem en omgeving 2021-2023**

In de woonagenda subregio Arnhem zijn afspraken over het thema wonen tussen provincie en samenwerkende gemeenten (Arnhem, Lingewaard, Overbetuwe, Rheden, Renkum en Rozendaal) in de subregio Arnhem vastgelegd. De woonagenda is in het voorjaar van 2021 aangepast op basis van afspraken zoals gemaakt in onder meer de Woondeal regio Arnhem – Nijmegen. In de eerste periode tot 2030 moeten tenminste 12.500 nieuwe woningen worden gebouwd, waarvan ruim 7.800 in de eerste vijf jaar.

Hierbij is speciale aandacht voor:

1. Sneller (kwantitatieve opgave, adaptief programmeren, afstemming initiatieven);
2. Betaalbaarheid (betaalbaarheid in huur en koop);
3. Toekomstbestendige voorraad (betaalbare verduurzaming, flexibiliteit, groen en circulair, leefbaarheid, jaren 60/70 wijken);
4. Focus op doelgroepen (arbeidsmigranten, woonwagenbewoners, wonen-zorg).

Met de subregionale woonagenda wordt de regionale afstemming van woningbouwplannen en een aantal bijbehorende ambities vastgelegd. Dit om samen te werken aan voldoende beschikbare, passende en kwalitatief goede (duurzame en levensloop geschikte) woningen nu en straks, in leefbare wijken en dorpen, ongeacht leeftijd, huishoudenssamenstelling en inkomen.

#### **4.5.2 Woondeal regio Arnhem – Nijmegen**

De Woondeal regio Arnhem-Nijmegen behelst een langjarige samenwerking tussen overheden, woningcorporaties en marktpartijen zoals beleggers, (bouw)ontwikkelaars, vervoersmaatschappijen en zorgverlening. De Woondeal moet ervoor zorgen dat er sneller en meer betaalbare huur- en koopwoningen worden bijgebouwd. De afgelopen jaren is de regio als geheel en de steden Arnhem en Nijmegen in het bijzonder, snel gegroeid. Tot 2025 moeten er 20.000 woningen bijkomen. Op de lange termijn zelfs 50.000 tot 60.000. Het versterken van het groene profiel en ook het bereikbaar

houden van de regio zijn daarbij belangrijke uitgangspunten. Daarnaast wordt ingezet op het verbeteren van de leefbaarheid en veiligheid.

#### *Afspraken in de Woondeal*

In de Woondeal zijn onder meer de volgende afspraken gemaakt:

- Tot 2025 worden 20.000 woningen gerealiseerd, dit zijn er 5.000 meer dan eerder gepland. Er zijn verschillende locaties aangewezen om deze versnelling te realiseren.
- 50% van de woningen moeten in het betaalbare segment vallen.
- De regio zorgt voor een totale planvoorraad tot en met 2030 van 130% van de woningbehoefte.
- In de nieuwe woningbouwplannen spannen partijen zich in om minimaal 25% circulair te laten ontwikkelen. Vanaf 2030 wil de regio minimaal 50% circulair bouwen.
- Versneld realiseren van (flexibele en tijdelijke) woningen.
- Inzet en expertise vanuit het Rijk voor de regio.
- Er komen specifieke afspraken over de huisvesting van dak- en thuislozen.
- De gehele regio krijgt een hogere korting op de verhuurdersheffing bij nieuwbouw door woningcorporaties (25.000 euro i.p.v. 12.500 euro).
- Woningcorporaties krijgen meer experimenteerruimte om bijvoorbeeld in het verlengde van hun kerntaak te werken aan de energietransitie voor particulier bezit en leefbaarheid in de wijk.
- Er is 1 miljoen euro beschikbaar (750.000 euro van het Rijk en 250.000 euro van de provincie Gelderland) om de uitvoering te starten.
- Er worden afspraken gemaakt over een integrale gebiedsgerichte aanpak van sociaal-fysieke achterstanden en (on)veiligheid voor Arnhem Oost.

#### **4.5.3 Conclusie regionaal beleid**

Geconcludeerd wordt dat de beoogde vraaggestuurde realisatie van negen levensloopbestendige grondgebonden woningen bijdraagt aan de doelstellingen zoals verwoord in het regionaal beleid.

### **4.5 Gemeentelijk beleid**

#### **4.5.1 Structuurvisie Lingewaard 2012-2022**

Op 31 mei 2012 heeft de raad van de gemeente Lingewaard de Structuurvisie Lingewaard 2012-2022 vastgesteld. De structuurvisie beschrijft op hoofdlijnen het ruimtelijk beleid van de gemeente en geeft de hoofdlijnen van de voorziene en gewenste ruimtelijke ontwikkelingen in Lingewaard voor de komende tien jaren weer. Daartoe zijn een aantal ruimtelijke opgaven geformuleerd waaraan de komende tien jaren wordt gewerkt, te weten:

- verder ontwikkelen natuur en recreatie Lingezegen en uiterwaarden;
- upgraden HOV-as Arnhem-Nijmegen;
- HOV-as Zevenaar-Tiel;
- passende ontwikkeling van de knooppunten bij Bemmelen;
- toekomstbestendige woningbouw;
- verder versterken leefbaarheid en identiteit woonkernen;
- op peil houden voorzieningenniveau;
- behouden/vergroten werkgelegenheid.

De structuurvisie geeft inzicht in de wijze waarop die ruimtelijke ontwikkelingen kunnen worden gerealiseerd.

Wat betreft woningbouw wordt in de structuurvisie aangegeven dat er tot 2020 in de gemeente een bouwcapaciteit bestaat van ongeveer 2.000 woningen. De vraag naar woningen komt van de inwoners van Lingewaard en van mensen uit de regio.



In de structuurvisie is ook een uitvoeringsstrategie opgenomen. Daarin is aangegeven op welke wijze de gemeente de visie wil verwezenlijken en hoe met kostenverhaal wordt omgegaan. Daarmee is voor initiatiefnemers duidelijk voor welke zaken de gemeente kostenverhaal toepast.

Voor voorliggend bestemmingsplan is met name het gemeentelijke beleid ten aanzien van de woonomgeving alsmede de groene omgeving relevant.

- Woonomgeving: de gemeente richt zowel bij herstructurering als bij nieuwbouw meer op een toekomstbestendige woon- en leefomgeving. Dat betekent niet alleen dat we moeten focussen op materiaalgebruik, oriëntatie van woningen ten opzichte van de zon, duurzame energielevering of levensbestendige woningen. Ook een klimaatbestendige omgeving met een degelijke groenstructuur is een belangrijk thema voor de komende jaren. Tot slot moeten ontwikkelingen passen in het landschap en bij de cultuur van de gemeente.
- Groene omgeving: het gemeentelijke beleid is erop gericht dat veranderingen moeten voldoen aan de kwaliteiten die de groene omgeving zo aantrekkelijk maakt. Het historisch gegroeide landschap en de herkenbaarheid daarvan vormen de basis voor die toetsing. Dat betekent dat gelet wordt op de mate waarin een verandering bijdraagt aan de herkenbaarheid van bijvoorbeeld het dijkzonelandschap, de open polder, het typisch Betuwse boomgaarden-landschap. Daarnaast zijn toegankelijkheid en recreatieve mogelijkheden van belang, maar wel zonder dat nieuwe bebouwing of autoverkeer de kwaliteit van het landschap aantast in plaats van verbetert.

### **Conclusie**

Met de realisatie van onderhavig plan wordt een bestaand bebouwingslint voortgezet en een nieuwe afronding van de kern Angeren gevormd. Bij de uitwerking van de woningtypologie, goot- en nokhoogte en aantal wooneenheden is rekening gehouden met de bestaande bebouwing in de omgeving en sluit hierdoor aan bij de aandachtspunten die de gemeente in haar structuurvisie heeft opgesteld met betrekking tot nieuwe ontwikkelingen. Tot slot bestaat het plan uit levensbestendige woningen, die vraaggestuurd (middels CPO) worden gerealiseerd. Met de uitvoering van onderhavige ontwikkeling en de landschappelijke inpassing wordt zowel een bijdrage geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit alsmede de leefbaarheid van de kern Angeren. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling niet in strijd is met de Structuurvisie Lingewaard 2012-2022.

### **4.5.2 Nota parkeernormen Lingewaard 2020**

Bij het bepalen van de parkeerbehoefte van ruimtelijke ontwikkelingen maakt de gemeente Lingewaard gebruik van de Nota parkeernormen Lingewaard 2020. Deze nota is in werking getreden op 28 mei 2020 en biedt een transparant en uniform toetsingskader voor het bepalen van de parkeerbehoefte en parkeervulling van ruimtelijke ontwikkelingen. De Nota Parkeernormen Lingewaard 2020 heeft betrekking op nieuwbouw, sloop/nieuwbouw, functie-uitbreiding en functiewijziging, daar waar een omgevingsvergunning en/of (wijziging van het) bestemmingsplan of – naar verwachting vanaf 2022 onder de nieuwe Omgevingswet – een omgevingsplan noodzakelijk is. De parkeerkencijfers uit CROW-publicatie 381 zijn als basis gebruikt voor de parkeernormen in betreffende nota. Een omschrijving van de parkeerbehoefte van onderhavige ontwikkeling en hoe hiermee wordt omgegaan, is verwoord in paragraaf 5.3.2.

### **4.5.3 Nota Wonen 2020-2025**

De Nota Wonen 2020-2025 van de gemeente Lingewaard richt zich op de woningbouwopgaven tot en met 2025 met een doorkijk naar 2030. Tevens geeft de nota handvatten voor het woningbouwprogramma bij nieuwe projecten. De nota valt zoals gezegd uiteen in twee fasen: de eerste fase tot 2025 draait om het versnellen van de woningbouwopgave, waarbij 1280 woningen gerealiseerd zullen worden. Van 2025 tot 2030 vlakt de groei op de woningmarkt af, waardoor de toevoegingen in deze periode lager zullen zijn (430 woningen). Voor dit woningbouwprogramma is per kern de opgave bepaald. Voor de kern Angeren komt de woningbehoefte tot 2025 neer op 50 woningen (op basis van regionale afspraken).

#### **4.5.4 Conclusie gemeentelijk beleid**

Onderhavig initiatief past binnen het gemeentelijke beleid ten aanzien van woningbouw en is derhalve niet in strijd met het relevante gemeentelijke beleid.

#### **4.6 Conclusie relevant ruimtelijk beleid**

De voorgenomen ontwikkelingen zijn niet in strijd met ruimtelijke belangen van de verschillende overheden en passen binnen het relevante ruimtelijke beleid.

## 5 Milieu- en omgevingsaspecten

### 5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de relevante milieu- en omgevingsaspecten beschreven. De aspecten 'bodem en asbest', 'geluid', 'water', 'flora en fauna', 'stikstof', 'archeologie' en 'explosieven' zijn afzonderlijk onderzocht. De resultaten van deze onderzoeken zijn opgenomen in dit hoofdstuk. De rapportages zijn als bijlagen aan deze toelichting toegevoegd.

### 5.2 Bodem en asbest in bodem

Op basis van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht, moet in planvorming rekening gehouden worden met de bodemkwaliteit in relatie tot de gewenste functies. Onder bepaalde omstandigheden kan het oprichten van gebouwen pas plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Om die reden dient bij veel nieuwbouwactiviteiten de bodemkwaliteit door middel van onderzoek te worden vastgesteld.

#### 5.2.1 Verkennend bodemonderzoek

Op 4 februari 2016 heeft Linge Milieu een verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. Doel van dit onderzoek was om vast te stellen en te bepalen of de bodem in milieuhygiënisch opzicht geschikt is voor de destijds voorgenomen eigendomstransactie van een deel van het terrein. Het verkennend bodemonderzoek is als bijlage 2 bij deze toelichting opgenomen.

#### 5.2.2 Conclusie verkennend bodemonderzoek

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem voldoet aan het beoogde gebruik maar dat nog wel aanvullend onderzoek naar asbest in bodem en PFAS dient te worden verricht. Voor nadere informatie wordt verwezen naar het als bijlage 2 bij deze toelichting opgenomen verkennende bodemonderzoek.

#### 5.2.3 Asbest en PFAS in bodem

Op 28 oktober 2020 heeft Greenhouse Advies aanvullend bodemonderzoek naar asbest in bodem (NEN 5707) en PFAS (in lijn met NEN 5740) uitgevoerd. Doel van dit onderzoek is om in aanvulling op het verkennend bodemonderzoek uit 2016 van Linge Milieu BV vast te stellen welke gehalten aan PFAS en asbest in de grond voorkomen. Aan de hand van de onderzoeksresultaten is beoordeeld of de onderzoekslocatie in milieuhygiënisch opzicht beperkingen kent voor het beoogde gebruik. Het aanvullende bodemonderzoek naar asbest en PFAS is als bijlage 3 bij deze toelichting opgenomen.

Naar aanleiding van de analyseresultaten wordt geconcludeerd dat nader onderzoek niet noodzakelijk is en dat het terrein op basis van de milieuhygiënische kwaliteit geschikt is voor het voorgenomen gebruik. Voor nadere informatie wordt verwezen naar het als bijlage 3 bij deze toelichting opgenomen onderzoek naar asbest en PFAS in de bodem.

#### 5.2.4 Conclusie aanvullend bodemonderzoek op asbest en PFAS

Geconcludeerd wordt dat de aspecten 'bodem en asbest in bodem' geen belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

## 5.3 Verkeer en parkeren

### 5.3.1 Verkeer

#### *Verkeersaantrekkende werking*

Aan de hand van de kengetallen van het CROW (nr. 381, Toekomstbestendig parkeren, d.d. december 2018) is bepaald wat de toename aan verkeersgeneratie in de beoogde situatie is. Hierbij is uitgegaan van realisatie van drie vrijstaande- en zes twee-onder-één-kapwoningen in de koopsector en ligging in gebiedstype 'rest bebouwde kom, weinig stedelijk'. Voor dergelijke woningen geldt, bij ligging in genoemd gebiedstype, een gemiddelde parkeernorm van respectievelijk 8,2 en 7,8 verkeersbewegingen per woning, per dag.

Voorgaande resulteert in een toename van  $(3 \times 8,2) + (6 \times 7,8) = 71,4 = 72$  verkeersbewegingen per dag. Het wegprofiel van de Lodderhoeksestraat en de Kampsestraat kunnen deze geringe toename prima aan.

#### *Ontsluiting*

Het plangebied wordt ontsloten via de Kampsestraat. In noordoostelijke richting takt de Kampsestraat aan op de Lodderhoeksestraat (N838) vanwaar in oostelijke richting Doornenburg en Gendt bereikbaar zijn. Richting het westen takt de Lodderhoeksestraat aan op de Karstraat/Stadswal (N839) in Huissen. In noordelijke en zuidelijk richting sluit de N839 aan op de A325. De A325 vormt een verbinding tussen Arnhem in noordelijke richting en Nijmegen richting het zuiden.

#### 5.3.1.1 Conclusie verkeer

Het aspect 'verkeer' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

### 5.3.2 Parkeren

Voor het berekenen van de parkeerbehoefte is gebruik gemaakt van het parkeerbeleid van de gemeente Lingewaard (Nota parkeernormen Lingewaard 2020). Onderhavige ontwikkeling maakt drie vrijstaande woningen en zes twee-onder-één-kapwoningen in de koopsector mogelijk. Voor deze woningtypologie, bij ligging in gebiedstype 'rest bebouwde kom' geldt een parkeernorm van respectievelijk 2,3 en 2,2 parkeerplaatsen per woning, waarvan 0,3 parkeerplaatsen bezoekersaandeel.

#### *Beschrijving ontwikkeling*

- Planlocatie 'rest bebouwde kom';
- Nieuwbouw 9 woningen (3 vrijstaand, 6 twee-onder-één-kapwoningen);
- 1 woning krijgt een dubbele oprit (2,5m x 6,0m) zonder garage;
- 8 woningen krijgen een enkele oprit zonder garage;
- In de (semi)openbare ruimte zijn 10 parkeerplaatsen voorzien.

Navolgende afbeelding verbeeldt de parkeerplaatsen in de beoogde situatie.





 Formele parkeerplaats op eigen terrein.

 Formele parkeerplaats in openbare ruimte.

#### *Beoogde parkeerplaatsen op eigen terrein*

##### *Stap 1: Parkeerbehoefte*

Parkeernorm vrijstaande woning = 2,3 pp/per woning

- Bewonersaandeel 2,0 pp/per woning;
- Bezoekersaandeel 0,3 pp/per woning;

Parkeernorm twee-onder-één-kapwoning = 2,2 pp/per woning

- Bewonersaandeel 1,9 pp/per woning;
- Bezoekersaandeel 0,3 pp/per woning;

##### *Parkeerbehoefte op basis van parkeernormen*

Op basis van bovenstaande parkeernormen bedraagt de parkeerbehoefte:

|                            |     |             |
|----------------------------|-----|-------------|
| 6 twee-onder-één-kapwoning | 2,2 | 13,2        |
| 3 vrijstaand               | 2,3 | 6,9         |
| <b>Parkeerbehoefte</b>     |     | <b>20,1</b> |

Berekening van de parkeerbehoefte op basis van aanwezigheidspercentage is in dit geval niet aan de orde omdat er geen sprake is van een combinatie van functies.

##### *Stap 2: Parkeerinvulling*

Onderhavige ontwikkeling voorziet na toepassing van tabel 1 van de parkeernota in totaal in 18,1 parkeerplaatsen.

|                                | Berekening |             |
|--------------------------------|------------|-------------|
|                                | aantallen  |             |
| 1 dubbele oprit met garage     | 1,7        | 1,7         |
| 8 enkele oprit zonder garage   | 0,8        | 6,4         |
| 10 (semi) openbare plek        | 1          | 10          |
| <b>Totaal parkeerinvulling</b> |            | <b>18,1</b> |

Geconcludeerd wordt dat het plangebied 2 parkeerplaatsen op het eigen terrein tekort komt.

### 5.3.2.1 Parkeeronderzoek

Om te bepalen wat het effect is wanneer het tekort van 2 parkeerplaatsen op het openbaar gebied wordt afgewenteld, heeft Civil Management een parkeeronderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is als bijlage 4 bij deze toelichting opgenomen. Uit het onderzoek blijkt dat er nog restcapaciteit is ter plaatse van de Jan Joostenstraat en dat de parkeerbalans in de directe omgeving hiertoe niet wordt verstoord.

Wanneer de parkeerbehoefte van de toekomstige situatie wordt berekend op basis van de aanwezigheidspercentages afkomstig uit tabel 10 van de parkeernota, bedraagt de totale parkeerbehoefte afgerond 18 parkeerplaatsen. In dat geval voldoet het aantal te realiseren parkeerplaatsen binnen het plangebied. In onderstaande afbeelding is de berekening van de parkeerbehoefte met toepassing van aanwezigheidspercentages verbeeld.

|                                       |           | Werkdag-ochtend | Werkdag-middag | Werkdag-avond | Werkdag-nacht | Koopavond | Zaterdagmiddag | Zaterdagavond | Zondagmiddag |
|---------------------------------------|-----------|-----------------|----------------|---------------|---------------|-----------|----------------|---------------|--------------|
| Bewonersaandeel                       |           | 50%             | 50%            | 90%           | 100%          | 80%       | 60%            | 80%           | 70%          |
| Bezoekersaandeel                      |           | 10%             | 20%            | 80%           | 0%            | 70%       | 60%            | 80%           | 70%          |
|                                       | Normatief |                 |                |               |               |           |                |               |              |
| 3 vrijstaand bewonersaandeel          | 6         | 3,0             | 3,0            | 5,4           | 6,0           | 4,8       | 3,6            | 4,8           | 4,2          |
| 3 vrijstaand bezoekersaandeel         | 0,9       | 0,1             | 0,2            | 0,7           | 0,0           | 0,6       | 0,5            | 0,7           | 0,6          |
| 6 twee-onder-één-kop bewonersaandeel  | 11,4      | 5,7             | 5,7            | 10,3          | 11,4          | 9,1       | 6,8            | 9,1           | 8,0          |
| 6 twee-onder-één-kop bezoekersaandeel | 1,8       | 0,2             | 0,4            | 1,4           | 0,0           | 1,3       | 1,1            | 1,4           | 1,3          |
|                                       | Totaal    | 9,0             | 9,2            | 17,8          | 17,4          | 15,8      | 12,1           | 16,1          | 14,1         |

### 5.3.2.2 Conclusie parkeren

Het aspect 'parkeren' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

### 5.3.3 Conclusie

Het aspect 'verkeer en parkeren' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

## 5.4 Bedrijven en milieuzonering

### 5.4.1 Beoordelingskader

Het is gebruikelijk om voor ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bedrijvigheid gebruik te maken van de afstanden uit de publicatie Bedrijven en milieuzonering (VNG-uitgeverij, 2009). Andersom is deze publicatie te gebruiken voor het verantwoord inpassen van bedrijvigheid in een woon- of werkomgeving. De publicatie geeft informatie over de milieukennmerken van vrijwel alle voorkomende bedrijfstypen. Het biedt daarmee een hulpmiddel om ruimtelijke ordening en milieu op elkaar af te stemmen.

Uitgangspunt is dat de in de bedrijvenlijst genoemde afstanden gelden tussen enerzijds de perceelsgrens van het bedrijf en anderzijds de gevel van de woning. De richtafstanden gelden ten opzichte van rustige woongebieden. Dit kan zowel een rustige woonwijk als een rustig buitengebied zijn. Indien een activiteit plaatsvindt in een gebied waar meerdere functies naast elkaar voorkomen is er sprake van een gemengd gebied. Voor deze gebieden kunnen kleinere richtafstanden worden gehanteerd, de richtafstand voor een rustig woongebied kan met één stap worden verlaagd. De genoemde richtafstanden zijn indicatief. Afwijken van deze indicatieve richtafstanden is mogelijk indien de afwijking wordt gemotiveerd.

Het kan zo zijn dat specifieke wet- en regelgeving andere afstanden voorschrijft. Deze gaan dan vóór de afstanden uit de VNG-publicatie. Te denken valt aan de Wet geurhinder en veehouderij, het Activiteitenbesluit of het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

### 5.4.2 Voorgenomen ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van negen levensloopbestendige grondgebonden woningen. De beoogde woningen betreffen gevoelige objecten in het kader van de VNG-publicatie. Hiertoe dient rekening te worden gehouden met de afstand tot bestaande bedrijven.

### 5.4.3 Toetsing

Allereerst dient te worden beoordeeld of er sprake is van een rustig woongebied of een gemengd gebied. In de omgeving van het plangebied liggen de bestemmingen detailhandel, bedrijf, wonen, gemengd – 1 en agrarisch. Daarnaast ligt het plangebied op korte afstand van een drukke ontsluitingsweg, de Lodderhoeksestraat (N838). Op basis van voorgaande is sprake van gemengd gebied en kunnen de richtafstanden conform de VNG met één afstandsstap teruggebracht worden.

Onderstaande tabel bevat een overzicht van de functies in de directe omgeving van het plangebied, de bijbehorende richtafstanden en de werkelijke afstand tot het plangebied.

Tabel 5.1: richtafstanden functies en milieuzonering in relatie tot het plangebied

| Bedrijf en omschrijving                                                | SBI-2008 | Afstanden in meters |      |        |        |                                     |                                   |                    |
|------------------------------------------------------------------------|----------|---------------------|------|--------|--------|-------------------------------------|-----------------------------------|--------------------|
|                                                                        |          | Geur                | Stof | Geluid | Gevaar | Grootste afstand (rustige woonwijk) | Grootste afstand (gemengd gebied) | Werkelijke afstand |
| Lodderhoeksestraat 4<br><i>Tuincentrum Hofs</i>                        | 4752     | 0                   | 0    | 30     | 10     | 30                                  | 10                                | ca. 20             |
| Lodderhoeksestraat 2<br><i>Transformatorhuisje</i>                     | 35       | 0                   | 0    | 30     | 10     | 30                                  | 10                                | 9,26               |
| Lodderhoeksestraat 6a<br><i>Opslag en stalling</i>                     | 52109    | 0                   | 0    | 30     | 10     | 30                                  | 10                                | ca. 95             |
| Lodderhoeksestraat 11-11a<br>Transportbedrijf<br>Koeltrans             | 494      | 0                   | 0    | 100    | 30     | 100                                 | 50                                | ca. 75             |
| Lodderhoeksestraat 13-15<br><i>Detailhandel/kantoor</i>                | 47       | 0                   | 0    | 10     | 0      | 10                                  | 0                                 | ca. 100            |
| Jan Joostenstraat 42<br><i>Derks Montage BV</i>                        | 47       | 0                   | 0    | 10     | 0      | 10                                  | 0                                 | ca. 20             |
| Jan Joostenstraat 44<br><i>Detailhandel, dienstverlening, kantoren</i> | divers   | 0                   | 0    | 10     | 0      | 10                                  | 0                                 | ca. 20             |

|                                                  |      |     |    |    |   |     |     |         |
|--------------------------------------------------|------|-----|----|----|---|-----|-----|---------|
| Kampsestraat 21<br><i>Intensieve veehouderij</i> | 0146 | 200 | 30 | 50 | 0 | 200 | 100 | ca. 300 |
| Poelsestraat 52<br><i>Sportpark De Poel</i>      | 931  | 0   | 0  | 50 | 0 | 50  | 30  | ca. 220 |

Bij ligging in gemengd gebied wordt, op het transformatorhuisje na, aan de richtafstanden van alle omliggende functies voldaan. De volgende afbeelding laat zien dat de kortste afstand tussen het transformatorhuisje en de meest nabijgelegen beoogde woning 9,26 m bedraagt. Vooropgesteld dient te worden dat de richtafstanden in de VNG-brochure indicatief zijn en dat daarvan gemotiveerd kan worden afgeweken.



*Kortste afstand beoogde woningen tot transformatorhuisje*

#### *Motivatie afwijking richtafstand geluid transformatorhuisje*

Aan de richtafstand voor geluid van 10 m wordt met een werkelijke afstand van 9,26 m net niet voldaan. Formeel gezien geldt bij ligging binnen de richtafstand voor geluid onderzoeksplicht op dit punt als niet gemotiveerd kan worden afgeweken. In onderhavig geval is dit wel mogelijk. Om te bepalen of een onderzoek zinvol is, is de locatie fysiek bezocht. Geconstateerd is dat op korte afstand (<5 m) van het transformatorhuisje geen geluid hoorbaar is. Hiertoe wordt geconcludeerd dat ter plaatse van de beoogde woningen geen overschrijding van de geluidbelasting plaatsvindt. Nader onderzoek wordt niet zinvol geacht omdat dit geen andere inzichten zal geven.

#### *Motivatie afwijking richtafstand gevaar transformatorhuisje*

Ook aan de richtafstand voor gevaar van 10 m wordt met een werkelijke afstand van 9,26 m net niet voldaan. Bij ligging in gemengd gebied mag de richtafstand voor gevaar niet met één afstandsstap worden verkleind waardoor deze ten alle tijden 10 m bedraagt. Gezien het lage vermogen van de transformator zal, zo daarvan al sprake is, de industriële belasting zeer beperkt zijn. Daarnaast zijn transformatorhuisjes dusdanig veilig gebouwd dat buiten het gebouw het aspect gevaar geen aspect is. Op basis van voorgaande wordt geconcludeerd dat ter plaatse van de meest nabijgelegen woning geen sprake is van een onveilig woonklimaat.

#### *Lichthinder Sportpark De Poel*

Voor Sportpark De Poel is naast de in tabel 5.1 genoemde aspecten ook het aspect lichthinder relevant. Gezien de kortste afstand van ca. 220 m tussen het plangebied en het sportpark en de ligging van een groot aantal bestaande woningen tussen het plangebied en het sportpark, zal ter plaatse van het plangebied geen sprake zijn van lichtoverlast. Lichthinder hoeft dan ook niet nader te worden onderzocht.



#### *Intensieve veehouderij Kampsestraat 21*

Het plangebied ligt niet binnen een richtafstand behorende tot de intensieve veehouderij aan de Kampsestraat 21. Een onderbouwing van het belang van deze veehouderij in relatie tot onderhavige ontwikkeling en een beschrijving van de achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied is verwoord in paragraaf 5.6 van deze toelichting.

#### **5.4.4 Conclusie**

Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

### **5.5 Geluid**

#### **5.5.1 Beoordelingskader**

##### *Wet geluidhinder*

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het kader van de ruimtelijke procedure moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Wegen met een maximale snelheid van 30 km/uur zijn uitgesloten van akoestisch onderzoek.

##### *Geluidbeleid gemeente Lingewaard*

Volgens het "Gebiedsgericht geluidbeleid" van de gemeente Lingewaard zijn voor verschillende gebieden geluidambities vastgelegd. De nieuwe woningen bevinden zich in gebiedstype "woonwijken". Voor het gebied "woonwijken" geldt voor wegverkeerslawaaï een ambitieniveau met een bandbreedte van 43 tot en met 48 dB (redelijk rustig) en een bovengrens van 53 tot en met 63 dB (zeer onrustig tot lawaaiig).

Het document "Nota Hogere Grenswaarden" is opgesteld door de gemeente Lingewaard. De Nota beschrijft onder welke voorwaarden afgeweken kan worden van de gekozen ambitie en hoe de bevoegdheid tot het vaststellen van hogere grenswaarden wordt ingevuld.

Het vaststellen van een hogere waarde boven de bovengrens tot aan de maximaal te ontheffen geluidsbelasting is in beperkte situaties mogelijk. De gemeente hanteert hierbij de regel dat een goed akoestisch woon- en leefklimaat in de woning moet worden gegarandeerd. Het binnenniveau in de woning mag maximaal 33 dB bedragen. Niet akoestische compensatie wordt eveneens positief betrokken in de besluitvorming.

#### **5.5.2 Toetsing wegverkeerslawaaï**

Met de realisatie van de beoogde woningen worden er geluidsgevoelige functies aan de omgeving toegevoegd. In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat langs wegen geluidszones liggen. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen stedelijk en buitenstedelijk gebied. Het plangebied ligt in binnenstedelijk gebied (bebouwde kom). De breedte van de geluidszones is als volgt:

- een weg met één of twee rijstroken: 200 meter;
- een weg met drie of meer rijstroken: 350 meter.

De afstand wordt gemeten vanaf de buitenste begrenzing van de buitenste rijstrook van de weg tot de gevel van het gebouw.

De beoogde nieuwe woningen liggen binnen de geluidszone van de Jan Joostenstraat (N838) en de Lodderhoeksestraat (N838). Hiertoe is het gestelde in de Wet geluidhinder van toepassing en dient het geluidsniveau in de beoogde nieuwe woningen op basis van het Bouwbesluit te worden getoetst.

### 5.5.3 Onderzoek wegverkeerslawaai

In juni 2021 heeft Econsultancy voor onderhavige ontwikkeling een onderzoek naar wegverkeerslawaai uitgevoerd. Het onderzoek is als bijlage 4 bij deze toelichting opgenomen.

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat de geluidsbelasting van de nieuw te bouwen woningen ten hoogste 53 dB bedraagt. Alleen ten gevolge van de Jan Joostenstraat en de Lodderhoeksestraat (N838) treden overschrijdingen op van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting en hoogste ambitiewaarde van 48 dB. De ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting wordt met maximaal 5 dB overschreden op de woningen 5 t/m 8 (4 meest oostelijk gelegen woningen). De maximaal te ontheffen waarde van 63 dB wordt niet overschreden. Tevens blijft de geluidsbelasting onder de hoogste bovengrens uit het gemeentelijk geluidbeleid.

Uit de maatregelenafweging blijkt dat bron- en overdrachtsmaatregelen niet doelmatig zijn, dan wel stuiten op overwegende bezwaren.

#### *Aanvraag hogere waarden*

Voor de woningen 5 t/m 8 dient ten gevolge van de overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting een hogere waarde bij het college van B&W te worden aangevraagd. De gemeente kan hierbij de volgende kenmerken van het plan in overweging nemen:

- de geluidsbelasting is ten hoogste 53 dB ten gevolge van de Jan Joostenstraat en de Lodderhoeksestraat (N838);
- de berekende geluidsbelastingen zijn lager dan de maximaal te ontheffen waarde van 63 dB;
- de berekende geluidsbelastingen liggen boven de ambitiewaarde maar binnen de bovengrens
- van 53 t/m 63 dB uit het gemeentelijk geluidbeleid;
- aan de achterzijde van de woningen bevinden zich geluidluwe gevels;
- onderzoek naar de geluidwering van de gevels garandeert het akoestisch klimaat in de woningen;
- bron- en overdrachtsmaatregelen zijn niet doelmatig of stuiten op overwegende bezwaren;
- met het plan wordt een nieuwe invulling aan het terrein gegeven.

### 5.5.4 Conclusie wegverkeerslawaai

Voor de nieuwbouwwoningen 5 t/m 8 is een aanvraag voor een hogere waarde noodzakelijk. Hiervoor dient het akoestisch klimaat in de woning (het zogenaamde binnenniveau) te worden gegarandeerd. Voor de omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van de woningen is een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels noodzakelijk.

### 5.5.5 Toetsing industrielawaai

Het plangebied ligt niet binnen een richtafstand voor geluid of binnen de geluidzone van een gezoneerd bedrijventerrein.

### 5.5.6 Conclusie industrielawaai

Het aspect 'industrialawaai' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

## 5.6 Agrarische geurhinder

### 5.6.1 Beoordelingskader

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor de geurhinder vanuit veehouderijen bij de beoordeling van aanvragen om vergunning in het kader van de Wet milieubeheer. De Wgv stelt normen aan de geurbelasting van veehouderijen op geurgevoelige objecten en stelt minimale afstanden vast van veehouderijen tot geurgevoelige objecten. Deze normen en afstanden zijn afhankelijk van het type veehouderij, de locatie of deze al dan niet is gelegen in een concentratiegebied en of deze gelegen is binnen dan wel buiten de bebouwde kom.

Voor wat betreft geurhinder van veehouderijen moet bekeken worden of er niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad wordt (belang omliggende veehouderijen) en of er ter plaatse een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd (belang geurgevoelig object).

Een geur gevoelig object is een gebouw dat is bestemd voor en geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf. Tuinen vallen dus niet onder de noemer geur gevoelige objecten.

De beoogde woningen dienen aangemerkt te worden als geurgevoelige objecten in het kader van de beoordeling van omliggende agrarische inrichtingen.

### **5.6.2 Ontwikkelingsmogelijkheden agrarische bedrijven**

Ten zuidwesten van het plangebied bevindt zich aan de Kampsestraat 21 een intensieve veehouderij. De kortste afstand gemeten vanaf het bouwvlak van de veehouderij tot het plangebied bedraagt circa 300 meter. Overige agrarische bedrijven liggen op een grotere afstand tot het plangebied.

Tussen genoemd bedrijf en het plangebied zijn reeds bestaande burgerwoningen aanwezig welke zich op een kortere afstand tot het betreffende agrarische bedrijf bevinden. Mocht het bedrijf al worden belemmerd in de bedrijfsvoering of een eventuele toekomstige uitbreiding, dan zal dit komen door deze bestaande burgerwoningen. Geconcludeerd wordt dat met de bouw van de beoogde woningen geen omliggende agrarische bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.

### **5.6.3 Goed woon- en leefklimaat**

Om te bepalen of ter plaatse van het plangebied sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat heeft de Omgevingsdienst een geurberekening uitgevoerd waarbij de geurbelasting afkomstig van het agrarisch bedrijf aan de Kampsestraat 21 is beschouwd. De geurberekening is als bijlage 5 bij deze toelichting opgenomen.

Uit de berekening blijkt dat ter plaatse van het plangebied een geurbelasting heerst van 1,7 ouE/m<sup>3</sup> en dat hiermee wordt voldaan aan de geurnorm van 2 ouE/m<sup>3</sup> (ligging binnen de bebouwde kom, niet-concentratiegebied).

### **5.6.4 Conclusie**

Het aspect 'agrarische geurhinder' vormt geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

## **5.7 Veehouderij en volksgezondheid**

### **5.7.1 Algemeen**

De gemeente Lingewaard hecht veel waarde aan de relatie tussen veehouderijen en het aspect volksgezondheid. De discussie over de relatie tussen het aspect volksgezondheid en de veehouderij is nog niet afgerond. Er wordt landelijk hard gewerkt aan meer wetenschappelijk onderbouwd onderzoek, waardoor het aspect volksgezondheid in relatie tot veehouderijen beter moet kunnen worden meegewogen bij de besluitvorming over ruimtelijke besluiten. Hierna wordt ingegaan op het advies van de Gezondheidsraad en mogelijkheden om het aspect volksgezondheid bij veehouderijen zo goed mogelijk mee te kunnen wegen in de besluitvorming. Vervolgens wordt inzichtelijk gemaakt hoe de hier voorgestane ruimtelijke ontwikkeling zich verhoudt tot het aspect volksgezondheid.

### **5.7.2 Advies Gezondheidsraad**

Op 30 november 2012 verscheen het onderzoek van de Gezondheidsraad genaamd Gezondheidsrisico's rond veehouderijen. De Gezondheidsraad wijst op verschillende risico's van de intensieve veehouderij voor de volksgezondheid. Omdat er onvoldoende wetenschappelijke kennis is over de gezondheidsrisico's van veehouderijen kunnen er volgens de Gezondheidsraad nog geen gefundeerde keuzes worden gemaakt over algemene afstandscriteria of andere normen worden gesteld. Hiervoor is extra onderzoek nodig. Wel meent de Gezondheidsraad dat voor endotoxinen

(celwandresten van bacteriën) een algemeen afstandscriterium kan worden aangehouden, namelijk 250 meter van de intensieve veehouderij tot woningen. Ook wordt de mogelijkheid geopperd om een gezondheidkundige advieswaarde toe te passen voor endotoxinen van 30 EU/m<sup>3</sup> voor de algemene bevolking. De Gezondheidsraad concludeert samengevat echter ook dat minimumafstanden wel beleidsmatig, maar niet gezondheidkundig zijn te onderbouwen. Voor het toepassen van de gezondheidkundige advieswaarde is eveneens meer onderzoek nodig.

Geurhinder kan volgens de Gezondheidsraad indirect aanleiding geven tot gezondheidsklachten en een reductie van de fijn stofemissies draagt volgens de Gezondheidsraad bij aan het terugdringen van gezondheidsrisico's van veehouderijen. De Gezondheidsraad stelt dat de relatie tussen gezondheidsrisico's voor omwonenden en de grootte van stallen nog onbekend is, met uitzondering van stallen met meer dan 1500 geiten tijdens de Q-koortsepidemie.

De Gezondheidsraad adviseert gemeenten op lokaal niveau een kwalitatieve beoordeling van gezondheidsrisico's uit te voeren om tegemoet te komen aan de maatschappelijke onrust. Dit moet volgens de Gezondheidsraad tot stand komen met alle betrokken partijen in een transparant besluitvormingsproces onder verantwoordelijkheid van de gemeenten en met de GGD in een adviserende rol.

### **5.7.3 Beoordeling relatie volksgezondheid en voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling**

Aan het aspect volksgezondheid is al eerder aandacht besteed in deze toelichting. Zo is bijvoorbeeld al ingegaan op de relatie tussen de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling en agrarische geurhinder. Een ander aspect betreft de relatie tussen geitenhouderijen en volksgezondheid.

#### *Geitenhouderijen*

In het kader van het programma Veehouderijen en Gezondheid Omwonenden (hierna VGO) zijn onderzoeken uitgevoerd naar de gezondheid van mensen die in de nabijheid van veehouderijen wonen. Naar aanleiding van deze VGO-onderzoeken zijn er consistente aanwijzingen dat er een grotere kans is op longontsteking binnen zone rondom geitenhouderijen. Het verband wordt verondersteld causaal te zijn. Er wordt nog vervolgonderzoek uitgevoerd (VGO-III). De resultaten hiervan worden in 2024 verwacht.

De RIVM heeft in het rapport GGD-richtlijn medische milieukunde 2020 handvatten opgenomen voor de GGD's, zodat op een uniforme wijze kan worden geadviseerd bij uitbreiding van veehouderijen en bij gebiedsontwikkelingen nabij veehouderijen.

De GGD hanteert twee uitgangspunten bij zijn adviezen. De eerste is voorzorg: wees terughoudend met het realiseren van gevoelige bestemmingen en veehouderijen binnen 250 meter van elkaar (bij geitenhouderijen binnen 2 kilometer). Gevoelige bestemmingen zijn bijvoorbeeld woningen, scholen, en ziekenhuizen. Het tweede uitgangspunt is het streven om de uitstoot van geur, stof, endotoxinen (kleine stukjes bacteriën) en ammoniak van veehouderijen te verminderen.

Het uitgangspunt 'voorzorg' heeft invloed op ruimtelijke ontwikkelingen in de nabijheid van veehouderijen. Dit geldt gezien de geadviseerde afstandsnorm, met name als er ontwikkelingen in de nabijheid van geitenhouderijen worden voorzien.

In de richtlijn is het volgende opgenomen:

#### *Uitgangspunten GGD-advisering*

*De GGD hanteert in de advisering twee belangrijke uitgangspunten:*

*1. Voorzorg. De gezondheid dient meegewogen te worden bij nieuwe ontwikkelingen in de veehouderij. Vanwege aanwijzingen dat omwonenden gezondheidseffecten kunnen ondervinden van veehouderijen, hanteert de GGD een afstandscriterium (zie verder bij advies op maat).*

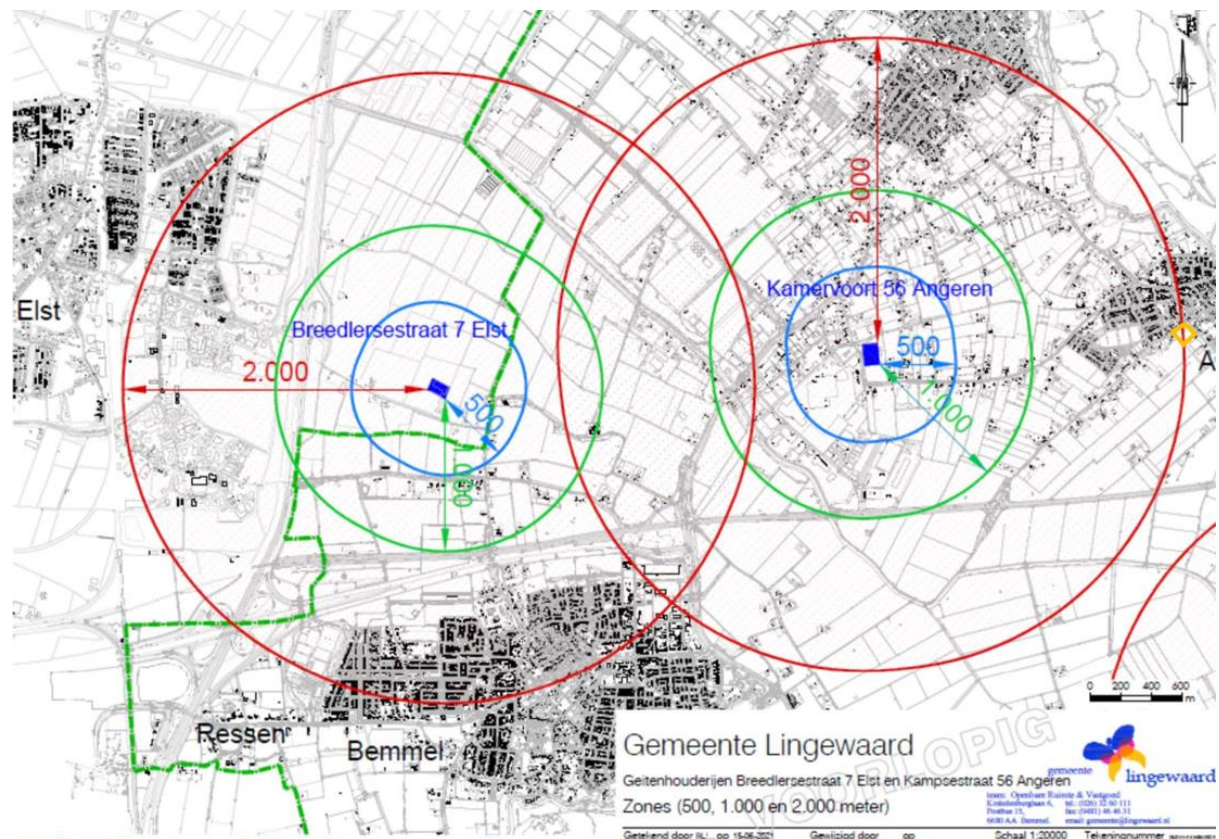


2. Emissiereductie. De GGD vindt dat vanuit het oogpunt van gezondheid veehouderijen moeten streven naar vermindering van de emissie van geur, stof, endotoxinen en ammoniak. Blootstelling aan deze agentia kan leiden tot gezondheidsproblemen. De GGD adviseert gemeenten om samen met ondernemers na te gaan of alle mogelijke moeite is gedaan om emissies zo laag mogelijk te houden.

Bron: GGD-richtlijn medische milieukunde Veehouderij en Gezondheid, RIVM-rapport 2020-0092

### Plangebied

Op de volgende afbeeldingen is de ligging van het plangebied ten opzichte van de aanwezige geitenhouderijen te zien. Het plangebied is aangeduid met een gele omlijning en ligt op een afstand van circa 1,95 km tot de meest nabijgelegen geitenhouderij aan de Kamervoorst 56 in Angeren. Het westelijk deel van het plangebied valt hiermee binnen de 2km- contour van genoemde geitenhouderij, de oostzijde valt er buiten. Onderhavige ontwikkeling voorziet niet in woningen voor kwetsbare doelgroepen.



Ligging geitenhouderijen Kamervoorst 56 en Angerensestraat 38 (plangebied geel omlind)



*Ligging plangebied ten opzichte van 2km contour geitenhouderij Kamervoorst 56 (plangebied geel omlijnd)*

#### 5.7.4 Conclusie

De initiatiefnemer is op de hoogte van de ligging van het plangebied ten opzichte van geitenhouderijen en de hiermee gepaard gaande verhoogde gezondheidsrisico's en zal toekomstige belangstellenden hier ook van op de hoogte stellen.

Vanwege de grote behoefte aan nieuwe woningen wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling van nieuwe woningen zwaarder weegt dan het verhoogde gezondheidsrisico. Het aspect 'veehouderij en volksgezondheid' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

## 5.8 Luchtkwaliteit

### 5.8.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit. In de Wet luchtkwaliteit staan onder meer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling 'niet in betekenende mate' bijdragen (Luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (Luchtkwaliteitseisen);
- Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007.

#### *Besluit en de Regeling 'niet in betekenende mate' bijdragen (luchtkwaliteitseisen)*

Het Besluit 'niet in betekenende mate' bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden. Met grenswaarden voor beide stoffen van 40 µg/m<sup>3</sup> komt dit neer op een bijdrage van 1,2 µg/m<sup>3</sup>.

#### *Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)*

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen zijn geen gevoelige bestemmingen. De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

#### *Regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007*

In deze regeling staan criteria en eisen vastgelegd waaraan de berekeningen en de rekenmodellen moeten voldoen. Hieronder een overzicht van de rekenmodellen:

- CARII: berekening van emissies voor binnenstedelijk verkeer;
- NIBM-tool: eenvoudige berekening van emissies van verkeer volgens worst case benadering;
- ISL2: berekening van emissies voor buitenstedelijk verkeer;
- ISL3a: berekening van emissies van industrie (onder meer veehouderijen).

### **5.8.2 Conclusie**

Onderhavige ontwikkeling betreft de realisatie van negen levensloopbestendige woningen. Deze ontwikkeling past binnen de lijst met categorieën van gevallen die in de regeling NIBM is opgenomen. De voorgenomen ontwikkeling draagt om deze reden 'niet in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het uitvoeren van een luchtkwaliteitsonderzoek is niet noodzakelijk. Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

### **5.9 Watertoets**

Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten van Rijk, provincies en gemeenten. Ruimtelijke plannen moeten voorzien zijn van een waterparagraaf. Hiervoor moet het proces van de watertoets worden doorlopen. Het waterschap kijkt of in een plan voldoende rekening is gehouden met de waterhuishouding ter plaatse en geeft een wateradvies.

In het kader van onderhavige ontwikkeling is de digitale watertoets doorlopen. De watertoets is als bijlage 6 opgenomen bij deze toelichting. Uit de watertoets blijkt dat voor dit plan de normale procedure van toepassing is.

## 5.9.1 Beleid

### 5.9.1.1 Beleid waterschap Rivierenland

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Rivierenland. Op 27 november 2015 heeft het bestuur van Waterschap Rivierenland het Waterbeheerprogramma 2016-2021 vastgesteld, met als titel 'Koers houden, kansen benutten'. Met dit programma blijft het waterschap op koers om het rivierengebied veilig te houden tegen overstromingen, om voldoende en schoon water te hebben en om het afvalwater effectief te zuiveren. Het waterbeheerprogramma beschrijft wat het waterschap in de planperiode (2016-2021) wil bereiken en hoe zij dat wil doen.

Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het waterschap op hydrologische effecten, waarbij het hydrologisch neutraal ontwikkelen het uitgangspunt is. Kortom, het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden.

### 5.9.1.2 Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Waterschap Rivierenland heeft als uitgangspunt dat nieuwe ontwikkelingen 'hydrologisch neutraal' moeten worden uitgevoerd. Hemelwater dat valt op daken en verhardingen mag niet versneld worden afgevoerd naar het oppervlaktewater. Bij een toename van verhard oppervlak groter dan 500 m<sup>2</sup> in het stedelijk gebied, is compensatie aan water vereist. Bij grotere oppervlaktes mag de vrijgestelde oppervlakte daarop in mindering worden gebracht.

## 5.9.2 Effect planvoornemen

Het plangebied heeft een totale oppervlakte van 5.434 m<sup>2</sup>. In de volgende tabellen is het verhard oppervlak voor de bestaande en de beoogde situatie berekend.

Tabel 5.2: verhard oppervlak bestaande situatie

| Onderdeel            | Opp. in m <sup>2</sup> | % verhard | Verhard opp. in m <sup>2</sup> |
|----------------------|------------------------|-----------|--------------------------------|
| Bebouwing            | 151                    | 100       | 151                            |
| Erfverharding        | 36                     | 100       | 36                             |
| Weide + overig groen | 5.247                  | 0         | 0                              |
| Totaal verharding    |                        |           | 187                            |

Tabel 5.3: verhard oppervlak beoogde situatie

| Onderdeel               | Opp. in m <sup>2</sup> | % verhard | Verhard opp. in m <sup>2</sup> |
|-------------------------|------------------------|-----------|--------------------------------|
| Percelen tweekappers    | 1.954                  | 80        | 1.563                          |
| Percelen vrijstaand     | 1.357                  | 70        | 950                            |
| Erf en toegangsweg      | 396                    | 100       | 396                            |
| Halfverharding parkeren | 130                    | 50        | 65                             |
| Weide + overig groen    | 1.597                  | 0         | 0                              |
| Totaal verharding       |                        |           | 2.974                          |

Geconcludeerd wordt dat het verhard oppervlak in de toekomstige situatie met ca. 2.787 m<sup>2</sup> toeneemt en de vrijstellingsdrempel van 500 m<sup>2</sup> voor stedelijk gebied overschrijdt.

### 5.9.3 Hemelwater

In onderhavige situatie is sprake van een verhardingstoename tot 5.000 m<sup>2</sup> in stedelijk gebied. Hiervoor geldt de volgende vuistregel: 436 m<sup>3</sup> waterberging per hectare verharding voor compensatie in open water of 664 m<sup>3</sup> waterberging per hectare verharding voor compensatie in een technische voorziening (bv. in wadi's of kratten).

Het voorstel is om ter plaatse van de zuidelijke hoek van het plangebied een wadi met overstort functie op de naastgelegen C-watgang te realiseren. Op basis van voorgaande vuistregel voor

technische voorzieningen, dient de wadi een bufferend vermogen van minimaal 185 m<sup>3</sup> te hebben. Met een wadi van bijvoorbeeld 20 m lang, 10 m breed en 1 m diep wordt hieraan voldaan.

#### **5.9.4 Afvalwater**

Conform de Leidraad Rioleringen en vigerend waterschapsbeleid is het voor nieuwbouw gewenst een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen. Het afvalwater van de beoogde nieuwbouw wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering zoals aanwezig onder de Kampsestraat.

#### **5.9.5 Waterkwaliteit**

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling, indien van toepassing, gebruik maken van milieuvriendelijke bouwmaterialen en worden uitlogbare materialen, zoals lood, koper, zink en zacht OVC niet gebruikt, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt.

#### **5.9.6 Bouwpeilen**

Ten aanzien van het ontwerp dient de rijbaan minimaal 0,7 m boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te worden aangelegd. Het bouwpeil van de woningen dient minimaal 0,3 m boven het hoogste punt van de weg te liggen, dus minimaal 1,0 m boven de GHG. Exacte bepaling van de GHG is de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer. Dit kan door het plaatsen van peilbuizen die voor een langere periode uitgelezen worden of door gebruik te maken van de beschikbare data (streefpeilen WSRL of gemeentelijke peilbuizen die bij Vitens/Antea in beheer zijn. De meest nabijgelegen peilbuis betreft B40D2285 en bevindt zich aan de Grundel, op een afstand van ca. 110 m tot het plangebied. Uit de gegevens van deze peilbuis blijkt dat de maaiveldhoogte en de GHG respectievelijk 10,78 m (NAP) en 9,51 m (NAP) bedragen. De GHG bevindt zich hier 1,27 m onder het maaiveld.

#### **5.9.7 Klimaatbestendig en waterrobuust ontwikkelen**

##### *Hittestress*

Het plangebied ligt aan de rand van de bebouwde kom in het overgangsgebied naar het buitengebied waardoor hittestress geen grote rol speelt. Bij de inrichting van het plangebied is er voor gekozen om zo min mogelijk verharding toe te passen en een groot deel van het plangebied landschappelijk in te passen met voornamelijk bomen en hagen. De openbare parkeerplaatsen worden uitgevoerd met grasbetonsteen en ter plaatse wordt een solitaire boom geplaatst. De landschappelijk ingepaste gronden zorgen voor schaduwwerking en waterbergend vermogen wat bijdraagt aan het tegengaan van hittestress. Daarnaast worden de daken wellicht uitgevoerd als groendaken. Met de toepassing van groendaken wordt de isolatiewaarde van de daken verbeterd en heeft warm weer minder effect op het binnenklimaat van de woningen.

##### *Wateroverlast*

In paragraaf 5.9.3 en 5.9.6 is reeds aangegeven hoe wateroverlast wordt voorkomen. Met de toepassing van groendaken kan worden bijgedragen aan het voorkomen van wateroverlast. Groendaken kunnen ongeveer 50% van het regenwater opnemen en weer afgeven in de atmosfeer.

##### *Droogte*

Door het hemelwater lokaal te infiltreren, de toepassing van groendaken, het beperken van erfverharding tot het hoognodige en het behoud en realisatie van zoveel mogelijk groen, wordt droogte zoveel mogelijk voorkomen.

##### *Overstromingen*

Het plangebied ligt binnendijs op een gemiddelde maaiveldhoogte van ca. 10,5 m + NAP. Hierdoor bestaat geen risico tot overstroming voor het plangebied.

#### **5.9.8 Conclusie**

In het kader van de watertoets is bovenstaande waterparagraaf ter controle voorgelegd aan waterschap Rivierenland. Eventuele opmerkingen van het waterschap zijn verwerkt.



## 5.10 Flora en fauna

### 5.10.1 Beoordelingskader

#### *Juridisch kader Wet natuurbescherming (Wnb)*

Met ingang van 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet. De wet regelt soortenbescherming en gebiedsbescherming.

#### *Zorgplicht*

Het eerste artikel in de Wnb heeft betrekking op de zorgplicht en heeft betrekking op het voorkomen of beperken van schade aan soorten en gebieden, voor zover deze niet middels overige verbodsbepalingen zijn gereguleerd. Het gaat daarbij in de praktijk vooral om minder streng beschermde soorten, waarbij het onnodig doden, verwonden of beschadigen dient te worden vermeden.

#### *Soortenbescherming*

Bij een quickscan flora en fauna wordt in beeld gebracht of er (potentiële) vaste rust- of verblijfplaatsen aanwezig zijn van de soorten uit de verschillende beschermingsregimes. Vervolgens wordt beoordeeld of de voorgenomen ingreep verstorend kan zijn en of nader onderzoek noodzakelijk wordt geacht.

De Wnb onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wnb drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten:

- soorten van de Vogelrichtlijn (artikel 3.1);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (artikel 3.5);
- andere soorten (artikel 3.10).

#### *Gebiedsbescherming*

Indien een plangebied in of nabij een beschermd gebied is gelegen, dan dient te worden bepaald of er een (extern) effect valt te verwachten. Het gaat daarbij om Natura 2000-gebieden en gebieden behorend tot het Natuurnetwerk Nederland.

#### *Natura 2000*

Natura 2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit een Europees perspectief. Met Natura 2000 wil men deze flora en fauna duurzaam beschermen. De staatssecretaris van Economische Zaken heeft voor Nederland ruim 160 Natura 2000-gebieden aangewezen. Gezamenlijk hebben ze een oppervlak van ruim 1,1 miljoen hectare. Ze maken deel uit van een samenhangend netwerk van natuurgebieden in de Europese Unie die zijn aangewezen op grond van de vogelrichtlijn en habitatrichtlijn. Het doel van Natura 2000 is het keren van de achteruitgang van de biodiversiteit.

Binnen een gebied kan spanning optreden tussen economie en ecologie. In een zogenaamd beheerplan leggen Rijk en provincies vast welke activiteiten, op welke wijze mogelijk zijn. Uitgangspunt is steeds het realiseren van ecologische doelen met respect voor en in een zorgvuldige balans met wat particulieren en ondernemers willen. Het opstellen gebeurt daarom in overleg met alle direct betrokkenen, zoals beheerders, gebruikers, omwonenden, gemeenten, natuurorganisaties en waterschappen. Samen geven ze invulling aan beleven, gebruiken en beschermen. Daar draait het om in de Nederlandse Natura 2000-gebieden (bron: Regiegroep Natura 2000). Het is krachtens de Wnb verboden zonder vergunning van Gedeputeerde Staten projecten te realiseren of andere handelingen te verrichten die gelet op de instandhoudingsdoelstellingen voor een Natura 2000-gebied de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied kunnen verslechteren of een significant verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen (artikel 2.7, lid 2).

Handelingen die een negatieve invloed hebben op Natura 2000-gebieden, worden slechts onder strikte voorwaarden toegestaan. Een vergunning is vereist. Door middel van het Nederlandse vergunningsstelsel wordt een zorgvuldige afweging gewaarborgd. De vergunningen zullen beoordeeld en afgegeven worden door de desbetreffende provincie.

#### *Natuurnetwerk Nederland (NNN)*

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied.

Het Natuurnetwerk Nederland bestaat uit:

- bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken;
- gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de Noordzee en de Waddenzee;
- alle Natura 2000-gebieden.

Conform artikel 1.12 van de Wnb dragen Gedeputeerde Staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

#### **5.10.2 Quickscan Flora en fauna**

In april 2021 heeft Gras Advies ter plaatse van het plangebied een quickscan flora fauna uitgevoerd. Het volledige onderzoek is als bijlage 7 opgenomen bij deze toelichting.

#### *Natura 2000-gebieden*

Het projectgebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is Rijntakken op ca. 425 meter afstand van het projectgebied en wordt hiervan gescheiden door agrarisch gebied en de bebouwde kom van Angeren. Andere Natura 2000-gebieden liggen op grotere afstand (> 12 km) van het projectgebied. Gelet op de ligging van het projectgebied en de beperkte impact van de ingreep, kan verstoring van soorten in Natura 2000-gebieden door licht, geluid en optische verstoring op voorhand worden uitgesloten. Een substantieel, negatief effect van de voorgenomen ontwikkeling op de stikstofemissie en daarmee op Natura 2000-gebieden is aannemelijk en dient nader onderzocht te worden middels een AERIUS-berekening.

#### *Natuurnetwerk Nederland*

Het projectgebied maakt geen onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland. Het dichtstbijzijnde gebied behorende tot het Natuurnetwerk Nederland betreft het Natura 2000-gebied Rijntakken en enkele aangrenzende percelen op circa 425 meter afstand van het projectgebied. Het projectgebied wordt van dit Natuurnetwerk Nederland gebied gescheiden door bebouwing en wegen. Aangezien het projectgebied buiten de begrenzing van het NNN ligt en de provinciale ruimtelijke verordening van de Provincie Gelderland geen bepalingen ten aanzien van externe werking kent, is nadere toetsing ten aanzien van NNN niet noodzakelijk. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan verstoring van op meer dan circa 400 meter afstand gelegen NNN-gebieden op voorhand worden uitgesloten.

#### *Houtopstanden*

Het projectgebied bevindt zich binnen de bebouwde kom. Daarmee is het onderdeel Houtopstanden van de Wet natuurbescherming niet van toepassing op het projectgebied.

#### *Vleermuizen*

De bomenlanen op de Kampsestraat en de Lodderhoeksestraat net buiten het projectgebied vormen een robuuste lijnvormige structuur die voor vleermuizen belangrijke landschapselementen verbindt.

Een eventuele functie als vliegroute is derhalve niet uit te sluiten. Indien tijdens de werkzaamheden en tijdens het toekomstig gebruik geen felle, nachtelijke verlichting op de bomenlanen wordt gericht in de voor vleermuizen actieve periode (april t/m oktober), is van een negatief effect op de mogelijke aanwezige vliegroute geen sprake.

#### *Vogels*

Het projectgebied is (onderdeel van) een leefgebied voor diverse zangvogels. Het is aannemelijk dat zangvogels de bomen en bosschages in het projectgebied gebruiken als broedlocatie. Verstoring van broedvogels kan voorkomen worden door de voorgenomen werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. Indien dat niet mogelijk is, kan verstoring voorkomen worden door de bosschages niet te beschadigen tijdens het broedseizoen. Het broedseizoen is globaal aan te geven tussen 15 maart en 15 juli, afhankelijk van de weersomstandigheden. Eerdere en latere broedgevallen zijn ook beschermd conform de Wet natuurbescherming.

#### *Zorgplicht*

De aannemer behoudt te allen tijde zijn of haar zorgplicht: “De zorgplicht houdt in dat eenieder voldoende zorg in acht moet nemen voor de in het wild levende planten en dieren, alsmede voor hun directe leefomgeving. In praktijk betekent dit het a) voorkomen, b) beperken en c) ongedaan maken van schadelijke handelingen voor de natuur.”

### **5.10.3 Conclusie**

Geconcludeerd wordt dat het aspect ‘flora en fauna’ geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

### **5.10.4 Stikstofdepositie**

De voorgenomen ontwikkeling resulteert mogelijk in een verandering van stikstofemissie en –depositie. Om te onderzoeken of er sprake is van een significant negatief effect op omliggende Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofdepositie, is een berekening van verandering in stikstofemissie en –depositie vereist. Hiertoe heeft Gras Advies een AERIUS-berekening uitgevoerd en dit verwerkt in een rapportage. Het rapport is als bijlage 8 bij deze toelichting opgenomen.

#### **5.10.4.1 Conclusie AERIUS-berekening**

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat het toekomstige gebruik niet resulteert in depositiewaarden hoger dan 0,00 mol/ha/jr in Natura 2000-gebieden. Er is daarmee voor de voorgenomen ontwikkeling m.b.t. stikstofdepositie geen vergunning Wet natuurbescherming onderdeel gebiedsbescherming benodigd.

### **5.10.5 Conclusie**

Geconcludeerd wordt dat het aspect ‘stikstof’ geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

## **5.11 Archeologie en cultuurhistorie**

### **Algemeen**

In elk bestemmingsplan moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden wordt omgegaan. Denk aan aanwezige monumenten, historische gebieden, kenmerkende (straat)beelden en landschapselementen. Bij het maken van plannen kan ook (weer) rekening gehouden worden met al deze elementen die er vroeger wel waren maar nu niet meer. Een bijzonder onderdeel van cultuurhistorie is archeologie.

#### *Archeologie*

De bescherming van archeologische waarden bij ruimtelijke ontwikkelingen is geregeld in de Erfgoedwet. De essentie van de wettelijke bescherming is dat archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem bewaard blijven. Bij ruimtelijke plannen geldt de verplichting om rekening te houden met bekende en te verwachten archeologische waarden. Indien ingrepen gepaard gaan met een verstoring van de bodem, kan het nodig zijn om nader onderzoek te doen, zodat - waar nodig - de

archeologische waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het plan aangepast kan worden. De verantwoordelijkheid voor archeologische waarden ligt bij de gemeente.

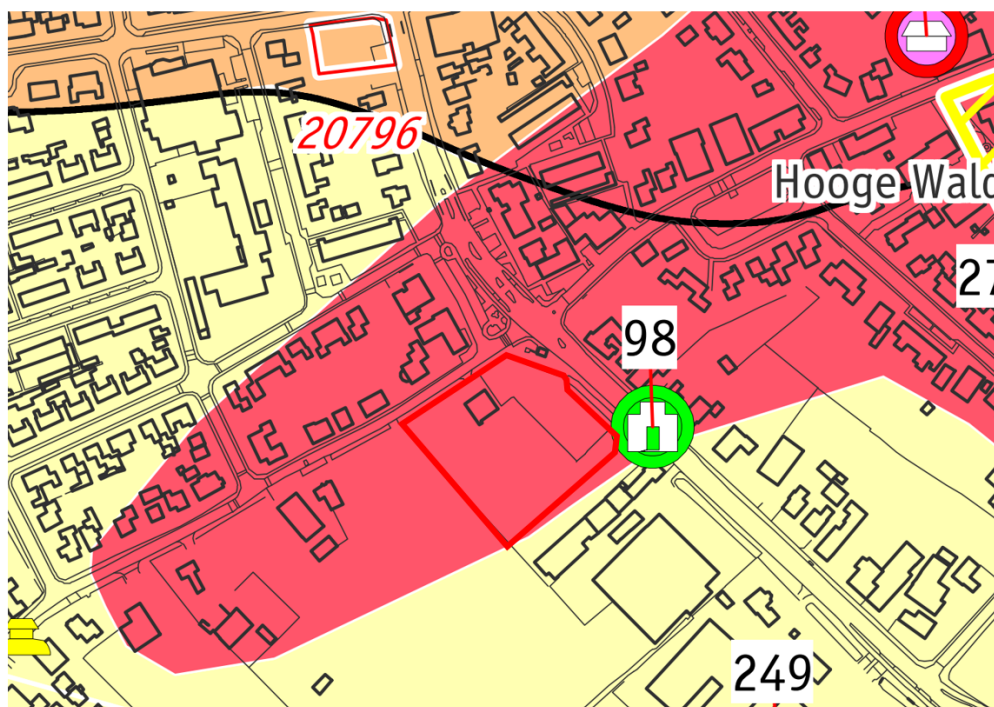
Op basis van artikel 5.10 van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken.

#### *Cultuurhistorie*

Het belang van cultuurhistorie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Het Besluit geeft aan dat “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” in het bestemmingsplan opgenomen moet worden. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

#### **5.11.1 Archeologie**

Op de Archeologische beleidskaart van de gemeente Lingewaard heeft het plangebied de aanduiding ‘zeer hoge archeologische verwachting’. Binnen deze zone wordt gestreefd naar behoud in huidige staat. Inventariserend archeologisch onderzoek is verplicht als het bruto te verstoren oppervlak van de ingreep groter is dan 30 m<sup>2</sup> en dieper reikt dan 30 cm – maaiveld.



#### archeologische verwachtingszones binnen landschappelijke eenheden

##### verwachtingszone

zeer hoge archeologische verwachting.  
Historische dorpskern en/of oude woongrond.

hoge archeologische verwachting

middelmatische archeologische verwachting

lage archeologische verwachting

Vroeg tot Midden Holoceen  
terrassenlandschap binnen 1 à 2 m -Mv

##### Voorschriften t.b.v. het bestemmingsplan

Streven naar behoud in huidige staat; inventariserend archeologisch onderzoek is verplicht (IVO-Protocol 1) als het bruto-oppervlak van de ingreep groter is dan 30 m<sup>2</sup> én de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm -Mv.

Streven naar behoud in huidige staat; inventariserend archeologisch onderzoek is verplicht (IVO-Protocol 1) als het bruto-oppervlak van de ingreep groter is dan 100 m<sup>2</sup> én de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm -Mv.

Streven naar behoud in huidige staat; inventariserend archeologisch onderzoek is verplicht (IVO-Protocol 2) als het bruto-oppervlak van de ingreep groter is dan 500 m<sup>2</sup> én de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm -Mv.

Geen noodzaak tot streven naar behoud in huidige staat; inventariserend archeologisch onderzoek is verplicht (IVO-Protocol 2) als het bruto-oppervlak van de ingreep groter is dan 2.500 m<sup>2</sup> én de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm -Mv.

Afhankelijk van verwachtingszone. In geval van planvorming gelden de voorschriften van de verwachtingszone.

#### *Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart gemeente Lingewaard (plangebied rood omlijnd)*

##### 5.11.1.1 Archeologisch onderzoek

In opdracht van de gemeente Lingewaard heeft Archeodienst BV in mei 2016 een bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek, verkennende fase (IVO-O(verig); booronderzoek) voor het plangebied uitgevoerd. Met dit onderzoek is de archeologische verwachting van het plangebied destijds in kaart gebracht zodat hier rekening mee kan worden gehouden bij eventuele (nieuwbouw)plannen in de toekomst. Het onderzoek is als bijlage 9 bij deze toelichting opgenomen.

In lijn met het uitgevoerde onderzoek uit 2016 heeft Greenhouse Advies in november 2020 een karterend booronderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is als bijlage 10 bij deze toelichting opgenomen.

Het plangebied is met de geëigende karteringsmethode onderzocht en daarbij kan geen vindplaats aangewezen worden. Het bevoegd gezag heeft hiertoe besloten het onderzochte gebied



archeologisch vrij te geven. De archeologische dubbelbestemming kan hiertoe ter hoogte van het plangebied komen te vervallen.

#### **5.11.1.2 Conclusie archeologie**

Het aspect 'archeologie' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

#### **5.11.2 Cultuurhistorie**

Binnen het plangebied bevinden zich geen cultuurhistorische waarden.

##### **5.11.2.1 Conclusie cultuurhistorie**

Geconcludeerd wordt dat het aspect 'cultuurhistorie' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

### **5.12 Externe veiligheid**

#### **5.12.1 Beoordelingskader**

Voor de beoordeling van het aspect externe veiligheid gelden de volgende kaders:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), inclusief de daaronder vallende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- Regeling basisnet;
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), inclusief de daaronder vallende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb).

Daarnaast kunnen het Activiteitenbesluit en Vuurwerkbesluit van belang zijn.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) regelt hoe een gemeente of provincie moet omgaan met risico's voor mensen buiten een bedrijf als gevolg van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in een bedrijf. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) staan regels over de veiligheidsafstanden en over de berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Uitgangspunt voor deze circulaire is de Nota risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Deze circulaire heeft betrekking op het beleid van de ministers van Infrastructuur en Milieu en van Veiligheid en Justitie over de afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving. Voor de uitwerking en toepassing van de risiconormen is zoveel mogelijk aangesloten bij Bevi en Revi.

Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Hierin wordt ingegaan op het plaatsgebonden risico, het groepsrisico en de verantwoordingsplicht. In de Regeling Basisnet staat waar risicoplafonds liggen langs de transportroutes, hoe hoog ze zijn en welke regels er gelden voor ruimtelijke ontwikkelingen.

Het Basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Binnen bepaalde grenzen wordt dit vervoer over weg, binnenwater en spoor gegarandeerd. Het Basisnet heeft betrekking op de Rijksinfrastructuur: hoofdwegen (snelwegen), hoofdwaterwegen (binnenwateren) en hoofdspoorwegen. In de Regeling basisnet staat een tabel met afstanden voor plaatsgebonden risico die gelden voor transportroutes van het Basisnet. Deze afstanden gelden per trajectdeel.

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) geeft onder andere veiligheidsafstanden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen aan. De normstelling is in lijn met het Bevi. De risicoafstanden en de manier van risicoberekening zijn opgenomen in het Revi.

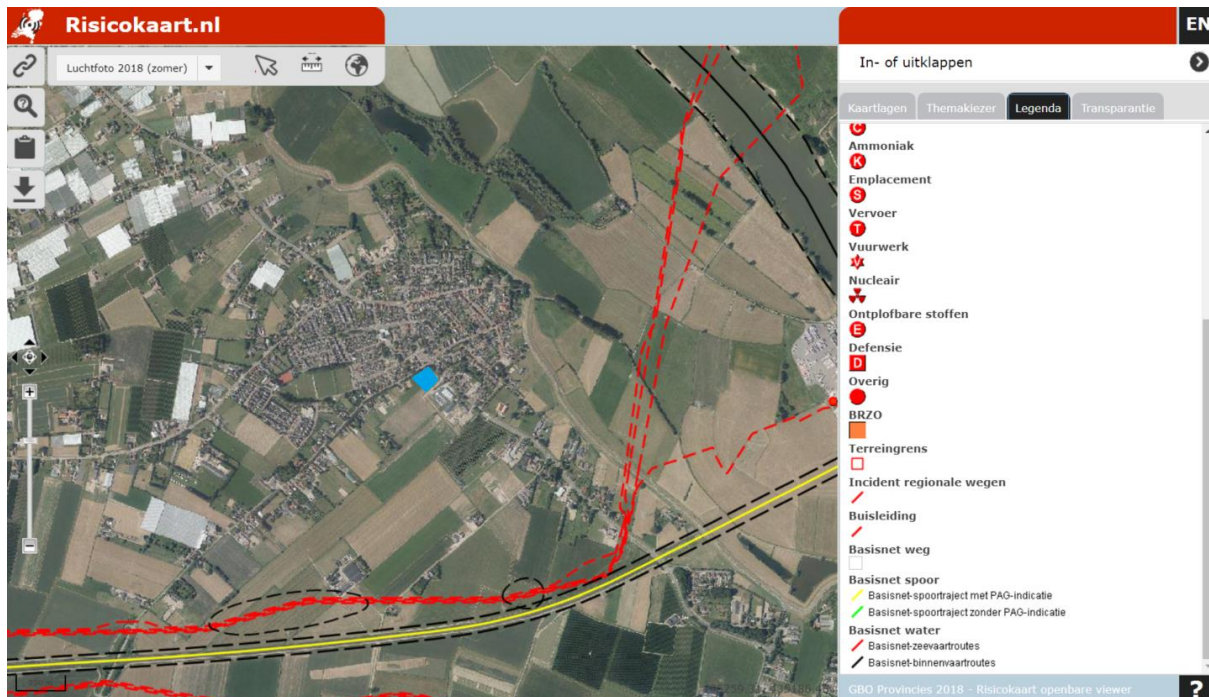
Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu adviseert om voor standaard buisleidingen met aardolieproducten de afstanden aan te houden uit het RIVM rapport Risicoafstanden voor buisleidingen met brandbare vloeistoffen K1K2K3 (augustus 2008). Voor afwijkende gevallen en

andere brandbare chemische vloeistoffen zijn berekeningen nodig. Voor het berekenen van risico's van ondergrondse gasleidingen ('hogedruk aardgastransportleidingen') is het computerprogramma CAROLA beschikbaar.

### 5.12.2 Toetsing

Middels navolgende uitsnede van de risicokaart Nederland zijn de volgende aspecten van externe veiligheid onderzocht:

- risicovolle inrichtingen;
- transport over weg, water en spoor;
- hogedruk aardgastransportleidingen en K1-, K2- en K3 brandstofleidingen.



*Uitsnede risicokaart (plangebied blauw aangeduid)*

#### *Hogedruk aardgasleidingen (Bevi<sup>1</sup>)*

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een hogedruk aardgasleiding.

#### *Risicovolle inrichtingen (Bevi<sup>2</sup>)*

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting.

#### *Transport gevaarlijke stoffen over de weg (Bevt<sup>3</sup>)*

Het plangebied ligt ca. 1.050 meter ten noorden van de toekomstige A15. Hiervoor is op 8 maart 2017 het Tracébesluit gepubliceerd. Het invloedsgebied van deze snelweg bedraagt 4.000 meter en is gelegen over het plangebied.

#### *Transport gevaarlijke stoffen over het water (Bevt)*

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een vaarweg waar gevaarlijke stoffen over worden vervoerd.

#### *Transport gevaarlijke stoffen over het spoor (Bevt)*

Het plangebied ligt ca. 1.000 meter ten noorden van de Betuweroute. Over deze spoorweg vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Het invloedsgebied bedraagt 4.000 meter en is gelegen over het plangebied.

### **Plaatsgebonden risico en groepsrisico**

De beoordeling van externe veiligheid wordt uitgevoerd voor twee risiconormen, namelijk het plaatsgebonden risico en groepsrisico.

#### *Plaatsgebonden risico*

Het plangebied ligt buiten de plaatsgebonden risicocontour 10-6 van een Bevi inrichting, transportroute en hogedruk aardgastransportleiding. Dit vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

#### *Groepsrisico*

Het plangebied ligt in het invloedsgebied van de Betuweroute en de toekomstige snelweg A15. Daarmee hebben wijzigingen in het invloedsgebied van deze risicobronnen invloed op de hoogte van het groepsrisico. Doordat de afstand tussen het plangebied en de risicobronnen groter dan 200 meter is, heeft de wetgever aangegeven dat het groepsrisico alleen beperkt verantwoord hoeft te worden. Hiervoor moeten de volgende werkzaamheden verricht worden:

- Conform de motivatie onderdelen van het Bevt artikel 7 en 9 moet het groepsrisico beperkt verantwoord worden voor de toekomstige snelweg A15 en de Betuweroute;
- En er moet advies worden aangevraagd bij de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden (VGM).

#### *Beperkte verantwoording Groepsrisico en gezondheidsadvies Veiligheidsregio (VGM)*

In het kader van onderhavige ontwikkeling heeft de VGM omgevingsadvies gegeven ten aanzien van een beperkte verantwoording van het Groepsrisico en gezondheid. De VGM stelt in het advies dat de kans op een incident, vanwege de ligging in het invloedsgebied van de Betuweroute en de toekomstige snelweg A15, klein is, dat het plan leidt tot een beperkte toename van het aantal aanwezigen en dat het in de verwachting ligt dat de aanwezige personen zichzelf in veiligheid kunnen brengen, door binnenshuis bescherming te zoeken, mits geïnformeerd en tijdig gewaarschuwd. De VGM adviseert om aanwezigen te informeren over risico's en het geven van handelingsperspectief bij incidenten.

Vanuit gezondheidsoogpunt zijn licht en geluid vanuit het nabijgelegen sportpark De Poel belangrijke aandachtspunten, omdat deze omgevingsfactoren hinderen slaapverstoring kunnen veroorzaken bij bewoners. Geadviseerd wordt te streven naar een cumulatieve geluidbelasting lager dan 50 dB Lden en 40 dB Lnight op de gevel van woningen, vanwege verhoging van het risico op respectievelijk coronaire hartziekten en slaapverstoring boven deze waarden (conform de GGD/RIVM richtlijn Omgevingsgeluid en Gezondheid<sup>1</sup>)

Bewoners hebben rust in en bij hun huis nodig, dat betekent in elk geval:

- Een leefbaar geluidniveau binnen: minder dan 33 dB Lden met geopend raam.
- Een geluidluwe gevel (ook wel stille zijde genoemd): dit geeft mensen de mogelijkheid om zich (tijdelijk) aan het geluid te onttrekken en om te slapen met een open raam.

Ten aanzien van gezondheid merkt de VGM op dat het plangebied op een afstand van ca. 1.700 m de geitenhouderij aanwezig is. Dit brengt gezondheidsrisico's met zich mee waar bij de besluitvorming rekening mee dient te worden gehouden. In de landelijke GGD/RIVM-richtlijn Veehouderij en Gezondheid<sup>2</sup> (2020), wordt geadviseerd om uit voorzorg tenminste 2 km afstand te houden tussen gevoelige bestemmingen en geitenhouderijen. In onderzoek bij omwonenden van geitenhouderijen is een verhoogd risico op longontsteking gevonden binnen deze afstand. Het risico is kleiner naarmate de afstand groter is. Het volledige advies is als bijlage 11 bij deze toelichting opgenomen. De relatie tussen de beoogde ontwikkeling en geitenhouderijen is beschreven in paragraaf 5.7 van deze toelichting.

### **5.12.3 Conclusie**

Het plangebied ligt niet binnen een plaatsgebonden risicocontour 10-6 van een risicobron. Daarmee wordt geen grens- of richtwaarde overschreden en is er geen sprake van een directe of harde

belemmering voor realisatie van het plan. Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

## **5.13 Niet-Gesprongen Explosieven**

### **5.13.1 Beoordelingskader**

De Arbeidsomstandighedenwet (Arbowet) bevat regels voor werkgevers en werknemers om de gezondheid, de veiligheid en het welzijn van werknemers en zelfstandige ondernemers te bevorderen. Doel is om ongevallen en ziekten te voorkomen die door het werk kunnen worden veroorzaakt. De Arbowet is een kaderwet, d.w.z. dat het algemene bepalingen en richtlijnen bevat.

Vanaf 1994 geldt voor alle werkzaamheden vanuit de Arbowet een wettelijke verplichting om een *risico-inventarisatie en -evaluatie* (RI&E) uit te voeren in de voorbereidingsfase van het project. Doel is om vooraf te bepalen of er tijdens de uitvoeringsfase van een project risico's te verwachten zijn en zo ja, hoe de betrokkenen risico's kunnen wegnemen of terugbrengen naar een aanvaardbaar veiligheidsniveau.

De belangrijkste regelgeving met betrekking tot CE volgt uit artikel 4.10 van het Arbobesluit, de zogenaamde *Beoordelingsrichtlijn Opsporen Conventionele Explosieven* (BRL-OCE). Dit besluit trad op 31 december 2006 in werking.

### **5.13.2 Toetsing**

In maart 2016 heeft Armaex in opdracht van de gemeente Lingewaard ter plaatse van het plangebied een detectieonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is als bijlage 12 bij deze toelichting opgenomen. In totaal is er een oppervlak van 6.204 m<sup>2</sup> binnen het opsporingsgebied gedetecteerd. Een oppervlak van 935 m<sup>2</sup> binnen het detectiegebied kon niet gedetecteerd worden omdat deze delen ten tijde van de detectiewerkzaamheden niet toegankelijk waren. Na analyse en interpretatie van de verkregen detectiedata is het opsporingsgebied onderverdeeld naar detectieresultaat in deelgebieden A tot en met D. Deelgebied A behoeft op basis van detectieresultaten geen verdere opsporingswerkzaamheden, deelgebied D was ten tijde van het detectieonderzoek niet toegankelijk. In deelgebied B zijn 140 objecten waargenomen, identificatie van deze objecten is bij civieltechnische werkzaamheden noodzakelijk. Deelgebied C kende te veel verstoringen, voor dit deelgebied geldt dat laagsgewijs gecontroleerd ontgraven noodzakelijk is ter identificatie van mogelijke CE.

### **5.13.3 Conclusie**

Op basis van bovenstaand onderzoek wordt geconcludeerd dat opsporingswerkzaamheden voorafgaand aan graafwerkzaamheden noodzakelijk zijn, zodat mogelijke CE in de bodem tijdig opgespoord worden.

In overleg tussen Xplosure en het bevoegd gezag is het volgende stappenplan tot stand gekomen:

1. Opstellen projectplan en beoordeling en goedkeuring door bevoegd gezag;
2. Uitvoering opsporing en eventuele overdracht aan EOD;
3. Opstellen eindrapportage.

Met inachtneming van bovenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'Niet-Gesprongen Explosieven' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

## **5.14 Milieueffectrapportage**

### **5.14.1 Beoordelingskader**

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. De wijziging van het Besluit m.e.r. volgt uit de implementatie van artikel 1, vierde lid, onder a en b, van Richtlijn 2014/52/EU van de Europese Unie. De artikelen 7.16 tot en met 7.20a van de Wet milieubeheer (Wm) zijn in de nieuwe

wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing, waarbij het niet uitmaakt of het een activiteit betreft boven of onder de D-drempel.

### **5.13.2 Procedure**

In de gewijzigde Besluit m.e.r. is de procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling beschreven. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, dienen de volgende stappen genomen te worden.

1. De initiatiefnemer stelt een aanmeldingsnotitie op.
2. Het bevoegd gezag neemt binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden.
3. De initiatiefnemer voegt het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

De aanmeldnotitie dient voor het starten van de hierboven beschreven procedure.

### **5.13.3 Vormvrije m.e.r.-beoordeling**

Het besluit tot het vaststellen van een bestemmingsplan heeft betrekking op activiteiten die voorkomen op de D-lijst (D11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen) uit het Besluit m.e.r. Voor deze activiteit zijn drempelwaarden opgenomen voor de omvang van het stedelijke ontwikkelingsproject. Deze drempelwaarden betreffen stedelijke ontwikkelingsprojecten met een omvang van:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied dat 2.000 of meer woningen omvat;
- een bedrijfsploeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

De oppervlakte van onderhavig plangebied bedraagt circa 0,54 hectare en blijft hiermee onder de drempelwaarde van 100 hectare. Het plan maakt geen nieuwe bedrijfsbestemmingen mogelijk waardoor de drempelwaarde voor bedrijfsploeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> ook niet wordt overschreden. Gezien het feit dat met onderhavige ontwikkeling in totaal 9 woningen worden gerealiseerd, wordt eveneens onder de drempelwaarde van 2.000 woningen gebleven.

### **5.13.4 Conclusie**

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen activiteit onder de genoemde drempelwaarden voor stedelijke ontwikkelingsprojecten die voorkomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r. blijft. Om die reden kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Hiertoe heeft Buro Stedenbouw op een aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling opgesteld. De aanmeldnotitie is als bijlage 14 bij deze toelichting opgenomen.

Op grond van genoemde aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling dient het bevoegd gezag een m.e.r.-beoordelingsbesluit te nemen.

## **5.15 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten**

Met inachtneming van hetgeen omschreven in dit hoofdstuk en de bijbehorende onderzoeksrapportages en resultaten uit eventuele vervolgonderzoeken, vormen de relevante milieu- en omgevingsaspecten geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.



## 6 Toelichting op de regels

### 6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de bestaande situatie, het relevante beleid en de relevante milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het opstellen van het bestemmingsplan: de verbeelding (plankaart) en de regels. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de opzet van dit bestemmingsplan. Daarnaast worden de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels verantwoord. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom bepaalde bestemmingen zijn aangewezen en waarom bepaalde bebouwing acceptabel is.

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en de verbeelding vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan en dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. De toelichting vormt de verantwoording voor de gemaakte keuzes voor de inrichting van het plangebied en de toekenning van de bestemmingen.

Met het bestemmingsplan 'Angeren, Kampsestraat 1' wordt de beoogde realisatie van negen levensloopbestendige grondgebonden woningen mogelijk gemaakt. Dit bestemmingsplan is mede gebaseerd op de ter plekke vigerende bestemmingsplannen 'Buitengebied Lingewaard', 'Buitengebied Lingewaard 1e herziening' en 'Buitengebied Lingewaard 2e herziening' en opgesteld aan de hand van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen SVBP2012, zoals vastgelegd in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012. De regels zijn voor zover nodig op hun beurt weer aangepast aan specifieke situaties in het plangebied.

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3 Algemene regels;
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.

### 6.2 Opzet regels

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012) is verplicht.

De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 maakt het mogelijk bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

#### 6.2.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat regels die gelden voor het gehele plangebied en bestaat uit:

- artikel 1 Begrippen: in dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen, voor een eenduidige interpretatie van deze begrippen.
- artikel 2 Wijze van meten: dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

### 6.2.2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 bevat de juridische vertaling van de verschillende bestemmingen die voorkomen in het plangebied. Voor ieder gebied op de verbeelding is de bestemming aangegeven. Deze bestemmingen zijn in de regels onderverdeeld in onder meer:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen;
- Afwijken van de gebruiks- en bouwregels: onder welke voorwaarde mag worden afgeweken van de aangegeven bestemmingen en bouwregels;

In paragraaf 6.3 worden de verschillende bestemmingen toegelicht en wordt ook per bestemming aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze bestemming is gekozen. Daarnaast wordt, indien gekozen wordt af te wijken van de bestemming uit het geldende bestemmingsplan, aangegeven waarom daarvoor is gekozen.

### 6.2.3 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- artikel 6 Anti-dubbeltelregel: deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te kunnen voorkomen. Dit kan zich met name voordoen, indien een deel van een bouwperceel, dat reeds bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage was betrokken, wederom - nu ten behoeve van de berekening van het maximale bebouwingspercentage van een ander bouwperceel - wordt betrokken;
- artikel 7 Algemene bouwregels: in de algemene bouwregels zijn bepaalde, kleine overschrijdingen van bestemmingsvlakken en bouwregels beschreven die zonder afwijkingsprocedure toegestaan zijn;
- artikel 8 Algemene gebruiksregels: in de algemene gebruiksregels is het parkeerbeleid verwoord;
- artikel 9 Algemene afwijkingsregels: op basis van de algemene afwijkingsregels kunnen Burgemeester en Wethouders omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van onderdelen van bestemmingsplanbepalingen, mocht dat in die bepalingen zelf niet geregeld zijn. Bedoeld worden onder meer geringe afwijkingen van bouw- of bestemmingsgrenzen.
- artikel 10 Algemene wijzigingsregels: in deze regels wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om meerdere bestemmingen te wijzigen. De voorwaarden, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

### 6.2.4 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 staan de overgangs- en slotbepalingen. In artikel 11 is het overgangsrecht beschreven. Hierin wordt aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. De inhoud van deze regels is overgenomen uit de standaardregels uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In artikel 12 is de officiële benaming van dit bestemmingsplan opgenomen.

## 6.3 Nadere toelichting op de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke orderingsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing opgericht mag worden. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar mogelijk worden gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden. Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de keuzes die zijn gemaakt nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

Voorliggend bestemmingsplan maakt de realisatie van negen levensloopbestendige grondgebonden woningen mogelijk in een gebied met de vigerende bestemming 'Agrarisch met waarden – Oeverwallen'. Het niet te bebouwen gedeelte aan de zuidwestzijde van het plangebied wordt landschappelijk ingepast en behoudt deze bestemming. De bestemming 'Agrarisch met waarden – Oeverwallen' heeft als doel de ter plaatse aanwezige landschappelijke waarden te behouden en te versterken en het behoud, beheer en herstel van aanwezige cultuurhistorisch en monumentale waarden van de directe omgeving.

Voor de ontsluiting van het plangebied wordt een erftoegangsweg aangelegd. Omdat niet alle benodigde parkeerplaatsen op de kavels kunnen worden gerealiseerd, worden aan deze weg ook een aantal parkeerplaatsen gerealiseerd. De erftoegangsweg met parkeerplaatsen en bijbehorende voorzieningen krijgt de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied'.

De woonkavels waarop de woningen zijn voorzien, worden bestemd als 'Wonen' en voorzien van een woningtype aanduiding (vrijstaand of twee aaneen). Ter plaatse zijn hoofdgebouwen met een maximum goot- en nokhoogte van 3,5 en 9 meter toegestaan. Uiteraard in combinatie met bijbehorende voorzieningen. Om te borgen dat het plangebied conform het als bijlage 1 bij deze toelichting opgenomen beeldkwaliteit- en inrichtingsplan wordt ingepast, is het beeldkwaliteit- en inrichtingsplan gekoppeld aan de regels behorend bij dit bestemmingsplan.

Naast voornoemde enkelbestemmingen is aan de noordoostzijde van het plangebied aanvullend de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterstaatkundige functie' opgenomen. Deze bestemming beschermt het belang van de ter plaatse aanwezige watergang.

## 7 Financiële uitvoerbaarheid

### 7.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de exploitatie van het plan en de eventueel daaruit voortvloeiende planschade besproken.

### 7.2 Financiële haalbaarheid

De voorgenomen ontwikkeling wordt door de initiatiefnemers (CPO-vereniging 'Op den Winkel') geïnitieerd en gefinancierd.

### 7.3 Kostenverhaal

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling en eventuele succesvolle planschadeclaims zijn voor rekening van de initiatiefnemers. De gemeente zal hiertoe een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemers sluiten. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen.

## 8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

### 8.1 Inleiding

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening. Aangegeven is dat tussen de gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd, voordat een ontwerpbestemmingsplan ter visie kan worden gelegd. Bovendien is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing verklaard (zienswijzenprocedure).

### 8.2 Zienswijzen

Het ontwerp van dit bestemmingsplan wordt op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegd en het wordt tegelijkertijd elektronisch beschikbaar gesteld via de landelijke website ([www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)). Voorafgaand wordt hiervan mededeling gedaan in het Gemeenteblad. Gedurende deze periode kan eenieder een zienswijze over het ontwerp van het ruimtelijke besluit bij de gemeenteraad naar voren brengen. Het eindverslag van deze zienswijzenprocedure maakt onderdeel uit van het besluit tot vaststelling van dit ruimtelijke plan.