

Gemeente Lingewaard

**Bestemmingsplan
Lodderhoeksestraat 57 Angeren**

Datum: 2012
Project: GLI223

OOSTZEE stedenbouw

Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem
Mobiel 06 – 444 15 446

info@oostzee.nl
www.oostzee.nl

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding en doel	5
1.2 Vigerend bestemmingsplan	5
1.3 Leeswijzer	5
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	7
2.1 Algemeen	7
2.2 Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur	8
2.3 Bouwplan	10
Hoofdstuk 3 Beleidskader	11
3.1 Algemeen	11
3.2 Rijksbeleid	11
3.3 Provinciaal beleid	11
3.4 Beleid Regio	12
Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden	13
4.1 Algemeen	13
4.2 Milieuhinder	13
4.3 Externe veiligheid	13
4.4 Geluid wegverkeer	14
4.5 Luchtkwaliteit	15
4.6 Flora en fauna	15
4.7 Watertoets	17
4.8 Bodemkwaliteit	19
4.9 Archeologische waarden	19
Hoofdstuk 5 Juridisch opzet	23
5.1 Algemeen	23
5.2 Planmethodiek	23
5.3 Toelichting op de digitale verbeelding	23
5.4 Toelichting op de regels	23
Hoofdstuk 6 Haalbaarheid	25
6.1 Maatschappelijke haalbaarheid	25
6.2 Economische haalbaarheid	25

Bijlagen

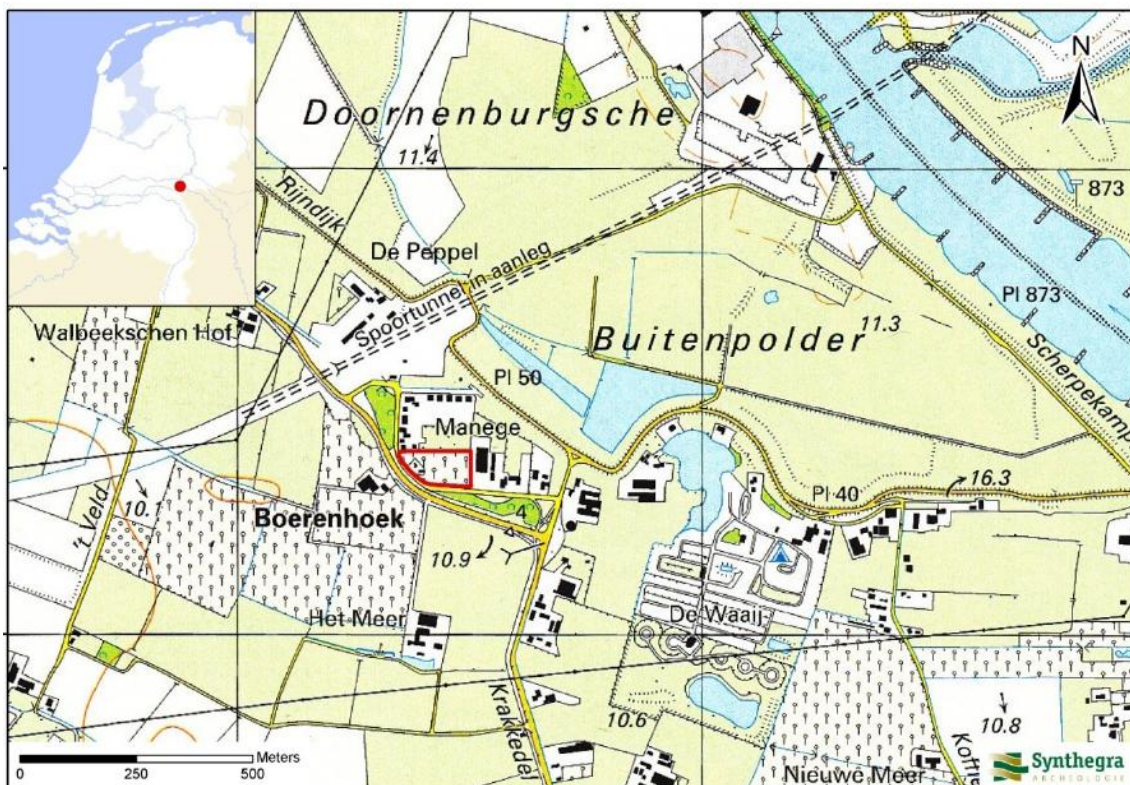
1. Ecologisch onderzoek
2. Aanvullend vleermuisonderzoek
3. Archeologisch onderzoek
4. Bodemonderzoek
5. Akoestisch onderzoek

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De eigenaar van het perceel Lodderhoeksestraat 57 te Angeren is voornemens te komen tot vervangende nieuwbouw na sloop van de huidige bebouwing op zijn perceel. Beoogd wordt op een andere plaats op het terrein een nieuwe woning met aanleunwoning en schuur te bouwen, waarbij beter wordt aangesloten op de historische karakteristiek van perceel en omgeving. Voorliggend bestemmingsplan vormt de planologisch-juridische basis voor het initiatief.

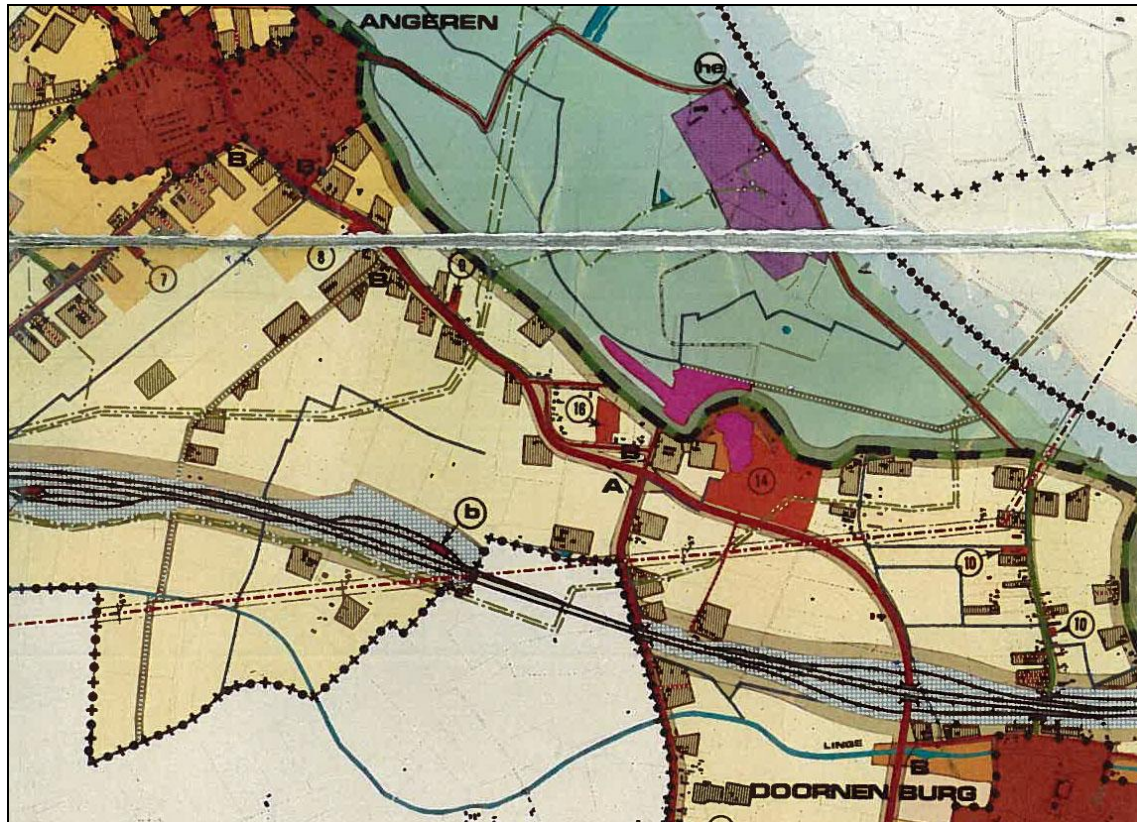
Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Angeren, sectie A, nummers 979 en 980. Onderstaand kaartfragment geeft een beeld van het plangebied (rood omcirkeld).



Het plangebied, rood omkaderd, op de Topografische Kaart van Nederland (Bron: ANWB, 2007).

1.2 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied aan de Lodderhoeksestraat 57 valt in de bestemming 'Agrarisch gebied' (artikel 6) van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 1978/1985 Bemmeler'.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan.

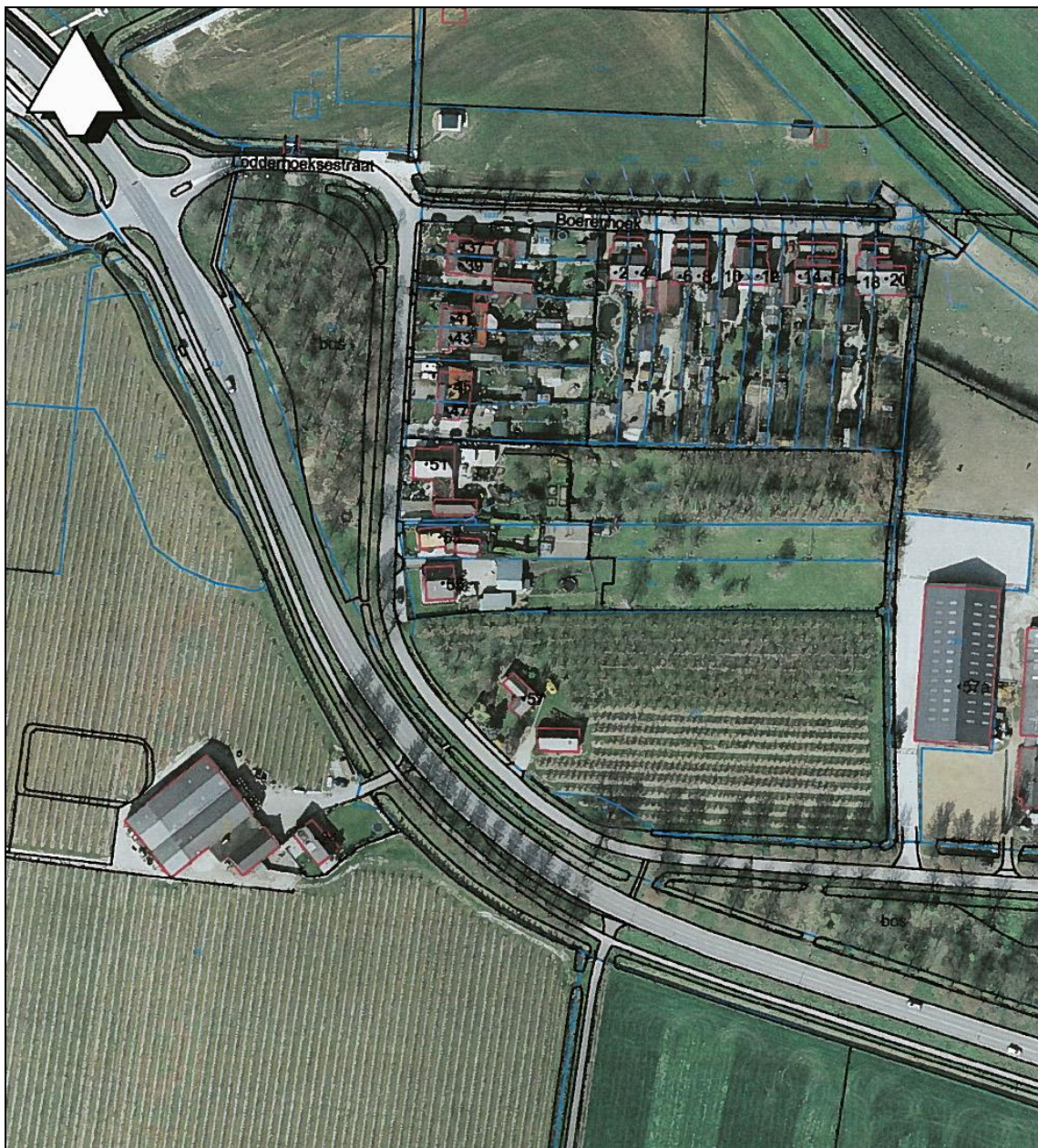
1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het plan beschreven samen met de bouwhistorie en ruimtelijke structuur van het plangebied en omgeving. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van het ruimtelijke beleidskader van de verschillende overheden waarin het plan moet passen en in hoofdstuk 4 worden de milieu- en de omgevingsaspecten van het plan beschreven. De toelichting besluit met hoofdstukken over de opbouw van de planregels (hoofdstuk 5), de economische uitvoerbaarheid (hoofdstuk 6) en het gevoerde overleg en de inspraak op het plan (hoofdstuk 7).

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

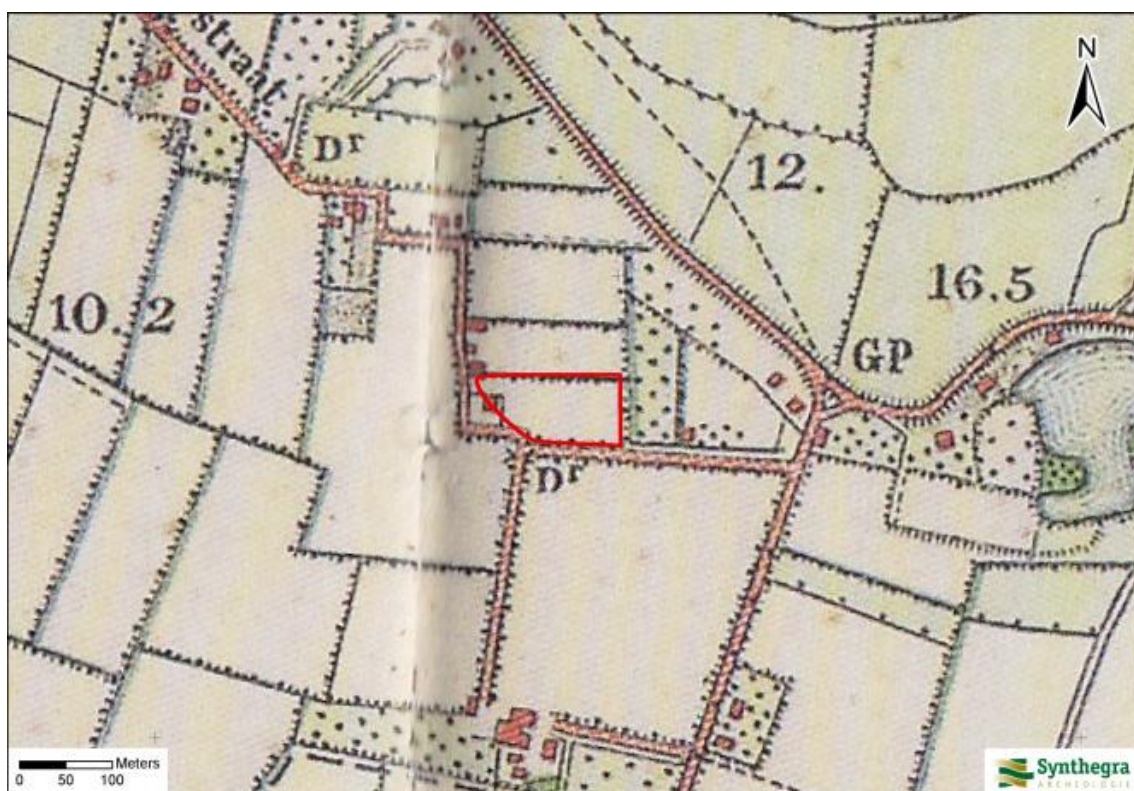
Het plangebied bevindt zich aan de zuidelijke rand van het buurtschap Boerenhoek in een bocht van Lodderhoeksestraat. De huidige bebouwing, in de vorm van een woonhuis en een schuur, is georiënteerd op de weg en bevindt zich op het westelijke deel van het perceel. De rest van het terrein is in gebruik als boomgaard.



Luchtfoto van de bestaande situatie op het perceel Lodderhoeksestraat 57.

2.2 Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur

De Lodderhoeksestraat (N838) is gelegen in het buitengebied van de gemeente Lingewaard en vormt samen met de Krakkedel de verbinding tussen de kernen Angeren en Gendt. Het plangebied bevindt zich circa 1 km ten zuidoosten van Angeren en maakt onderdeel uit van Boerenhoek (vroeger Lodderhoek), een buurtschap bestaande uit boerenbedrijven en woningen. De bebouwing van het buurtschap bevindt zich tussen de Rijndijk en de Lodderhoeksestraat. De straat Boerenhoek is in 1912 ontstaan als sociaal woningbouwproject. Direct ten noorden van het buurtschap ligt de toerit van de spoortunnel Pannerdensch Kanaal, onderdeel van de Betuweroute.



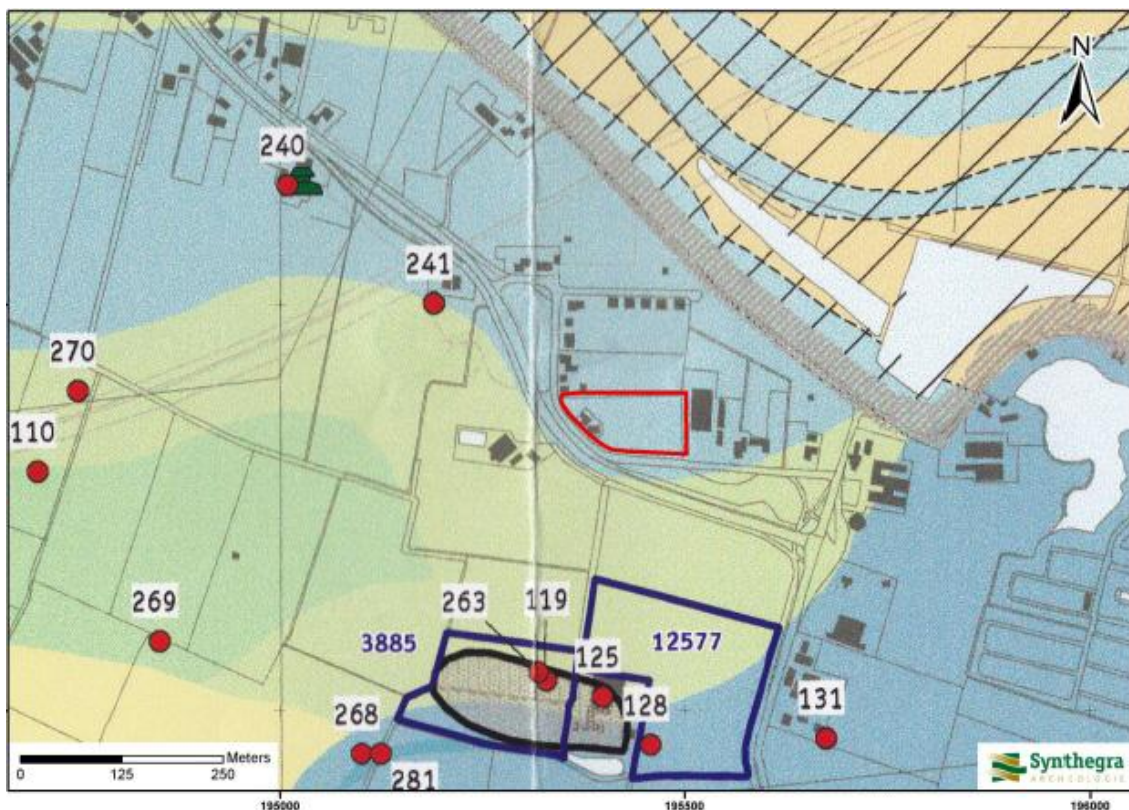
Ligging van het plangebied op de kaart uit 1906, aangegeven met het rode kader (Bron: Uitgeverij Nieuwland 2005, Gelderland, blad 512).

Historie

Angeren komt voor het eerst voor in de schriftelijke bronnen uit het begin van de 9e eeuw. Van oudsher concentreerde de bewoning in Angeren en omgeving zich op de hoogste delen van de stroomruggen. Er ontstond een kleinschalig blok- tot strookvorming verkavelingspatroon. Heggen en sloten vormden de perceelsscheidingen. Na de aanleg van de Rijndijk in de 13^{de} en 14^e eeuw zijn ook de komgronden verkaveld. Het verkavelingspatroon is eveneens blok- en strookvorming, maar met een grootschaliger karakter dan op de stroomruggen.

De omgeving van Angeren ontwikkelde zich tot een typisch landbouwgebied waarin naast akker- en weidegrond ook veel fruitteelt voorkwam. De bewoners hielden zich ook bezig met paardenfokkerij, steenfabricage en visserij. De bebouwing van Angeren breidde zich vanaf dat moment uit langs de dijk, zodat ter hoogte van het plangebied het buurtschap Boerenhoek ontstond. De naam verwijst naar een scherpe bocht in een weg of in de dijk. Een latere betekenis is die van 'afgelegen plek'. In de 17e en 18e eeuw had Angeren herhaaldelijk te maken met wateroverlast.

In de huidige situatie loopt de Lodderhoeksestraat tussen Angeren en Boerenhoek parallel aan de Rijndijk. Vroeger kende de straat een bochtiger verloop, ingegeven door het rechthoekige verkavelingspatroon ter plaatse. Ook het perceel in kwestie had oorspronkelijk een rechthoekige vorm. Bij het verleggen van de Lodderhoeksestraat is de zuidwestelijke hoek van het perceel gesneden. Uit historische kaarten blijkt voor de planlocatie een agrarisch grondgebruik.



Ligging van het plangebied op de geomorfogenetische kaart van de gemeente Lingewaard, aangegeven met het rode kader (Bron: Willemse, 2004). Het plangebied bevindt zich op de rand van de stroomgordel (blauwe gebieden).

2.3 Het bouwplan

In de huidige situatie vormt de bebouwing op de locatie geen logisch geheel. De oude schuur conformeert zich aan de oorspronkelijke orthogonale kavelstructuur. De later gebouwde woning (1966) is georiënteerd op de huidige Lodderhoeksestraat. De beide gebouwen hebben hierdoor een andere richting.

Het bouwplan is erop gericht beter aansluiting te zoeken bij de oorspronkelijke opzet van het perceel en van de omgeving. De nieuwbouw, traditioneel vormgegeven in rechthoekige volumes, wordt geplaatst in een grid van haakse lijnen conform de erfgedachte. De nieuwe schuur is qua oppervlakte vergelijkbaar met de bestaande, oude schuur op het terrein. Het nieuw op te richten woongebouw is groter dan bestaand (16,84 x 8,40m) en biedt ruimte voor een nieuwe woning met een aanleunwoning.

De inrichting van het perceel wordt ingericht op een wijze die past bij de omgeving en de historie. Het voorterrein, aan de Lodderhoeksestraat, wordt boomgaard en siertuin met een intensief onderhoud. Op het achterdeel, van oudsher het werkterrein, blijft de oude boomgaard aan de rand van het perceel behouden. Dit deel van het terrein wordt extensief onderhouden.

Onderstaande afbeelding verbeeldt de huidige en nieuwe situatie op het perceel.



Het bouwplan (kleur) en de positie van de nieuwbouw ten opzichte van de huidige bebouwing.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Algemeen

Dit hoofdstuk biedt een overzicht van het ruimtelijke beleid van Rijk, provincie, regio en gemeente dat bepalend is voor de wijze waarop het plangebied kan worden bebouwd en ingericht. Dit beleid is vastgelegd in verschillende beleidsdocumenten waarvan de relevante passages hier zijn verzameld.

3.2 Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. Het rijksbeleid dient ruimtelijk bij te dragen aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. In de Nota Ruimte is het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn.

In de Nota Ruimte zijn alleen uitspraken opgenomen die een specifiek nationaal ruimtelijk belang dienen of die zorgen voor een gegarandeerde basiskwaliteit voor alle bewoners van Nederland. Provincies en gemeenten zijn verantwoordelijk voor de opgave om in voldoende mate te voorzien in ruimte voor wonen en werken en de daarbij behorende voorzieningen.

3.3 Provinciaal beleid

Structuurvisie 2005

Het Gelders Streekplan 2005 is door Provinciale Staten van Gelderland op 29 juni 2005 vastgesteld. Op grond van de Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening wordt een streekplan, dat onder de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening tot stand is gekomen, gelijkgesteld aan een structuurvisie onder de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Hoofddoel van het Streekplanbeleid is het scheppen van ruimte voor alle verschillende functies in de wetenschap dat het beschikbare oppervlak beperkt is. In de woningbouw zal, meer dan in het verleden, aandacht moeten zijn voor de kwaliteit van het woningaanbod. Het Gelders kwalitatief woonbeleid is uitgangspunt. Dit is gericht op voldoende aanbod van kwalitatief passende woningen en woonmilieus voor de regionale woningbehoefte. Vooral de realisatie van woningen voor ouderen en starters en woningen in centrumstedelijke en landelijke woonmilieus moet worden bevorderd. Daarnaast wordt ingezet op het versnellen van herstructurering en transformatie van bestaand bebouwd gebied, versnelling van de woningproductie, het vergroten van het aanbod aan levensloopbestendige woningen en wijken en het versterken van verscheidenheid en identiteit.

Het provinciaal beleid blijft ook in de toekomst gericht op een intensivering van het ruimtegebruik binnen of rondom het bestaande bebouwde gebied op locaties waar dat mogelijk is. Randvoorwaarde hierbij is dat onder andere de karakteristieke ruimtelijke elementen binnen het bestaande bebouwde gebied moeten worden behouden of versterkt moeten worden.

3.4 Beleid Regio

Regionaal Plan Stadsregio Arnhem Nijmegen 2005-2015

Het Regionaal Plan heeft de formele status van 'Regionaal Structuurplan'. Dit Regionaal Plan wordt door de provincie Gelderland beschouwd als uitwerking van het Streekplan Gelderland (voor de periode) 2005-2015 en geldt daarmee als toetsingskader voor lokale plannen en is de opvolger van het Regionaal Structuurplan KAN 1995-2005.

Het Regionaal Plan is richtinggevend voor het handelen van de vaststellende overheden, waaronder de gemeente Lingewaard. Het plan bevat echter geen juridisch bindende uitspraken in de vorm van 'concrete beleidsbeslissingen'. Wel zijn essentiële beleidsuitspraken opgenomen die door de gemeenten bij de uitwerking van gemeentelijke plannen moeten worden toegepast. De tijdshorizon hiervan is 2015.

Ingezet wordt op het versnellen van herstructurering en transformatie van bestaand bebouwd gebied, versnelling van de woningproductie, het vergroten van het aanbod aan levensloopbestendige woningen en wijken en het versterken van verscheidenheid en identiteit.

De leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit van de dorpen zijn een belangrijk aandachtspunt. Demografische ontwikkelingen zoals vergrijzing en ontgroening hebben een grote invloed op de sociaal-economische vitaliteit van de dorpen. Woningbouw voor starters en ouderen, voorzieningen zoals scholen, buurthuizen, etc. en de bereikbaarheid daarvan zijn belangrijke thema's. Daarbij blijft de vraag naar landelijke woonmilieus aanhouden. Deze behoefte kan grotendeels worden opgevangen door inbreiding en uitbreiding van de dorpen. Ruimtelijke ontwikkelingen vormen wel een bedreiging voor de ruimtelijke verscheidenheid en identiteit van de dorpen. Bij uitbreidingsplannen worden karakteristieke, streekeigen dorpsstructuren maar zelden als drager of inspiratiebron gebruikt. De ruimtelijke verscheidenheid en identiteit van de regio dreigt hiermee verloren te gaan. Ook komen in het landelijk gebied steeds meer agrarische bedrijfsgebouwen vrij en die kunnen voor andere doeleinden gebruikt worden. Het herontwikkelen van (de plekken van) deze agrarische bedrijfsgebouwen kan met vormen van landelijk wonen een impuls krijgen en bijdragen aan een aantrekkelijke leefomgeving.

Hoofdstuk 4 Milieuaspecten

4.1 Algemeen

In hoofdstuk 3 is aandacht besteed aan het ruimtelijke beleidskader dat van belang is voor het plangebied. Dit hoofdstuk biedt informatie over de milieukundige aspecten en de cultuurhistorische randvoorwaarden waarmee rekening gehouden moet worden bij de ontwikkeling, bij de inrichting en het beheer van het plangebied.

4.2 Milieuhinder

Een belangrijke factor voor het behouden en verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving is een juiste afstemming tussen bedrijvigheid, wonen, recreëren en natuur. In de ruimtelijke ordening wordt daarom rekening gehouden met milieuhinder van bedrijven ten opzichte van milieugevoelige functies.

De publicatie van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten “Bedrijven en milieuzonering” uitgave 2007, bevat richtafstanden tussen milieugevoelige functies en milieubelastende functies waarmee rekening gehouden dient te worden bij het toewijzen van nieuwe functies in een gebied.

Nabij het plangebied liggen geen bedrijven die op basis van de planologisch-juridische situatie en op basis van de vergunde situatie ex. Wet milieubeheer een belemmering kunnen vormen voor de realisatie van de woning. Evenmin worden bestaande bedrijven buiten het plangebied ten gevolge van de realisatie van de nieuwe woning beperkt in hun bedrijfsvoering.

4.3 Externe veiligheid

Algemeen

Het externe veiligheidsbeleid is erop gericht om te voorkomen dat er activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden op locaties die te dicht bij gevoelige bestemmingen liggen. Het betreft de productie en de opslag van gevaarlijke stoffen en het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, per rail, per schip of via een buisleiding.

Bedrijven die risicovolle activiteiten verrichten dicht bij woningen, ziekenhuizen, scholen of winkels vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Dit zijn bijvoorbeeld LPG-stations en bedrijven die veel chemicaliën opslaan. Uit oogpunt van externe veiligheid dient een veiligheidsafstand in acht te worden genomen tussen de risicovolle activiteit en omliggende functies.

Daarnaast bestaan er richtlijnen over het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor, het water en via buisleidingen. Er dient ten behoeve van de veiligheid voldoende afstand in acht genomen te worden tussen risicovolle routes voor gevaarlijke stoffen (via de weg/spoor/water of via buisleidingen) én (beperkt) kwetsbare objecten. De veiligheidsnormen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water zijn vastgelegd in de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. De veiligheidsnormen van het transport van gevaarlijke stoffen via buisleidingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) dat op 1 januari 2011 in werking is getreden.

Op basis van het Besluit externe veiligheid inrichtingen en het Besluit externe veiligheid buisleidingen

moet het bevoegd gezag de grenswaarde en de richtwaarde van 10-6 per jaar in acht nemen bij de ruimtelijke inpassing van de nieuwe werktuigenloods. Tevens heeft het bevoegd gezag conform deze besluiten een verantwoordingsplicht ten aanzien van de acceptatie van het groepsrisico.

Betuweroute

Ten noorden van de planlocatie ligt de Betuweroute waarover gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. Een nader onderzoek naar externe veiligheid is derhalve noodzakelijk.

Voor het bepalen van de vervoersstroom over de Betuweroute kan gebruik gemaakt worden van de MER cijfers uit het Tracébesluit Betuweroute. Dit zijn plafondcijfers van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Betuweroute. In het Tracébesluit Betuweroute is opgenomen dat de gemeenten gelegen langs de Betuweroute met deze cijfers moeten rekenen.

Volgens dit besluit ligt de plaatsgebonden 10-6 –risicocontour van het vervoer van gevaarlijke stoffen over deze route op een afstand van 30 meter van het hart van de spoorlijn. De kortste afstand tussen de grenzen van de planlocatie en het hart van de spoorlijn bedraagt 225 meter. Dat betekent dat de spoorlijn niet leidt tot een veiligheidsrisico voor de bewoners van de nieuwe woningen op het perceel.

Conclusie

Vanuit externe veiligheid bestaan er geen beperkingen die van invloed zijn op de planlocatie. Een nader onderzoek naar externe veiligheid is derhalve niet noodzakelijk.

4.4 Geluid weg- en railverkeerslawaaai

Om een goed woon- en leefklimaat te waarborgen schrijft de Wet geluidhinder voor dat bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening dient te worden gehouden met het aspect verkeerslawaaai, zowel over de weg als via het spoor. Om de geluidsbelasting op de nieuwe woningen in kaart te brengen heeft in oktober 2010 een akoestisch onderzoek naar weg- en railverkeerslawaaai plaatsgevonden. Het rapport is als bijlage opgenomen bij dit bestemmingsplan. De resultaten worden onderstaand verwoord.

Wegverkeer

Voor de Rijndijk geldt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ten gevolge van het wegverkeer op geen enkel punt wordt overschreden. De voorkeursgrenswaarde ten gevolge van het wegverkeer op de Lodderhoeksestraat wordt op een aantal punten overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 58 dB (vervangende nieuwbouw in buitenstedelijk gebied) wordt echter niet overschreden. Bij de gemeente is een beschikking hogere grenswaarde aangevraagd. Deze is inmiddels verleend.

Railverkeer

De voorkeursgrenswaarden van 55 dB wordt nergens in het plangebied overschreden.

Cumulatie geluid

De gecumuleerde geluidbelasting op de gevels van de nieuw te bouwen woningen bedraagt maximaal 59 dB. Volgens het bouwbesluit is de karakteristieke geluidwering van de gevel voor een woonfunctie de gecumuleerde geluidbelasting minus 33dB met een minimumwaarde van 20 dB. In de onderhavige situatie bedraagt de geluidbelasting op de gevel maximaal 26 dB.

De voorkeursgrenswaarde ten gevolge van het wegverkeer op de Lodderhoeksestraat wordt op een aantal punten overschreden. Er dient een procedure hogere grenswaarden te worden gevoerd.

4.5 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet Luchtkwaliteit in werking getreden. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. In de nieuwe wet is getalsmatig vastgelegd dat bepaalde projecten “niet in betekenende mate” (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging.

Sinds het vaststellen van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) draagt volgens het Besluit NIBM (VROM, 31-10-07) een project “niet in betekenende mate” bij zolang de toename van de concentratie fijn stof of stikstofdioxide maximaal 3% bedraagt. Volgens de regeling NIBM (VROM, 31-10-07) geldt dat woningbouwprojecten de 1% toename pas bereikt bij een woningbouwproject van meer dan 500 woningen.

Het initiatief voldoet ruim aan de NIBM grens en draagt dus niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Nadere toetsing van het project volgens het Besluit NIBM is niet noodzakelijk.

4.6 Flora en fauna

De Flora en Faunawet schrijft voor dat bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen beschreven moet worden wat de gevolgen zijn voor de flora en fauna. De wet bepaalt dat bij een ruimtelijke ingreep geen schade wordt toegebracht aan beschermde planten- en diersoorten. Duidelijk moet worden gemaakt dat er geen beschermde diersoorten worden verontrust, dat de nesten, holen of andere verblijfplaatsen niet worden vernield, beschadigd of verstoord en dat planten niet worden verwijderd van hun groeiplaats. In bepaalde gevallen kan ontheffing van de wet worden verleend, met name wanneer het aantasten van een aantal individuen geen gevolgen heeft voor “de gunstige staat van instandhouding van de soort”.

Quickscan Flora en Fauna

Ten behoeve van de voorliggende plannen heeft in juni 2010 op de locatie een natuurtoets plaatsgevonden. De resultaten worden onderstaand verwoord.

Uit de toetsing aan de Flora- en faunawet blijkt dat bij uitvoering van de ingreep negatieve effecten te verwachten zijn op vleermuizen en vogels. Op de overige soortgroepen wordt geen negatief effect op beschermde soorten (of functies) verwacht.

Vleermuizen

Enkele gebouwbewonende vleermuizen hebben mogelijk hun vaste rust- en/of verblijfplaats in het woonhuis of in de oude pruimenbomen. Daarom is het noodzakelijk aanvullend onderzoek naar het voorkomen van deze vleermuissoorten te verrichten. Het wordt aanbevolen dit aanvullende onderzoek uit te voeren volgens het vleermuisprotocol van de Gegevensautoriteit Natuur. Bij gebruikmaking van dit protocol is er een grote mate van zekerheid dat een eventuele ontheffingsaanvraag zonder aanvul-

lende informatie in behandeling wordt genomen. Tevens geeft het vleermuisprotocol invulling aan de onderzoeksinspanning voortkomend uit de Flora- en faunawet, waarbij aanvullend vleermuisonderzoek inhoudt dat er twee bezoeken in periode 15 mei t/m 15 juli (direct na zonsondergang of direct voor zonsopkomst) en twee bezoeken in periode 15 augustus t/m 1 oktober (tussen drie uur na zonsondergang en drie uur voor zonsopkomst) aan het plangebied gebracht dienen te worden.

Het aanvullend onderzoek moet worden uitgevoerd voordat de bestaande woning gesloopt kan worden. Dit onderzoek moet uiterlijk in juni starten. Deze bezoeken dienen met behulp van een batdetector van het type 'heterodyne' met *time expansion* uitgevoerd te worden.

Wanneer de huidige woning toch gesloopt dient te worden zijn er maatregelen nodig om de verblijvende vleermuizen een plek te bieden. Aanvullend onderzoek zal aantonen welke soorten vleermuizen aanwezig zijn in het plangebied en aan de hand daarvan worden er alternatieven geboden. Mogelijkheden zijn bijvoorbeeld geschikte spouwmuren (open ruimte tussen binnen en buitenmuur met toegang), dakpannen met ruimte daaronder en boeiboorden. Wanneer voor deze alternatieven gekozen wordt, dient dit met de architect besproken te worden samen met een ecooloog.

Het aanvullend onderzoek is uitgevoerd medio 2010 conform het vleermuisprotocol. De conclusie van het onderzoek luidt als volgt: In de gebouwen verblijven geen vleermuizen en in het plangebied zijn geen paarplaatsen waargenomen. In de tuin, boomgaard en langs de Lodderhoeksestraat wordt druk gefourageerd en door de uitvoering van plan blijft dit ongewijzigd.

Het aanvullend onderzoek is als bijlage bij het plan gevoegd.

Vogels

Er zijn in het plangebied jaarrond beschermde soorten te verwachten waaronder huismus, gierzwaluw en ransuil. Een rustplek voor een ransuil is jaarrond beschermd als het weghalen van deze plek gevolgen heeft voor een nest. Een nieuwe rustplek kan binnen korte afstand gevonden worden. De boom waar de rustplek in aanwezig is mag weggehaald worden mits er op dat moment geen individuen aanwezig zijn.

In de nieuw te bouwen woning dienen maatregelen genomen te worden om de aanwezige huismus en gierzwaluw vervangende nestgelegenheid te bieden zoals neststenen, vogelvide of nestdakpannen. Voor de mogelijkheden voor alternatieven heeft SOVON i.s.m. BAM Utiliteitsbouw een checklist opgesteld. Deze is te vinden op http://www.vogelbescherming.nl/nl/actueel/nieuws/q/ne_id/71. Wanneer er minstens 100% gecompenseerd wordt voor de huidige nesten, is slopen niet in strijd met de Flora- en Faunawet. Ook hierbij moet er met de architect over de mogelijkheden gesproken worden in het bijzijn van een ecooloog. De huidige populatie wordt geschat op minimaal 2 paartjes huismus en 1 paartje gierzwaluw. Voor de andere mogelijk aanwezige broedvogels geldt dat de werkzaamheden buiten het broedseizoen uitgevoerd dienen te worden. Voor het broedseizoen stelt de wet geen vaste begin of eind datum, maar normaal gesproken loopt deze voor de meeste vogelsoorten van c. 15 maart tot c. 15 juli.

Samenvatting

In algemene zin kan redelijkerwijs worden gesteld dat op basis van de mogelijke effecten de uitvoering van de ingreep niet door de Flora- en faunawet zal worden verhinderd. Voor vleermuizen is hier aanvullend onderzoek nodig. Voor vogels kunnen we aan de hand van de quickscan de aantallen broedvogels inschatten en hiervoor compenseren. Er dient voor vleermuizen en vogels voor minstens 100% gecompenseerd te worden voor het verdwijnen van rust- of nestgelegenheid.

4.7 Watertoets

Vanaf 1 november 2004 is het opnemen van een waterparagraaf (met watertoets) in bestemmingsplannen verplicht. De watertoets is een instrument dat ruimtelijke plannen toetst aan de mate waarin zij rekening houden met het beleid om water meer ruimte te geven. Het op een andere manier omgaan met water en ruimte is nodig om in de toekomst bescherming te bieden tegen wateroverlast en overstromingen. De watertoets heeft als doel om in een vroegtijdig stadium alle relevante partijen te betrekken bij het opstellen van een wateradvies. Dit advies omvat de waterhuishoudkundige aspecten: veiligheid, wateroverlast, waterkwaliteit en verdroging.

Het Waterschap Rivierenland is verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en kwaliteitsbeheer. Het beleid van het waterschap is erop gericht schoon hemelwater van bouwprojecten, bijvoorbeeld hemelwater afkomstig van daken, niet aan te sluiten op de riolering. Zo mogelijk moet het water ter plaatse worden geïnfiltreerd of, als dat vanwege de bodemgesteldheid of de grondwaterstand niet gaat, worden afgevoerd naar het oppervlaktewater.

Ten behoeve van onderhavig project is op 26 april 2010 overleg gevoerd met het waterschap. Gebleken is dat het plan geen ruimtelijk relevante wateraspecten (zoals watergangen, waterkeringen of persleidingen) bevat. Het waterschap adviseert positief op de voorgestelde bestemmingsplanwijziging. Aan de oostzijde van het perceel ligt een C-watergang. Voor een aanleggen van een uitrit op deze plaats is een watervergunning van het waterschap vereist.

Geohydrologische situatie

De bodem bestaat uit rivierkleigrond. De gemiddelde hoogste grondwaterstand varieert tussen 0.40 - 0.80 meter beneden het maaiveld. Volgens de provinciale waterkansenkaart is het gebied geschikt voor nieuwbouw.

Watertoetstabel

Thema	Toetsvraag	Relevant	Intensiteit#
Veiligheid	1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	Ja/ Nee	2
	2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Ja/ Nee	2
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1m ³ /uur?	Ja/ Nee	2
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRI	Ja/ Nee	1
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap?	Ja/ Nee	1
Wateroverlast (oppervlakte-water)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500 m ²	Ja/ Nee	2
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500 m ²	Ja/ Nee	1
	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Ja/ Nee	1
	4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Ja/ Nee	1
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Ja/ Nee	1
Grondwater-overlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Ja/ Nee	1
	2. Is in het plangebied sprake van kwel?	Ja/ Nee	1
	3. Beoogt het plan dempen van perceelsslots of andere wateren?	Ja/ Nee	1
Grondwater-kwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Ja/ Nee	1
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Ja/ Nee	1
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Ja/ Nee	2
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel?	Ja/ Nee	1
	2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Ja/ Nee	1
Natte Natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	Ja/ Nee	2
	2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Ja/ Nee	2
	3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur?	Ja/ Nee	1
	4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-	Ja/ Nee	1

		gebied?		
Verdroging	1.	Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	Ja/Nee	1
Recreatie	1.	Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Ja/Nee	2
Cultuurhistorie	1.	Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Ja/Nee	1

Wateroverlast

Hemelwater van de bestaande en nieuwe dakvlakken kan worden afgekoppeld en op het perceel infiltreren.

4.8 Bodemkwaliteit

Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat de bodemkwaliteit geschikt moet zijn voor de beoogde functie. Ten behoeve van het voorgenomen plan heeft in juni 2010 een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden. De onderzoeksresultaten worden onderstaand verwoord.

Verkennend milieukundig bodemonderzoek

Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden gesteld dat de bovengrond op de onderhavige locatie plaatselijk licht verontreinigd is met kobalt. De ondergrond is niet verontreinigd voor wat betreft de onderzochte parameters. In het grondwater zijn voor barium en plaatselijk voor de xylenen licht verhoogde gehalten aangetroffen.

Het is niet aannemelijk dat de geconstateerde verontreinigingen van de bodem risico's voor de volksgezondheid met zich meebrengen. Uit milieuhygiënisch oogpunt is de aanwezigheid van verontreinigde stoffen ongewenst. Indien het geheel aan onderzoeksresultaten echter wordt beoordeeld in het licht van de gepland terreinbestemming c.q. de terreininrichting, is hier sprake van een aanvaardbare situatie. De overwegingen hierbij zijn onder andere de slechts licht verhoogde gehalten, de min of meer diffuse verspreiding, de te verrichten inspanning om te komen tot een strikt multifunctioneel bodemkwaliteitsniveau en een zienswijze vanuit een risicobenadering (ontbreken blootstellings- en verspreidingsroutes in de toekomstige situatie).

Gelet op bovenstaand is er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen bezwaar tegen het gebruik van de locatie inzake de in de toekomst geprojecteerd nieuwbouw van een woning.

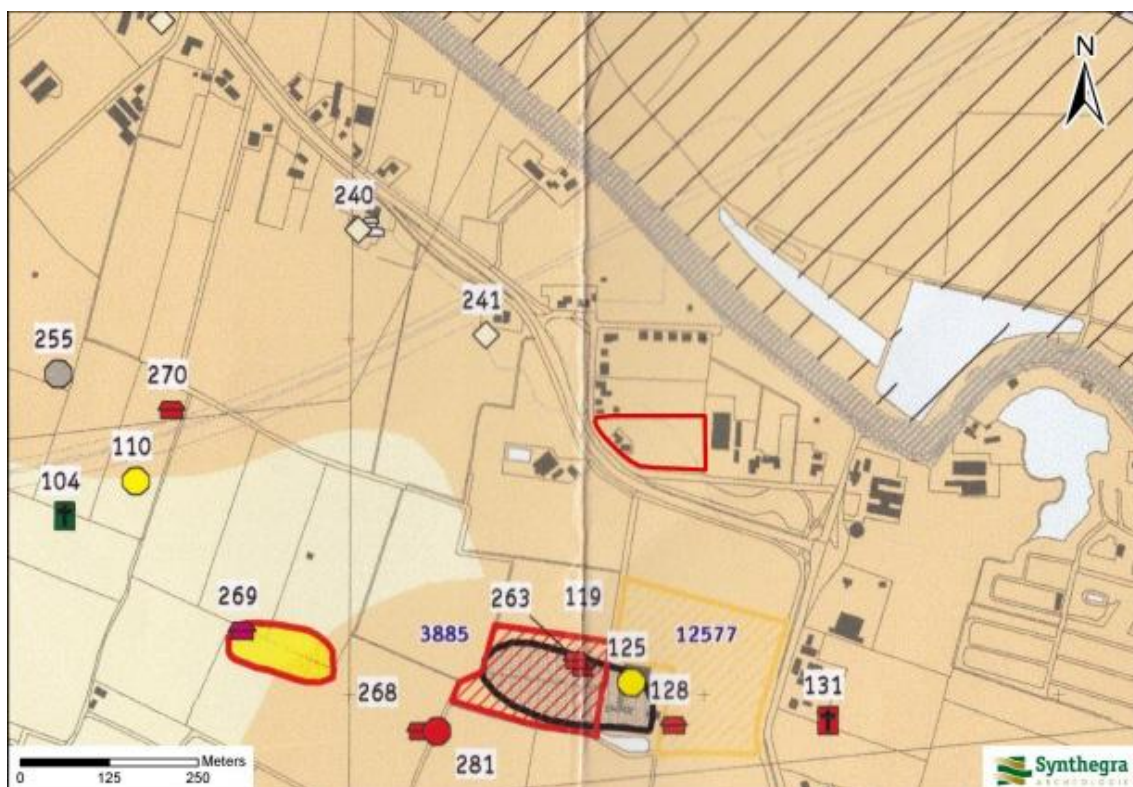
4.9 Archeologische waarden

Met de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg op 1 september 2007 zijn de uitgangspunten van het Europese Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van het archeologisch erfgoed in de bodem en de verplichting om archeologische belangen tijdig te betrekken in het ruimtelijke ordeningsbeleid.

In verband met de geplande nieuwbouw en de herbestemming van de bestaande gebouwen heeft in juni 2010 op de locatie een archeologisch onderzoek plaatsgevonden. De resultaten worden onderstaand verwoord.

Het doel van het archeologisch bureauonderzoek was het opstellen van een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied. Voor het plangebied gold op basis van het bureauonderzoek een zeer lage verwachting voor zowel vuursteenvindplaatsen uit het laat-paleolithicum en mesolithicum als voor nederzettingsresten uit het vroeg- en midden-neolithicum.

Er gold een hoge verwachting voor nederzettingsresten uit de periode laat-neolithicum tot en met de vroege middeleeuwen. Voor de late middeleeuwen en de nieuwe tijd gold in het westelijke deel van het plangebied een hoge verwachting en in de rest van het plangebied een lage verwachting. Het doel van het inventariserend veldonderzoek was om deze verwachting te toetsen.



Ligging van het plangebied op de Archeologische Verwachtingskaart van de gemeente Lingewaard, aangegeven met het rode kader midden in beeld (Bron: Willemse 2004).

Conclusie

Wat is de opbouw van de ondergrond en is het bodemprofiel intact?

De ondergrond van het plangebied bestaat uit beddingafzettingen (matig fijn zand) van de stroomgordel van Walbeek, die zijn bedekt met kom- (matig siltige klei) en oeverafzettingen (zandige klei) van de stroomgordel van Zandvoort-Zandbaal en de Neder-Rijn. De diepteligging van de top van de beddingafzettingen van de stroomgordel van Walbeek varieert van 120 tot meer dan 200 cm beneden maaiveld. Er zijn geen verstoringen van het bodemprofiel waargenomen die dieper reiken dan de huidige bouwvoor. De bodem binnen het plangebied is geclassificeerd als een ooivaaggrond.

Zijn in het plangebied archeologische vindplaatsen aanwezig?

In geen van de boringen zijn indicatoren aangetroffen die wijzen op de aanwezigheid van een archeologische vindplaats. De kans dat binnen het plangebied een archeologische vindplaats aanwezig is, wordt daarom klein geacht.

In hoeverre worden eventueel aanwezige archeologische resten bedreigd door de voorgenomen ontwikkeling van het gebied?

De verwachting is dat binnen het plangebied geen archeologische resten in situ aanwezig zijn, waardoor ook geen archeologische resten worden bedreigd door de voorgenomen ontwikkeling van het gebied.

De hoge archeologische verwachting uit het bureauonderzoek voor nederzettingssporen uit het laatneolithicum tot en met de vroege middeleeuwen kan op grond van de resultaten van het veldonderzoek naar laag worden bijgesteld. Ook de hoge verwachting voor de periode late middeleeuwen tot en met de nieuwe tijd in het westelijke deel van het plangebied kan op grond van de resultaten van het veldonderzoek naar laag worden bijgesteld. De zeer lage verwachting voor zowel vuursteenvindplaatsen uit de periode laat-paleolithicum tot en met mesolithicum als voor nederzettingssporen uit het vroeg- en midden-neolithicum blijft gehandhaafd.

Aanbevelingen

Op grond van de resultaten van het onderzoek wordt voor het plangebied geen vervolgonderzoek geadviseerd. Bovenstaand advies vormt een zogenaamd selectieadvies. Dit selectieadvies betekent niet dat alle bodemverstorende activiteiten of daarop voorbereidende activiteiten kunnen worden ondernomen. De resultaten van dit onderzoek zullen namelijk eerst moeten worden beoordeeld door de bevoegde overheid (gemeente Lingewaard), die vervolgens een selectiebesluit neemt. Er is geprobeerd een zo gefundeerd mogelijk advies te geven op grond van de gebruikte onderzoeksmethoden. De aanwezigheid van archeologische sporen of resten in het plangebied kan nooit volledig worden uitgesloten.

Hoofdstuk 5 Juridische aspecten

5.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan is opgesteld overeenkomstig de RO Standaarden - versie 1.1 zoals opgenomen in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008. Het plan voldoet aan het Informatiemodel ruimtelijke ordening 2008 (IMRO2008), de Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008), de Standaard toegankelijkheid ruimtelijke instrumenten 2008 (STRi2008) en de Praktijkrichtlijn bestemmingsplannen 2008 (PRBP2008).

5.2 Planmethodiek

Het juridisch bindend deel van het bestemmingsplan bestaat uit de regels en de verbeelding tezamen. Uitgangspunt voor de regels is het handboek van de gemeente Lingewaard, welke gebaseerd is op de SVBP2008. De basis voor de verbeelding is de Grootschalige basiskaart Nederland (GBKN) en de Kadastrale kaart.

5.3 Toelichting op de digitale verbeelding

Bij dit plan hoort één verbeelding. De verbeelding is eenvoudig van opzet. Dit bevordert de inzichtelijkheid, handhaafbaarheid en de rechtszekerheid bij de beoordeling van bouwplannen.

De onderscheiden bestemming is "Wonen".

5.4 Toelichting op de regels

De regels bestaan uit de volgende onderdelen:

hoofdstuk 1: inleidende regels;

hoofdstuk 2: bestemmingsregels;

hoofdstuk 3: algemene regels;

hoofdstuk 4: overgangs- en slotregels.

Inleidende regels

De inleidende regels omvatten de gebruikte begripsomschrijvingen en afkortingen (art. 1) en de wijze van meten (art. 2).

Bestemmingsregels

In de bestemmingsregels zijn de regels voor de verschillende bestemmingen omschreven. Elk bestemmingsartikel is, overeenkomstig de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (uitgave 2008), in beginsel opgebouwd uit:

- een bestemmingsomschrijving; een omschrijving van de doeleinden waarvoor de gronden zijn bestemd en de toegelaten bijbehorende bebouwing;
- bouwregels; deze regels bevatten de voorgeschreven maatvoering van de bouwwerken;
- nadere eisen;

- afwijken van de bouwregels (indien van toepassing);
- specifieke gebruiksregels (indien van toepassing);
- afwijken van de gebruiksregels (indien van toepassing);

De bestemming “Wonen”

Binnen de bestemming “Wonen” is een bouwvlak aangegeven waarbinnen de woning gebouwd mag worden. Op de overige gronden buiten het bouwvlak mogen andere bouwwerken worden gebouwd zoals een tuinhuisje en een pergola. De woning heeft een goothoogte van 3,5 meter en een bouwhoogte van 7 meter.

Algemene regels

In de Algemene regels van het plan zijn de volgende algemene regels opgenomen.

Anti-dubbeltelregel

In de Anti-dubbeltelregel wordt geregeld dat grond die reeds eerder bij een verleende bouwvergunning/omgevingsvergunning is meegenomen niet nog eens bij de verlening van een nieuwe omgevingsvergunning mag worden meegenomen. Deze regel is rechtstreeks overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening.

Algemene bouwregels

In de Algemene bouwregels gaat het om regels met betrekking tot ondergronds bouwen en de afwijkingsmogelijkheid voor het college om hiervan in geringe mate af te wijken.

Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De regels van de bouwverordening blijven van toepassing met uitzondering van de in deze regeling genoemde onderwerpen.

Overgangs- en slotregels

In het plan zijn de volgende Overgangs- en slotregels opgenomen.

Overgangsrecht

In het Overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bestaande zaken en rechten die niet in overeenstemming zijn met de overige regelingen in dit bestemmingsplan. De regels voor het overgangsrecht zijn overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening, waarin standaard overgangsrecht voor bestemmingsplannen is opgenomen.

Slotregel

De Slotregel bevat de titel van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 6 Haalbaarheid

6.1 Maatschappelijke haalbaarheid

Het betreft hier de bouw van een woning met aanleunwoning op een perceel waar voorheen ook al een woonfunctie aanwezig was. De ruimtelijke effecten hiervan op de omgeving wijzigen hierdoor nauwelijks. Vanwege deze beperkte effecten op de omgeving wordt verder afgezien van inspraak voor omwonenden en andere belanghebbenden.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 17 augustus 2011 gedurende zes weken bij de gemeente ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingekomen.

6.2 Economische haalbaarheid

De ontwikkeling van het voorliggende plan betreft een particulier initiatief. Alle met de plannen gemoeide kosten zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Indien nodig zal de gemeente met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst sluiten om het kostenverhaal te regelen. Indien er als gevolg van de plannen planschade optreedt zal dit tevens in de bovengenoemde overeenkomst moeten worden geregeld.

Voor de gemeente Lingewaard zijn aan zowel de opstelling als de uitvoering van het bestemmingsplan geen kosten verbonden. De economische uitvoerbaarheid is niet in het geding. Gelet op het vorenstaande is het kostenverhaal op basis van bovenvermelde overeenkomst voor de gemeente voldoende zeker gesteld.

