

TEKSTBLAD

Cliënt:	Gemeente Lingewaard
Titel:	Het Gemeente Nieuws, Staatscourant, Elektronische bekendmaking inclusief stukken
Plaatsingsdatum:	Woensdag 20 maart 2013
Soort advertentie:	Gerubriceerd
Formaat:	1 kolom

Publicatie ontwerp bestemmingsplan

Burgemeester en wethouders van Lingewaard maken bekend dat het volgende ontwerp-bestemmingsplan ter inzage ligt

Nevelveld 8 te Bommel

Het ontwerp bestemmingsplan “Nevelveld 8 te Bommel” beoogt de uitgifte van twee kavels ten behoeve van de bouw van één vrijstaande woning per kavel, mogelijk te maken.

In het ontwerp raadsvoorstel is opgenomen dat geen exploitatieplan zal worden vastgesteld.

Inzage en zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan “Karstraat-Zandsedwardsstraat te Huissen” met bijbehorende stukken wordt op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening voor een ieder met ingang van donderdag 21 maart 2013 gedurende zes weken op de volgende wijzen ter inzage gelegd, beschikbaar gesteld en raadpleegbaar gemaakt:

- Het digitale ontwerp-bestemmingsplan kunt u raadplegen op de landelijke website <http://www.ruimtelijkeplannen.nl>;
- Het ontwerp-bestemmingsplan is digitaal in te zien op de website van de gemeente Lingewaard (www.lingewaard.nl onder wonen→actueel→bekendmakingen→bestemmingsplannen);
- Zowel het digitale als analoge ontwerp-bestemmingsplan ligt ter inzage bij het Klant Contact Centrum aan de Kinkelenburglaan 6 in Bommel. Buiten de openingstijden kunnen de stukken worden ingezien na een afspraak met het Klant Contact Centrum, telefoon (026) 326 01 11.

Een ieder die het niet eens is met (onderdelen van) het ontwerp-bestemmingsplan kan binnen de termijn van terinzagelegging schriftelijk of mondeling zijn zienswijze kenbaar maken aan de gemeenteraad van Lingewaard, Postbus 15, 6680 AA Bommel. Degene die een mondelinge zienswijze kenbaar wil maken, kan contact opnemen met mevrouw C. Dormans van de afdeling Beleids- en Projectontwikkeling, team Ruimtelijk Beleid telefoonnummer (026) 326 0147.

Bommel, 20 maart 2012

Aan de raad van de gemeente Lingewaard

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Nevelveld 8 te Bemmelen.

1 **Samenvatting**

Aan het Nevelveld 8 in Bemmelen heeft dhr. Eeuwes afgelopen jaar de kassen gesloopt. Op grond van de uitgevoerde taxatie kan hij, in het kader van de vastgestelde beleidsregels voor functieverandering, twee kavels t.b.v. de bouw van één vrijstaande woning, per kavel (in totaal 2 woningen) uitgeven. Teneinde de bouw van de woning mogelijk te maken is een anterieure overeenkomst gesloten en is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld.

2 **Waarom naar de raad**

Het vaststellen van een bestemmingsplan is een bevoegdheid van de raad.

3 **Wat willen we bereiken (doelstelling en beoogd meetbaar effect)**

Doelstelling van het functieveranderingsbeleid is door het slopen van (oude) kassen en stallen en het terugbouwen van woningen, het landschap te versterken. De kassen zijn hier al gesloopt, de woningen wordt zorgvuldig in het landschap ingepast.

4 **Argumenten en alternatieven**

Ter plaatse is het binnen de bestaande lintbebouwing, vanuit stedenbouwkundig oogpunt, mogelijk om twee vrijstaande woningen toe te voegen. Alternatieven zijn in het voortraject bekeken.

5 **Wat gaan we daarvoor doen (hoe gaan we bereiken wat we willen en is evaluatie nodig)**

Gedeeltelijk heeft de landschapsverbetering, door het slopen van de kassen, al plaatsgevonden. Door de bouw van deze woningen en de landschappelijke inpassing hiervan wordt de functieverandering op dit perceel afgerond.

6 **Communicatie**

Initiatiefnemer heeft de omwonenden in kennis gesteld van het plan.

7 **Duurzaamheid**

Het slopen van bestaande kassen en het vervangen hiervan door twee woningen die landschappelijk worden ingepast, wordt de leefbaarheid verbeterd. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is dit een duurzame ontwikkeling.

8 **Wat mag het kosten (kosten, baten en dekking)**

T.b.v. het kostenverhaal is een anterieure overeenkomst gesloten die voor u, vertrouwelijk, ter inzage heeft gelegen.

9 **Voorstel**

Het bestemmingsplan 'Nevelveld 8' vaststellen.

10 Behandeling tijdens de Politieke Avond

Bemmel, 21 maart 2013.

burgemeester en wethouders van de gemeente Lingewaard,
de secretaris, de waarnemend burgemeester,

E.R. Loenen

S.P.M. de Vreeze

Besluit raad

Besluitnummer

Onderwerp bestemmingsplan Nevelveld 8 Bommel

De raad van de gemeente Lingewaard;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van de Gemeente Lingewaard d.d. ;

gehoord de behandeling tijdens de Politieke Avond d.d. 16 mei 2013;

gelet op het bepaalde in de Wet op de ruimtelijke ordening;

besluit:

het bestemmingsplan 'Nevelveld 8' vast te stellen.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering
van 30 mei 2013.

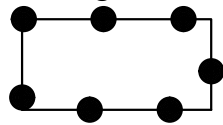
De raad voornoemd,
de griffier, de waarnemend voorzitter,

Th.G.L. Greep S.P.M. de Vreeze

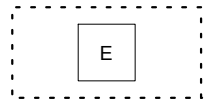


Legenda

Plangebied

 plangebied

maatvoeringsaanduidingen

 maximum aantal wooneenheden

Bestemmingen enkelbestemmingen

 Agrarisch

 Groen

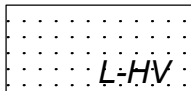
 Verkeer

 Wonen

Verklaringen

 ondergrond

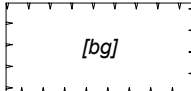
dubbelbestemmingen

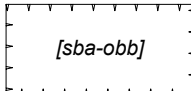
 Leiding - Hoogspanningsverbinding

bouwvlak

 bouwvlak

bouwaanduidingen

 bijgebouwen

 specifieke bouwaanduiding - onbebouwd

BESTEMMINGSPLAN NEVELVELD 8 BEMMEL		
Gemeente Lingewaard		
NL.IMRO.1705.74-ON01		
schaal: 1:1000	voorontwerp: / tekenaar	projectnr. OPDR: .
formaat: A3	ontwerp: 11-03-2013 / RvD	projectnr. VWP: 13PASMA002
concept: 06-03-2013 / MvdP	vastgesteld: / tekenaar	bestandsnaam: 13PASMA002-002.dwg
 Boscheweg 107 Postbus 9 5280 AA Boxtel T 0411 653 590 www.viewpointbv.nl info@viewpointbv.nl F 0411 653 599 		



Bestemmingsplan

Nevelveld 8 Bemmelen



maart 2013 ontwerpbestemmingsplan versie 4

Inhoudsopgave

Toelichting

1. Inleiding	3
1.1. Aanleiding	3
1.2. Plangebied	3
1.3. Doel van het bestemmingsplan	3
1.4. Geldend bestemmingsplan	3
2. Bestaande situatie	4
2.1. Bestaande situatie	4
2.2. Geschiedenis plangebied	4
3. Beleidskaders	5
3.1. Inleiding	5
3.2. Rijksbeleid	5
3.3. Provinciaal beleid	7
3.4. Gemeentelijk beleid	8
3.5. Parkeren en ontsluiting	9
4. Milieuaspecten en overige wetgeving	10
4.1. Geluid	10
4.1.1. Wettelijk kader	10
4.1.2. Wet geluidhinder algemeen	10
4.1.3. Relatie bestemmingsplan en Wet geluidhinder	10
4.1.4. Wegverkeer	10
4.1.5. Spoorverkeer	11
4.2. Luchtkwaliteit	11
4.3. Bodem	11
4.3.1. Wettelijk kader	11
4.3.2. Beoordeling bodemsituatie	11
4.3.3. Conclusie	12
4.4. Externe Veiligheid	12
4.5. Bedrijven en milieuzonering	12
4.5.1. Algemeen	12
4.5.2. Situatie	13
4.5.3. Conclusie	13
4.6. Duurzaamheid	14
4.6.1. Energie	14
4.6.2. Ambitie	14
4.7. Water	14
4.7.1. Algemeen	14
4.7.2. Watertoets Waterschap Rivierenland	15
4.7.3. Conclusie	15
4.8. Ecologie	15
4.9. Archeologie	15
5. Juridische Planopzet	16
6. Maatschappelijke Uitvoerbaarheid	17
7. Economische Uitvoerbaarheid	17

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Initiatiefnemers komen in aanmerking voor functieverandering. Op basis van een uitgevoerde taxatie voor het slopen van de kassen kunnen er twee kavels t.b.v. de bouw van één vrijstaande woning worden uitgegeven. De voormalige bedrijfswoning aan Het Nevelveld 6 zal worden bestemd tot burgerwoning. Hierbij zal de – bij deze woning behorende – paardenstal worden verplaatst die thans tegen het te slopen kassencomplex is gebouwd, naar de locatie achter de woning (Het Nevelveld 6) ter plaatse van de aanduiding “zone bijgebouwen”. Deze stal heeft een oppervlakte van 250 m².

1.2. Plangebied

In onderstaand figuur is aangegeven waar het plangebied is gelegen. Dit betreft het perceel aan het Nevelveld 8 in Bemmelen.



Figuur 1: ligging plangebied

1.3. Doel van bestemmingsplan

Het doel van onderhavig bestemmingsplan is om een planologische winst te bereiken op deze locatie doordat kassen worden gesloopt en hiervoor een twee nieuwe woningen planologisch mogelijk wordt gemaakt. Er zal in het bestemmingsplan veel aandacht worden geschonken aan het creëren van groen en groenstructuur, een gezond leef- en woonmilieu en een juridische inpassing van dit geheel.

1.4. Geldend bestemmingsplan

Het perceel is gelegen binnen het geldende bestemmingsplan “Park Lingezen”. In dit bestemmingsplan hebben deze gronden de bestemming “Agrarisch” met een aanduiding voor ‘glastuinbouw’. Voorts heeft het perceel de dubbelbestemming “Waarde- Archeologisch verwachting 2”. Het gebruik van deze gronden voor het realiseren van zelfstandige burgerwoningen is niet toegestaan. Wel is het bouwen van agrarische opstallen mogelijk op grond van de huidige planregels.

De gemeente Lingewaard is in principe bereid medewerking te verlenen aan onderhavig initiatief middels het doorlopen van een bestemmingsplanprocedure conform artikel 3.1 Wro.

Door het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan voor dit plangebied wordt het vigerende planologische regime herzien en kan daarna door het afgeven van een omgevingsvergunning de bouw van de woningen definitief mogelijk worden gemaakt. Uit bodemonderzoek is gebleken dat de archeologische verwachtingswaarde nihil is aangezien over het gehele perceel verstoring van de grond heeft plaatsgevonden. Om deze reden hoeft de archeologische dubbelbestemming niet langer op dit perceel te worden gelegd.

2. Bestaande situatie

2.1. Bestaande situatie

In dit hoofdstuk worden het plangebied, de bestaande en de nieuwe situatie beschreven.

2.2. Geschiedenis plangebied

Het Nevelveld is een doodlopende straat waar diverse bedrijven zijn gevestigd waaronder kassen en agrarische (hulp)bedrijven. Ook is er een boomgaard gelegen. Verder wordt het plangebied omgrenst door de huidige kadastrale grenzen.



Figuur 2: Uitsnede plangebied

Het plangebied is in een bebouwingslint gelegen waarin zowel woningen als bedrijven zijn gelegen. Het gebied om het bebouwingslint is voornamelijk agrarisch.



Figuur 3: Foto plangebied



Figuur 4: omliggende bedrijven rond plangebied

3. BELEIDSKADERS

3.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Bij het Rijksbeleid is de Nota Ruimte bepalend. Het Provinciale beleid wordt omkaderd in het Streekplan Gelderland met deze uitwerking in het Structuurplan. Het gemeentelijke beleid wordt besproken aan de hand van het kaderstellende beleid van de gemeente Lingewaard.

3.2. Rijksbeleid

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Ruimte haar definitieve Structuurvisie vastgesteld zodat deze van kracht is geworden. Deze Structuurvisie is de vervanger van de Nota Ruimte en de Nota mobiliteit.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028).

Het Rijk benoemt 13 nationale belangen; hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of projectspecifieke afweging zal maken. Indien nodig maakt het Rijk duidelijk welke nationale belangen voortgaan. In het MIRT wordt ook de samenhang met decentrale belangen en regionale opgaven besproken.

Omdat onderhavig bestemmingsplan voorziet in het slopen van agrarische opstallen en het bouwen van een nieuwe woningen in een bestaand bebouwingslint, voldoet het plan aan het Rijksbeleid. Ook voor het overige is het voorliggende bestemmingsplan niet in strijd met het Rijksbeleid.



Natura 2000 gebieden met aanduiding planlocatie

In het kader van het rijksbeleid zijn de Natura-2000 gebieden van belang, los van hetgeen is opgenomen onder “Ecologie”. Binnen de grenzen van het plangebied noch binnen het plangebied van Park Lingezegen zijn geen Natura- 2000 gebied gelegen. Wel zijn binnen een straal van 4 km vanaf het het Park Lingezegen zijn de Natura- 2000 gebieden de Gelderse Poort en Uiterwaarden Waal gelegen. Projecten dienen in beginsel vooraf worden getoetst op hun effecten op de natuur, waarbij ook de externe werking van een ingreep op het beschermde gebied en de aanwezige waarden getoetst dient te worden. Deze zogenaamde externe werking is afhankelijk van de relevantie van het project. Er dient sprake te zijn van een significant effect op het beschermde gebied voordat een vergunning benodigd is van het bevoegd gezag, meestal de provincie. Het slopen van kassen en daarvoor in de plaats oprichten van 2 nieuwe woningen is niet een dussdanige planologische ingreep dat getoetst moet worden aan de externe werking van de Natura-2000 gebieden.

3.3. Provinciaal beleid

3.3.1 Provinciaal Streekplan Gelderland met uitwerking in Structuurplan

Het ruimtelijke beleid van de provincie Gelderland tot 2015 is vastgelegd in het Streekplan Gelderland 2005. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het streekplan Gelderland 2005 de status van structuurvisie gekregen. Dat betekent dat de inhoud van het streekplan voor de provincie de basis blijft voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening. De uitgangspunten van het provinciaal beleid worden gevormd door regionale inzet en

versterking van de ruimtelijke kwaliteit. In het streekplan is gekozen voor een structuur van algemene regels en regels die voor een bepaalde regio gelden. Gemeenten hebben binnen de algemene regels vrijheid om eigen keuzes te maken. Voorts heeft de provincie een provinciale ruimtelijke hoofdstructuur waarbinnen is aangegeven wanneer provinciale ruimtelijke belangen in het geding zijn. Het provinciale beleid spitst zich toe op deze gebieden, terwijl in de overige gebieden, het multifunctionele gebied gemeenten meer beleidsvrijheid krijgen.

Daarnaast wil de provincie bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, op het gebied van water en ruimtegebruik, bundeling van infrastructuur en ruimtegebruik en bundeling van stedelijke functies in stedelijke netwerken. Door het bundelen van stedelijke functies wordt bijgedragen aan een efficiënt ruimtegebruik en aan een versterking van draagvlak van een kwalitatief hoogwaardig voorzieningenniveau. Onderhavig plangebied is gelegen binnen het gebied van Park Lingezegen. Park Lingezegen ligt in het multifunctionele platteland en in het stedelijk netwerk Arnhem Nijmegen.

Stedelijke ontwikkeling

De provincie hanteert het bundelingsbeleid waarmee de provincie de economische en culturele functie van de steden en het draagvlak voor stedelijke voorzieningen handhaaft en versterkt. Door deze bundeling ontstaan kansen voor een combinatie van arbeid en scholing, ontspanning en zorg. Tevens kan worden ingezet op een optimale benutting van infrastructuur en liggen er kansen voor openbaar vervoer en fietsgebruik.

Functieverandering en nevenfuncties van gebouwen in het buitengebied

Vanwege ontwikkelingen in sectoren als land- en tuinbouw, zorg en defensie, verliezen in de komende periode veel (agrarische) gebouwen en bouwvlakken in het buitengebied hun huidige functie, of hebben die functie al verloren. De provincie wil bevorderen dat deze gebouwen op een goede wijze kunnen worden (her)gebruikt. Door functieverandering kan tegemoet worden gekomen aan de aanwezige behoefte aan wonen en werken in een landelijke omgeving. Bovendien wordt op deze wijze bijgedragen aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Land- en tuinbouw

De Gelderse land- en tuinbouw is en blijft een sector waarin ingrijpende veranderingen plaatsvinden. Zuivere agrarische bedrijven die worden voortgezet hebben behoefte aan groei van oppervlakte, gebouwen en productie. Dit alles leidt of gaat leiden tot een toename van het aantal vrijkomende voormalige agrarische gebouwen.

Regioparagraaf Arnhem Nijmegen

In het streekplan van de provincie is beleid opgenomen dat specifiek voor deze regio van belang is. In de regioparagraaf is de ambitie en het beleid voor de regio's weergegeven. Een van de ambities van de stadsregio Arnhem Nijmegen voor het landelijk gebied is het ontwikkelen van een regionaal landschapspark als impuls voor plattelandsvernieuwing: Park Over-Betuwe. In het Park Over-Betuwe staan recreatieve doelen in combinatie met water- en natuurdoelen voorop. Daarvoor zal onder andere een recreatieve (fiets)verbinding tussen Arnhem en Nijmegen worden aangelegd. Verder geldt het gebied als zoekgebied voor regionale waterberging en is het onderdeel van de EHS: circa een derde van het park moet worden ontwikkeld tot nieuwe natuur, gericht op rietvogels en organismen die afhankelijk zijn van vochtig loofbos met open plekken en structuurrijke randen. Het park geldt als stedelijk uitloopgebied.

Ruimtelijke Verordening Gelderland

De Ruimtelijke verordening Gelderland is vastgesteld door Provinciale Staten op 15 december 2010 en is op 2 maart 2011 in werking getreden. Met deze verordening kan de provincie regels stellen over de inhoud, toelichting of onderbouwing van bestemmingsplannen. Deze regels kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen of thema's per gebied. Gemeenten moeten binnen een vastgestelde termijn hun bestemmingsplan afstemmen op de in de verordening opgenomen regels.

3.3.2. Conclusie provinciaal beleid

Doordat agrarische opstallen (kassen) worden gesloopt en hiervoor twee woningen worden teruggebouwd is onderhavig plan niet in strijd met het provinciale beleid en voldoet het aan de regels omtrent nieuwbouw in het landelijke gebied. Wel dient het bestemmingsplan in het kader van het vooroverleg te worden gezonden naar de provincie voor een beoordeling omdat het plan provinciaal van belang is.

3.4. Gemeentelijk beleid

3.4.1. Intergemeentelijke Structuurvisie Park Lingezegen

De intergemeentelijke structuurvisie Park Lingezegen is door de gemeenteraad vastgesteld op 31 maart 2011 en door de gemeenteraad van Overbetuwe op 22 maart 2011. Onderhavig bestemmingsplan is niet in strijd met dit Structuurplan.

Landschapsonontwikkelingsplan uit 2005

In het landschapsonontwikkelingsplan (verder: LOP) worden de strategische keuzes uit de StructuurvisiePlus - die betrekking hebben op het landelijk gebied - verder uitgewerkt. Het LOP biedt een visie op de ontwikkeling van het landschap en een toetsingskader voor ruimtelijke plannen en ontwikkelingen.

Het landelijk gebied van Lingewaard staat aan de westzijde onder druk door de verdere verstedelijking. De gemeente wil voorkomen dat hierdoor een tweedeling van het landschap ontstaat, waarbij het westelijke deel wordt bepaald door de stedelijke groengebieden en alleen in het oostelijke deel het oorspronkelijke landschap behouden blijft.

Met name functies die aansluiten op de doelstellingen van het gebied en die elkaar versterken kunnen een plaats krijgen in park Over-Betuwe.

Toepassing regionaal beleid voor functieverandering in het buitengebied uit 2008

De gemeente Lingewaard heeft voor het regionale functieveranderingsbeleid voor het buitengebied een gemeentelijke toepassingsregeling opgesteld. De gemeente heeft hierin een doorvertaling gegeven op een aantal aspecten uit het functieveranderingsbeleid van de Stadsregio. Dit betreffen de aspecten toe te passen woningtypen, ruimtelijke inpassing en verevening. Op grond van het regionaal beleid is het mogelijk om in plaats van woongebouwen vrijstaande woningen te bouwen. De gemeente vindt het vanuit de karakteristieken van het landschap wenselijk om in het buitengebied alleen vrijstaande woningen toe te staan. Vanuit landschappelijk oogpunt is het gewenst om het aantal te bouwen woningen zo beperkt mogelijk te houden. Voor wat betreft het aspect ruimtelijke inpassing heeft de gemeente invulling gegeven aan de deelaspecten landschap, kavelinrichting en gebouwen. De landschappelijke inpassing van woningen dient aan te sluiten bij het karakter van het rivierenlandschap.

Waterplan uit 2008

Het waterplan bevat de gezamenlijke visie van de gemeente en het waterschap op de gewenste toekomst van het waterbeheer in Lingewaard zowel voor de lange als korte termijn. De visie richt zich op de verschillende aspecten van waterbeheer, waarbij per aspect speerpunten zijn opgesteld. Het uitgangspunt van het waterbeheer in Lingewaard is het toepassen van duurzaam waterbeheer.

Op het gebied van waterkwantiteit worden piekafvoeren tegengehouden door het vasthouden en bergen van gebiedseigen water. Op het gebied van waterkwaliteit wordt het grondgebruik en watersystemen op elkaar afgestemd.

3.5. Parkeren en ontsluiting

Parkeren geschiedt op eigen terrein en naast de mogelijkheid van een garage zullen op eigen terrein minimaal 2 parkeerplaatsen per woning worden gerealiseerd. Hierdoor wordt voldaan aan de, binnen de gemeente gehanteerde, parkeernormen.

De ontsluiting van het perceel zal geschieden via 't Nevelveld.

4. Milieu-aspecten en overige wetgeving

4.1. Geluid

4.1.1. Wettelijk kader

Dit hoofdstuk gaat in op de wettelijke aspecten van geluid in bestemmingsplannen.

4.1.2. Wet geluidhinder algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) geeft regels wanneer een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd en waar dit aan moet voldoen. Een aantal belangrijke aspecten zijn:

- Bij een voorgenomen wijziging van een bestemmingsplan binnen een geluidzone is een akoestisch onderzoek noodzakelijk. Bij hogere geluidbelasting dan de voorkeurswaarde kan een hogere grenswaarde nodig zijn.
- De bevoegdheid voor het vaststellen van een hogere waarde ligt in de meeste gevallen bij de gemeente, met in het akoestisch onderzoek verplichte aandacht voor mogelijke maatregelen en de motivatie.
- Eenheid van de geluidbelasting is de Lden (Lday, evening, night) in dB, een Europese dosismaat voor geluid voor weg- en railverkeer. De Lden staat voor het jaargemiddelde A-gewogen geluidsniveau over een etmaal. De voorkeurswaarde voor wegverkeerslawaaï bedraagt Lden = 48 dB, voor railverkeer is dat Lden = 55 dB.
- Het ontwerpbesluit voor het vaststellen van hogere waarden moet tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd. De ter inzage termijn is in alle gevallen 6 weken.

De Wet stelt registratie van de verleende hogere waarde in het kadaster verplicht.

4.1.3. Relatie bestemmingsplan en Wet geluidhinder

In de Wgh is geregeld dat bij een bestemmingsplanwijziging een akoestisch onderzoek de gevolgen voor geluidgevoelige objecten binnen de zone in beeld moet brengen. Uitgangspunt is dat voor alle woningen binnen de zone de voorkeursgrenswaarde van Lden=48 dB voor wegverkeer en Lden =55 dB voor railverkeer wordt gerealiseerd. Bij hogere waarden moet uit akoestisch onderzoek blijken welke maatregelen nodig zijn om wel aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

4.1.4. Wegverkeer

Op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) ligt rond iedere weg een zone (art.74). Dit geldt niet voor woonerven en 30 km/uur wegen. Ook de ruimte boven en onder de weg behoren tot de zone. Bij aanleg van een nieuwe weg geldt de zone vanaf het moment dat de weg in een ontwerp bestemmingsplan is opgenomen.

In dit geval is alleen Het Nevelveld relevant. Dit betreft een doodlopende weg met een zeer lage verkeersfrequentie van minder dan 100 mvt/etmaal. Gezien de lage verkeersintensiteiten op de Het Nevelveld zal de voorkeurswaarde niet worden overschreden.

4.1.5. Spoorverkeer

Ook rondom spoorwegen ligt een wettelijk vastgelegde geluidzone. In deze situatie is geen spoorweg in de omgeving aanwezig waarmee rekening dient te worden gehouden.

4.2. Luchtkwaliteit

Voor luchtkwaliteit is de Wet luchtkwaliteit van toepassing. Deze wet is onder meer verder uitgewerkt in het Besluit niet in betekenende mate en de Regeling niet in betekenende mate. In het Besluit niet in betekenende mate is vastgelegd dat wanneer een ontwikkeling niet meer bijdraagt dan 3% aan de grenswaarde, deze niet getoetst hoeft te worden aan de wettelijke grenswaarden. Hierin staat dat meer dan 1,2 microgram stikstofdioxide en/of fijnstof per m³ wordt aangemerkt als in betekenende mate. In de Regeling niet in betekenende mate is dit doorvertaald naar 1.500 woningen, ofwel 7.500 verkeersbewegingen (uitgaande van 5 verkeersbewegingen per woning, conservatieve aanname conform de ASVV 2004). De ontwikkeling van twee nieuwe woningen woning resulteert conform de Regeling niet in betekenende mate niet in een significante verslechtering van de luchtkwaliteit en hoeft daarom niet te worden getoetst aan de wettelijke grenswaarden voor luchtkwaliteit. Daarnaast geldt dat het gewijzigde gebruik van agrarisch bedrijf naar wonen sowieso een verbetering is voor de luchtkwaliteit, aangezien slechts twee nieuwe woningen worden opgericht. De ontwikkeling voldoet daarmee aan het wetgevende kader voor luchtkwaliteit, zoals vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer.

4.3. Bodem

4.3.1. Wettelijk kader

Het is wettelijk geregeld (Wbb en bouwverordening) dat bouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen, als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Indien sprake is van een verdachte locatie dient onderzocht te worden in welke mate de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is, moet worden aangetoond dat het bestemmingsplan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is. Een bodemonderzoek mag niet meer dan vijf jaar oud zijn en moet een vastgestelde informatiekwiteit bieden. Indien aan die voorwaarden niet kan worden voldaan, dient aanvullend onderzoek plaats te vinden. Wanneer uit het onderzoek blijkt dat de bodem niet geschikt is voor het beoogde doel, dient vóór aanvang van de bouwwerkzaamheden een bodemsanering te worden uitgevoerd om de bodem wel geschikt te maken, of dient de bouwaanvraag te worden geweigerd.

4.3.2. Beoordeling bodemsituatie

Er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Mos Grondmechanica B.V. en is dit onderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

De gemeente heeft naar aanleiding van het eerste onderzoek een aantal opmerkingen gemaakt betreffende het verhoogde gehalte aan nikkel in het grondwater en de eis tot het uitvoeren van een inventariserend archeologisch onderzoek (IVO-protocol 1).

Daarop heeft op 30 januari 2012 een herbemonstering van het grondwater plaatsgevonden. Het grondwatermonster is ter analyse op nikkel aan het laboratorium aangeboden. Uit de resultaten blijkt dat het nikkelgehalte inmiddels tot onder de interventiewaarde is afgenomen. Waarschijnlijk is sprake van een tijdelijk sterk verhoogd nikkelgehalte. Nu de saneringsnorm niet meer wordt overschreden kunnen vervolgacties achterwege blijven.

4.3.3. Conclusie

Op basis van het vooronderzoek, de zintuiglijke beoordeling van de grond- en grondwatermonsters en de resultaten van het chemisch-analytisch onderzoek zijn er met de huidige milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmeringen te verwachten bij de aanvraag van een omgevingsvergunning ten behoeve van de nieuwbouw op de locatie.

4.4. Externe Veiligheid

Er zijn geen risico's aanwezig als gevolg van de opslag, productie of transport van gevaarlijke stoffen in de buurt van dit perceel. Ook is geen LPG-vulstation of andere risicobron in de nabijheid aanwezig.

De planlocatie is niet in een gebied gelegen als bedoeld in het Besluit Externe Veiligheid (Bevi), in een gebied van gevaarlijk transport of in een gebied als bedoeld in het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen.

4.5. Bedrijven en milieuzonering

4.5.1. Algemeen

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt getoetst conform:

- VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'(editie 2009);
- Wet milieubeheer.

VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'

De Vereniging van Nederlandse Gemeente doet in de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009), een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen.

De publicatie heeft bedrijven ingedeeld in categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de bestemmingsgrens van de bedrijven en anderzijds de gevel van een woning.

De adviesafstanden hangen samen met gebiedskenmerken. De meest voorkomende categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies in een rustige woonwijk zijn weergegeven in onderstaande tabel.

Categorie	Richtafstand (in meters) tot omgevingstype	
	rustige woonwijk en rustig buitengebied	gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30

Naast het omgevingstype rustige woonwijk kent de VNG-handreiking ook het omgevingstype gemengd gebied.

Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies, voor met name het aspect geluid, met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Het aspect geluid is veelal het maatgevende aspect. Een gemengd gebied is een gebied met een variatie aan functies;

4.5.2. Situatie

De directe omgeving van het plangebied is te typeren als gemengd gebied. In de omgeving bevinden zich immers allerlei bedrijven en een boomgaard met spuitzone. De bedrijven met een hinderzone zijn allemaal op meer dan 50 meter afstand gelegen van de nieuwe woningen. De nieuwe woningen vallen ook niet binnen de spuitzone. Wel zijn de nieuwe woningen binnen een dichte afstand van hoogspanningsmasten gelegen maar in overleg met de netbeheerder en de gemeente is besloten dat de huidige situering geen belemmeringen heeft.

De huidige bedrijfswoning is binnen een spuitzone gelegen van de tegenovergelegen boomgaard. Deze boomgaard heeft nooit tot het bedrijf van initiatiefnemer(s) behoort waardoor sprake is van een overgangssituatie. De huidige bedrijfswoning wordt al jarenlang gebruikt als burgerwoning.

Ook dit betreft een overgangssituatie. De spuitzone levert om deze reden geen belemmering op om de bedrijfswoning, conform het huidige gebruik, te bestemmen tot burgerwoning.

Naast de nieuwe woonbestemming zijn op 22,5 meter afstand hoogspanningskabels aanwezig. De verplichte afstand tot deze hoogspanningskabels worden hiermee in acht genomen.

4.5.3. Conclusie

Alle bedrijven liggen op voldoende afstand van de planlocatie of hebben geen milieuzoneringen. De huidige bedrijfswoning is binnen een spuitzone gelegen maar dit betreft een overgangssituatie. Vanuit bedrijven en milieuzonering zijn er daarom geen belemmeringen te verwachten voor het bestemmingsplan.

4.6. Duurzaamheid

4.6.1. Energie

De rijksoverheid stimuleert duurzaam bouwen vooral op het aspect energie. Sinds 1995 worden in het Bouwbesluit eisen gesteld ten aanzien van de energiezuinigheid van een gebouw. De energie efficiëntie wordt uitgedrukt in de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Vanaf 1 januari 2011 geldt voor woningen een wettelijke EPC van 0,6. Uiteindelijk wordt toegewerkt naar een EPC van 0 in 2020. Bij een EPC van 0 is een gebouw energieneutraal. Het besparen van energie gaat in drie stappen, de “trias energetica”:

- ten eerste zoveel mogelijk energie besparen (bv. isolatiemaatregelen);
- ten tweede het opwekken van duurzame energie;
- tenslotte voor het resterende energieverbruik zo efficiënt mogelijk fossiele brandstoffen toepassen.

4.6.2. Ambitie

Voor het meetbaar maken van de duurzaamheid op gebouwniveau wordt gebruik gemaakt van het instrument GPR Gebouw. GPR Gebouw geeft per thema een ‘rapportcijfer’ uiteenlopend van 6 of 7 (bouwbesluit niveau/minimaal) tot 10 (zeer goed). Hierbij wordt gestreefd naar een score van het cijfer 8 in GPR-gebouw® voor woningbouw. Per 2011 is een 7 eenvoudig te realiseren, omdat de EPC is aangescherpt tot 0,6. Het bouwplan zal voldoen aan de genoemde eisen van Duurzaam bouwen waaronder de EPC van 0,6. Gestreefd wordt om minimaal te komen tot het cijfer 8 voor de nieuwe woningen.

4.7 Water

4.7.1. Algemeen

Sinds 2003 is bij ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets wettelijk verplicht. Het doel van de watertoets is de effecten van de voorgenomen ontwikkeling op het watersysteem in beeld te brengen en eventuele negatieve effecten zoveel mogelijk te beperken door het nemen van maatregelen.

De gemeente is niet primair verantwoordelijk voor alle watertaken, maar moet de waterbelangen wel goed beschrijven en afwegen binnen de ruimtelijke ordening. Een van de instrumenten hiervoor is de verplichte watertoets. De watertoets houdt in dat het Waterschap beoordeelt of de waterbelangen voldoende betrokken zijn. De voor de gemeente en waterschap van belang zijnde wateraspecten zijn hieronder beschreven.

Volgens de Wet gemeentelijke watertaken (2008) is de gemeente verantwoordelijk voor het inzamelen en transporteren van stedelijk afvalwater en hemelwater. De gemeente mag vervolgens zelf bepalen op welke wijze het ingezamelde hemelwater wordt verwerkt. Verder heeft de gemeente de zorgplicht om structurele problemen als gevolg van een voor de gebruiksfunctie nadelige grondwaterstand in openbaar bebouwd gebied te voorkomen of te beperken.

4.7.2. Watertoets Waterschap Rivierenland

Vanaf 1 november 2003 zijn de overheden wettelijk verplicht om alle ruimtelijke plannen, die van invloed zijn op de waterhuishouding, voor advies voor te leggen aan de waterbeheerders.

In het verleden werden verschillende wateradviezen afgegeven wat zorgde voor rechtsongelijkheid en onduidelijkheid. Daarom hebben de waterbeheerders afgesproken om alle aanvragen in het hun betreffende gebied af te handelen via één loket: de digitale watertoets.

Niet alle ruimtelijke plannen behoeven de watertoets te doorlopen. Daartoe heeft het waterschap een stroomschema, met daarbij behorende notitie ondergrens, opgesteld waaruit het toepassingsbereik van de watertoets blijkt. Ook zijn per gemeente waterkaarten opgesteld waaruit de verschillende waterbelangen op een bepaalde locatie zijn af te lezen.

Aan de hand van het 'meldformulier watertoets' kunnen (ruimtelijke) plannen vervolgens voor advies worden voorgelegd aan het betreffende waterschap.

Het plangebied is volgens de kaarten niet gelegen binnen een aandachtsgebied. Er wordt echter dusdanig weinig verhard (minder dan 500 m²) terwijl er meer dan 1000 m² aan verharding verdwijnt zodat een positief resultaat ontstaat. Een nadere watertoets is daarom niet nodig.

Het hemelwater en het afvalwater wordt afgevoerd naar het gemeentelijk riool, hoewel de inzet is om hemelwater te laten infiltreren in het plangebied.

4.7.3. Conclusie

Gelet op vorenstaande en de uitkomst van de digitale watertoets vormt het onderdeel Water geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan.

4.8. Ecologie

Het plangebied bevindt zich niet binnen de grenzen van een beschermd natuurgebied en ligt ook niet in de directie nabijheid hiervan. Om deze reden is er geen sprake van gebiedsbescherming. Het perceel functioneert niet als geleidend landschapselement voor vleermuizen of als broedplaats van vogels. Op het gebied van ecologie zijn verder geen belemmeringen aanwezig voor het uitvoeren van onderhavig bouwplan. Voordat de opstallen worden gesloopt zal nogmaals worden beoordeeld of hierin broedplaatsen voor vleermuizen zijn gevestigd, wat nu niet het geval is.

4.9. Archeologie

Ten behoeve van de ontwikkeling van de betreffende woning is een onderzoek uitgevoerd naar de archeologische verwachtingswaarden in het plangebied. Uit de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) blijkt dat het gebied een hoge archeologische verwachtingswaarde heeft.

Uit onderzoek van de bodemgesteldheid is gebleken dat de grond reeds dusdanig diep en over de gehele oppervlakte van het plangebied is verstoord dat geen verwachting meer is dat archeologische waarden zullen worden aangetroffen zodat het plangebied vrij kan worden gegeven. Nader archeologisch onderzoek is dan ook niet nodig.

5. Juridische Planopzet

Teneinde de bouw van de woningen mogelijk te maken wordt gekozen voor het opstellen van het onderhavige nieuwe bestemmingsplan. Voor wat betreft de regelgeving wordt aangesloten bij het “handboek bestemmingsplannen” dat door de gemeente is vastgesteld. Door de verplichte IMRO dient te worden gekozen uit de standaardbestemmingen. Gezien de keuze van de gemeente voor haar nieuwe bestemmingsplannen zal worden gekozen voor de bestemming “Wonen” en de bestemming “Groen” voor de onbebouwde vrije strook aan de zijkanten en achterzijde van het perceel. Om aan te geven dat de voorzijde in op een natuurlijke wijze wordt aangelegd wordt een gedeelte van dit perceel aan de zijde van de weg bestemd tot “Groen”.

Gekozen is voor een drietal bouwblokken waar onderkeldering is toegestaan. Buiten het bouwblok zijn bijgebouwen mogelijk tot maximaal 75 m² die ook aangebouwd mogen worden.

6. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Inspraak

Hoewel de woningmarkt de afgelopen jaren is veranderd, is er volgens de rapportage van de Stecgroep nog altijd behoefte aan woningen in alle financieringscategorieën.

Vanwege de beperktheid van het plangebied zal geen inspraakprocedure worden gevoerd.

7. Economische uitvoerbaarheid

Ten behoeve van de realisatie van het plan is een anterieure overeenkomst met initiatiefnemer gesloten. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid gegarandeerd.



Nevelveld 8 Bommel

Inhoudsopgave

REGELS	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	7
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	8
Artikel 3 Agrarisch	8
Artikel 4 Groen	9
Artikel 5 Verkeer	10
Artikel 6 Wonen	11
Artikel 7 Leiding - Hoogspanningsverbinding	14
Artikel 8 Overgangsrecht	15
Artikel 9 Slotregel	16
Bijlagen	17

REGELS

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit bestemmingsplan wordt verstaan onder:

1.1 Plan

het bestemmingsplan "Nevelveld 8 Bommel";

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1705.74-ON01 met de bijbehorende regels;

1.3 aanbouw

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, dat onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.4 aan-huisverbonden beroep

het uitoefenen van een vrij en zelfstandig beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, educatief, kunstzinnig, technisch gebied of daarmee gelijk te stellen activiteiten, niet zijnde detailhandel, waarbij de woning in hoofdzaak haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.5 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.6 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.7 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.8 bijgebouw

een op zichzelf staand – al dan niet vrijstaand – gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw, waarmee het niet in directe verbinding staat en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.9 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.10 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.11 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.12 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel;

1.13 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.14 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.15 nutsvoorziening

voorziening ten behoeve van het al dan niet openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie;

1.16 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.17 seksinrichting

de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden; onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.18 uitbouw

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.19 voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt;

1.20 woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.3 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

De in lid 2.1 sub b genoemde ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen, mogen de maximumhoogte met niet meer dan 3 meter overschrijden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Agrarisch" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen
- b. verhardingen, zoals paden

3.2 Bouwregels

De voor "Agrarisch" aangewezen gronden mogen niet worden bebouwd behoudens hetgeen vergunningsvrij is toegestaan.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Groen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen en groen
- b. verhardingen, zoals paden
- c. Vlaggen- en andere masten, perceelsafscheidings en andere bouwwerken

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in artikel 4.1 gelden de volgende eisen:

- a. bestaande gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend op dezelfde plaats en in ten hoogste dezelfde omvang worden gebouwd, bestaande overkappingen bovendien uitsluitend met ten hoogste hetzelfde aantal en dezelfde oppervlakte aan wanden.
- b. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

Bouwwerken	max. bouwhoogte
Vlaggen- en andere masten	5 m.
Erf- of perceelsafscheidings achter de voorgevel, op een terrein met daarop een gebouw	2 m.
Overige erf- en perceelsafscheidings	1 m.
Overige andere bouwwerken	2 m.

Artikel 5 Verkeer

De voor "Verkeer" aangewezen gronden zijn bestemd voor ontsluitingswegen en andere verhardingen met daarbij behorende voorzieningen zoals lichtmasten met een maximale hoogte van 4 meter.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maximaal het aantal woningen, waarbij inwoning is toegestaan, dat is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', tot maximaal drie woningen;
- b. aan huis verbonden beroepsactiviteiten, met dien verstande dat:
 1. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, tot maximaal 50 m², dan wel het groter bestaand vloeroppervlak, mag worden gebruikt voor de activiteit;
 2. degene die de activiteit in de woning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, uitoefent tevens de bewoner van de woning is;
 3. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 4. er geen detailhandel anders dan de verkoop van lokaal of streekeigen geproduceerde agrarische producten mag plaatsvinden met dien verstande dat horeca niet is toegestaan;
- c. met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven en groenvoorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Toegestane bouwwerken

Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. opgericht binnen een bouwperceel;
- b. goothoogte is maximaal 6 m;
- c. bouwhoogte is maximaal 10 m;
- d. inhoud maximaal:
 1. woningen in voormalige boerderijen de bestaande inhoud van het totale woongebouw;
 2. overige woningen maximaal 750 m³.

Bijgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gezamenlijke oppervlakte per woning maximaal 75 m²;
- b. de afstand van bijgebouwen tot de woning bedraagt maximaal 20 m;
- c. bijgebouwen worden gebouwd op een afstand van minimaal 3 m achter de voorgevelrooilijn van de woning;
- d. goothoogte maximaal 3 m, behoudens ter plaatse van de aanduiding "zone bijgebouwen" waar een bijgebouw is toegestaan met een maximale goothoogte is toegestaan van 5 meter en een maximale bouwhoogte van 6 meter
- e. ter plaatse van de aanduiding "zone bijgebouwen" is een bijgebouw toegestaan in de vorm van een paardenstal met een oppervlakte van maximaal 250 m².

Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:

- a. erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw 1 m;
- b. erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw 2 m;
- c. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2 m.

Lichtmasten zijn niet toegestaan bij paardenbakken.

Herbouw van een woning is uitsluitend toegestaan op de bestaande locatie binnen het bestemmingsvlak met inachtneming van het bepaalde in artikel

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 verplaatsing van de woning

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 6 ten behoeve van het verplaatsen van de woning, mits:

- a. De woning op maximaal 10 m van de bestaande (voormalige) woning wordt gebouwd, met dien verstande dat een grotere afstand is toegestaan:
 1. wanneer in verband met het bepaalde onder b een grotere afstand vereist is;
 2. Indien dit gewenst is in verband met het herstel van landschappelijke of cultuurhistorische waarden;
- b. met betrekking tot wegverkeergeluid een aanvaardbaar woonklimaat wordt gerealiseerd;
- c. er sprake is van een landschappelijke inpassing, waartoe een landschapsplan dient te worden opgesteld;
- d. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- e. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- f. uit een ingesteld bodemonderzoek blijkt, dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik;
- g. voor het overige wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 6.

6.4 Afwijken van de gebruiksregels

6.4.1 mantelzorg

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in dit artikel voor het toestaan dat de woning of een bijgebouw bij de woning wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, mits:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is uit het oogpunt van mantelzorg;
- b. duidelijk is wie de zorgbehoevende is of zorgbehoevenden zijn;
- c. de bereikbaarheid voor (aanleg van) algemene voorzieningen en nutsvoorzieningen en voor hulpdiensten gewaarborgd blijft;
- d. de oppervlakte maximaal 75 m² bedraagt;
- e. er geen zelfstandige woning ontstaat;
- f. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

6.4.2 Publieksgerichte bedrijfsactiviteiten aan huis

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in dit artikel voor het toestaan van een publieksgerichte bedrijfsactiviteit aan huis, mits:

- a. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, tot maximaal 50 m² wordt gebruikt voor de activiteit;
- b. degene die de activiteit in de woning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, uitoefent tevens de bewoner van de woning is;
- c. er geen activiteiten plaatsvinden die vergunningplichtig zijn op grond van de Wet milieubeheer;
- d. geen horeca-activiteiten of detailhandel ontstaan;
- e. er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- f. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- g. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- h. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

6.4.3 Paardenbak

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in dit artikel voor het toestaan van één paardenbak, mits:

- a. de volgende maten in acht worden genomen:
 1. minimaal 30 m uit de as van de weg;
 2. minimaal 30 m vanaf woningen van derden;

- b. de oppervlakte maximaal 800 m² bedraagt;
- c. de bouwhoogte van terreinafscheidingen maximaal 2 m bedraagt;

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

6.5.1 Woningssplitsing

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het splitsen van woningen in twee woningen, mits:

- a. de te splitsen woning, met eventueel bestaande voormalige inpandige bedrijfsruimten, een inhoud heeft van minimaal 800 m³;
- b. de gesplitste woningen een inhoud hebben van minimaal 400 m³;
- c. de oppervlakte of inhoud van de gesplitste woningen en de bijgebouwen niet wordt vergroot;
- d. in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
- e. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 7 Leiding - Hoogspanningsverbinding

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Leiding - Hoogspanningsverbinding aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

- a. een bovengrondse hoogspanningsverbinding ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - hoogspanningsverbinding';
 - b. het beheer en onderhoud van de verbinding;
 - c. de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de leiding;
- met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag alleen ten behoeve van deze bestemming worden gebouwd.

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:

- a. hoogspanningsmasten 30 m;
- b. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3 m.

7.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders hebben de bevoegdheid af te wijken van het bepaalde in dit artikel voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits advies is verkregen van de leidingbeheerder.

Artikel 8 Overgangsrecht

8.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

8.1.1 Afwijken

Bij een omgevingsvergunning kan eenmalig worden afgeweken van het bepaalde in artikel 7.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 7.1 met maximaal 10%.

8.2 Overgangsrecht gebruik

8.2.1 Voortzetting strijdig gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

Artikel 9 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het "Bestemmingsplan Park Lingezen, herziening Het Nevelveld 8"

Aldus vastgesteld in openbare vergadering door de raad van de Lingewaard

d.d.

de voorzitter, de griffier,

Batterijstraat 1

5396

0412-48 48 22

info@asmaat.com

Bijlagen

SAMENVATTING

In opdracht van de heer P.E.J. Eeuwes heeft Mos Grondmechanica B.V. een milieutechnisch verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op een onderzoekslocatie aan de Het Nevelveld 8 te Bommel (kadaster: Gemeente Ressen, Sectie A, Nummer 1176).

Aanleiding van het onderzoek is de aanvraag van een omgevingsvergunning ten behoeve van de nieuwbouw op de locatie. Doel van het onderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem op de onderzoekslocatie.

Verkennd bodemonderzoek

Het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5740. Op basis van het vooronderzoek is de onderzoekshypothese "onverdachte locatie" gesteld met als strategie "ONV", gebaseerd op een oppervlakte van $< 6000 \text{ m}^2$. Het veldwerk is uitgevoerd conform BRL SIKB 2000 op 15 november 2011. Het grondwater is conform de NEN 5740 minimaal een week later bemonsterd, op 29 november 2011.

De analyseresultaten zijn getoetst aan de Circulaire Bodemsanering 2009, en zijn indicatief getoetst aan het Besluit Bodemkwaliteit (Bbk). Uit de analyseresultaten van de grondmengmonsters blijkt dat in de bovengrond een licht verhoogd gehalte aan barium, kobalt, nikkel en DDE aanwezig is. In de mengmonsters van de ondergrond is een licht verhoogd gehalte aan nikkel aangetroffen. In het grondwater is een licht verhoogd gehalte aan barium en zink en een sterk verhoogd gehalte aan nikkel vastgesteld.

De onderzoekshypothese "onverdachte locatie" dient te worden herzien. De aangetoonde concentraties in de grond overschrijden niet het criterium voor nader onderzoek $\{(AW+I)/2\}$ uit de Wet Bodembescherming. De aangetoonde concentraties nikkel overschrijdt de interventiewaarde en daarmee het criterium voor nader onderzoek $\{(S+I)/2\}$ uit de Wet Bodembescherming. Gelet op het gebiedsgebruik (glastuinbouw) worden vaker verhoogde gehalten aan nikkel in het grondwater aangetroffen en zijn niet specifiek brongebonden. Er is geen noodzaak tot het uitvoeren van een nader onderzoek.

Conclusie onderzoek

Op basis van het vooronderzoek, de zintuiglijke beoordeling van de grond- en grondwatermonsters en de resultaten van het chemisch-analytisch onderzoek zijn er met de huidige milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmeringen te verwachten bij de aanvraag van een omgevingsvergunning ten behoeve van de nieuwbouw op de locatie.



Dhr. P.E.J. Eeuwes
Hoeve 5
6851 EP HUISSEN

Ons kenmerk : B6079111-RH_1
Contactpersoon : J.G.M. Zwijnenberg

Uw kenmerk :

Datum : 1 februari 2012

Betreft: Bodemonderzoek aan de Nevelveld 8 te Bemmelen

Geachte heer Eeuwes,

Bij email van 19 januari 2012 heeft de gemeente Lingewaard twee kanttekeningen gemaakt bij de rapportage van het verkennend bodemonderzoek aan het Nevelveld 8 te Bemmelen ("Milieutechnisch verkennend bodemonderzoek aan de Het Nevelveld 8 te Bemmelen", Mos Grondmechanica B.V., kenmerk R6079111-RH_1, d.d. 15 december 2011). Het betreft:

- het sterk verhoogde gehalte aan nikkel in het grondwater
- uitvoeren van een inventariserend archeologisch onderzoek (IVO-protocol 1)

Nikkel in het grondwater

Nadat in december 2011 een sterk verhoogd gehalte aan nikkel in het grondwater is gemeten, heeft op 30 januari 2012 een herbemonstering van het grondwater plaatsgevonden. Het grondwatermonster is ter analyse op nikkel aan het laboratorium aangeboden. Uit de resultaten blijkt dat het nikkelgehalte inmiddels tot onder de interventiewaarde is afgenomen. Waarschijnlijk is sprake van een tijdelijk verhoogd sterk verhoogd nikkelgehalte. Nu de saneringsnorm niet meer wordt overschreden kunnen vervolgacties achterwege blijven.

Archeologisch onderzoek

Met de ondertekening van het verdrag van Malta (1992) en de parlementaire goedkeuring daarvan (1998) heeft de Nederlandse overheid zich verplicht erop toe te zien dat bij ruimtelijke plannen rekening gehouden wordt met het bekende en het nog niet bekende archeologische "bodemarchief". De Wet op de archeologische monumentenzorg is sinds 1 september 2007 van kracht en legt de verplichting op om de archeologische waarden van de grond te betrekken in de ruimtelijke planvorming. Uitgangspunt van de wet is het archeologische erfgoed zoveel mogelijk ter plekke (in-situ) te bewaren.

Uit het vooronderzoek is naar voren gekomen dat in delen van het plangebied archeologische waarden worden verwacht. De locatie is daarentegen intensief geroerd in de bovenste meter en de locatie blijkt voor meer dan 90% onbebouwd te blijven (zie bijgesloten tekening). Het gehele onderzochte terrein bestond uit een kas die is gebouwd op voeten rondom een stalen onderbouwconstructie. Deze voeten zijn in een raster van h.o.h. 6,4 meter in de bodem aanwezig tot op een diepte van 1,0 m-mv.

Vanwege deze verstoring wordt geadviseerd om dit gebied in het toekomstige plan te ontzien van graafwerkzaamheden dieper dan 1 m-mv. Dit is mogelijk gelet op de nieuwbouw ontwikkeling. Om deze reden is een inventariserend archeologisch veldonderzoek ons inziens niet noodzakelijk

Op basis van versterkte informatie kan geconcludeerd worden dat de voorgenomen bodemingrepen ten behoeve van de uitvoering van het plan ons inziens zonder archeologisch voorbehoud kunnen worden uitgevoerd. Indien tijdens de uitvoering van graafwerkzaamheden in het plangebied alsnog archeologische resten worden aangetroffen, dient uiteraard wel direct contact opgenomen te worden met de bevoegde overheid.

Met vriendelijke groet,

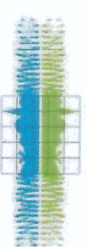
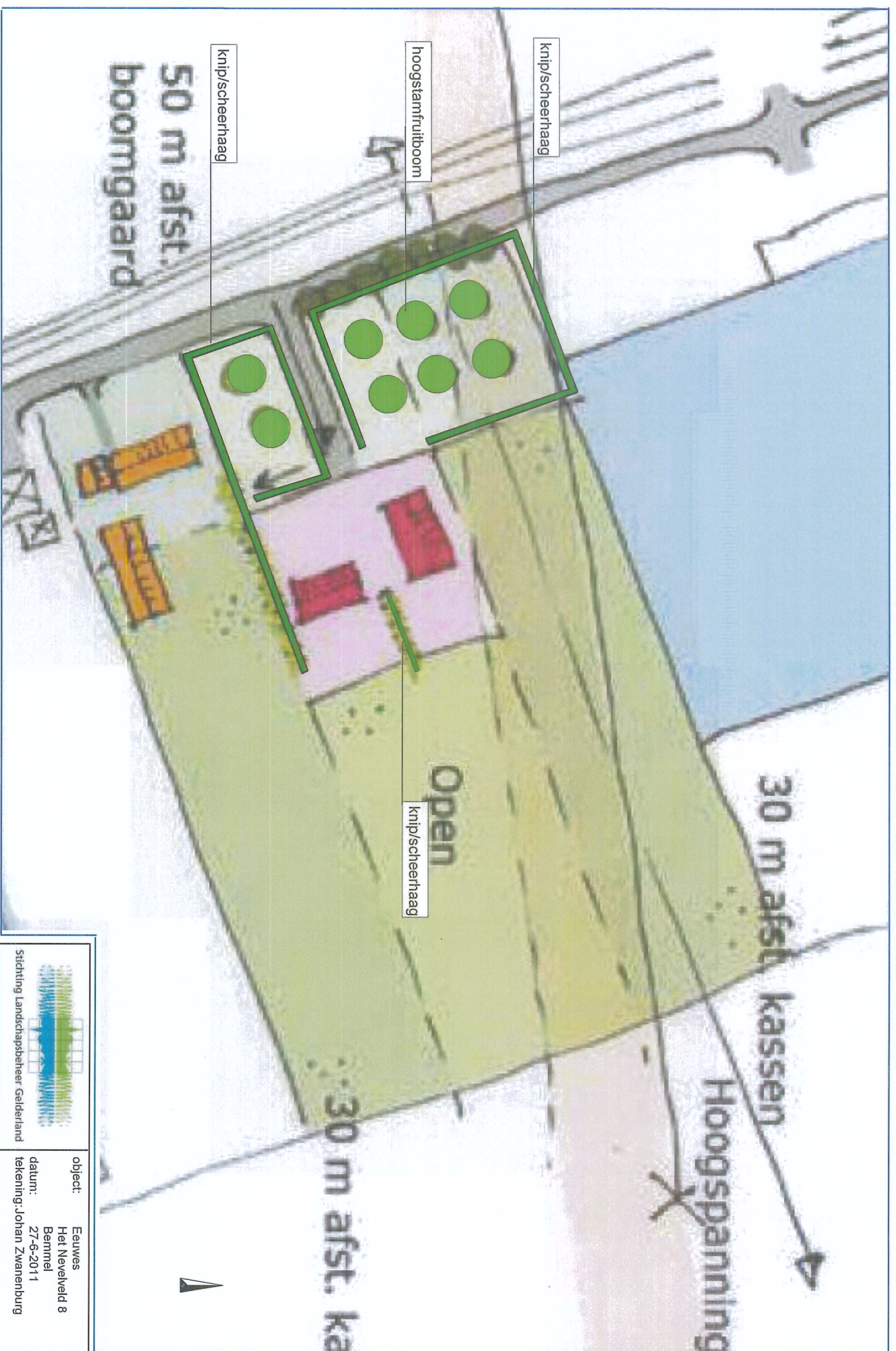
ing. J.G.M. Zwijnenberg (0548 - 512363)
milieukundig adviseur

MOS GRONDMECHANICA B.V.

- Bijlage A Tekening bouwplan
- Bijlage B Aanlysecertificaat + toetsingstabelBijlagen:

Bijlage A

Tekening bouwplan



Stichting Landschapsbeheer Gelderland

object:

Euwees
Het Nieuwveld 8
Bemmel

datum:

27-6-2011

tekening: Johan Zwaneburg

Bijlage B
Analysecertificaat + toetsingstabel



Analysrapport

Mos Rijssen
A. Visser
Postbus 153
7460 AD RIJSSEN

Blad 1 van 4

Uw projectnaam : Nevelveld 8
Uw projectnummer : 6079111
ALcontrol rapportnummer : 11752192, versie nummer: 1

Rotterdam, 06-02-2012

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij ontvangt u de analyse resultaten van het laboratoriumonderzoek ten behoeve van uw project 6079111. Het onderzoek werd uitgevoerd conform uw opdracht. De gerapporteerde resultaten hebben uitsluitend betrekking op de geteste monsters. De door u aangegeven omschrijvingen voor de monsters en het project zijn overgenomen in dit analysrapport.

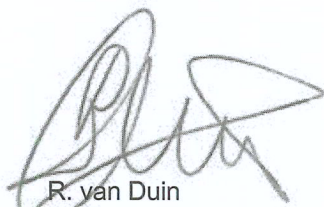
Het onderzoek is, met uitzondering van eventueel door derden uitgevoerd onderzoek, uitgevoerd door ALcontrol Laboratories, gevestigd aan de Steenhouwerstraat 15 in Rotterdam (NL).

Dit analysrapport bestaat inclusief bijlagen uit 4 pagina's. In geval van een versienummer van '2' of hoger vervallen de voorgaande versies. Alle bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van het rapport. Alleen vermenigvuldiging van het hele rapport is toegestaan.

Mocht u vragen en/of opmerkingen hebben naar aanleiding van dit rapport, bijvoorbeeld als u nadere informatie nodig heeft over de meetonzekerheid van de analyseresultaten in dit rapport, dan verzoeken wij u vriendelijk contact op te nemen met de afdeling Customer Support.

Wij vertrouwen er op u met deze informatie van dienst te zijn.

Hoogachtend,



R. van Duin
Laboratory Manager



Mos Rijssen
A. Visser

Analyserapport

Blad 2 van 4

Projectnaam Nevelveld 8
Projectnummer 6079111
Rapportnummer 11752192 - 1

Orderdatum 31-01-2012
Startdatum 31-01-2012
Rapportagedatum 06-02-2012

Analyse	Eenheid	Q	001
---------	---------	---	-----

METALEN

barium	µg/l	S	80
cadmium	µg/l	S	<0.8
kobalt	µg/l	S	<5
koper	µg/l	S	<15
kwik	µg/l	S	<0.05
lood	µg/l	S	<15
molybdeen	µg/l	S	<3.6
nikkel	µg/l	S	68
zink	µg/l	S	<60

De met S gemerkte analyses zijn geaccrediteerd en vallen onder de AS3000 erkenning. Overige accreditaties zijn gemerkt met een Q.

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie
001	Grondwater (AS3000)	15-1-2 .



Blad 3 van 4

Orderdatum	31-01-2012
Startdatum	31-01-2012
Rapportagedatum	06-02-2012

001 * De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.

ALCONTROL B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM ISO/IEC 17025:2005 ONDER NR. L 028





Mos Rijssen
A. Visser

Analyserapport

Blad 4 van 4

Projectnaam Nevelveld 8
Projectnummer 6079111
Rapportnummer 11752192 - 1

Orderdatum 31-01-2012
Startdatum 31-01-2012
Rapportagedatum 06-02-2012

Analyse	Monstersoort	Relatie tot norm
barium	Grondwater (AS3000)	Conform AS3110-3 en Conform NEN 6966 (meting conform NEN-EN-ISO 11885)
cadmium	Grondwater (AS3000)	Idem
kobalt	Grondwater (AS3000)	Idem
koper	Grondwater (AS3000)	Idem
kwik	Grondwater (AS3000)	Conform AS3110-3 en conform NEN-EN-ISO 17852
lood	Grondwater (AS3000)	Conform AS3110-3 en Conform NEN 6966 (meting conform NEN-EN-ISO 11885)
molybdeen	Grondwater (AS3000)	Idem
nikkel	Grondwater (AS3000)	Idem
zink	Grondwater (AS3000)	Idem

Monster	Barcode	Aanlevering	Monstername	Verpakking
001	B1087279	30-01-2012	30-01-2012	ALC204

Projectnaam Nevelveld 8
Projectcode 6079111

Tabel: Analyseresultaten grondwater (as3000) monsters (gehalten in µg/l, tenzij anders aangegeven)

Monstercode 15-1-2¹

METALEN

barium	80	*
cadmium	<0,8	a
kobalt	<5	
koper	<15	
lood	<15	
molybdeen	<3,6	
nikkel	68	**
zink	<60	

Monstercode en monstertraject

¹ 11752192-001 15-1-2 .

De resultaten zijn getoetst aan de toetsingswaarden zoals vermeld Circulaire Bodemsanering 2009, Staatscourant 67, 7 april 2009.

De gehalten die de betreffende streefwaarden en interventiewaarden overschrijden zijn als volgt geclassificeerd:

* het gehalte is groter dan de streefwaarde en kleiner dan of gelijk aan het gemiddelde van de streef- en interventiewaarde

** het gehalte is groter dan het gemiddelde van de streef- en interventiewaarde en kleiner dan of gelijk aan de interventiewaarde

*** het gehalte is groter dan de interventiewaarde

--- geen toetsingswaarde voor opgesteld

- niet geanalyseerd

verhoogde rapportagegrens, voor meer informatie zie analysecertificaat
a gecorrigeerd gehalte is groter dan of gelijk aan de streefwaarde (of geen streefwaarde voor opgesteld), maar wel kleiner dan de AS3000 rapportagegrens-eis, dus mag verondersteld worden kleiner dan de streefwaarde te zijn.

b gecorrigeerd gehalte is groter dan de streefwaarde (of geen streefwaarde voor opgesteld), en groter dan de AS3000 rapportagegrens-eis.

Tabel: Toetsingswaarden voor grondwater (as3000)

Toetsingswaarden ¹⁾	S	1/2(S+I)	I	AS3000
METALEN				
barium	50	338	625	50
cadmium	0,40	3,2	6,0	0,80
kobalt	20	60	100	20
koper	15	45	75	15
lood	15	45	75	15
molybdeen	5,0	152	300	5,0
nikkel	15	45	75	15
zink	65	432	800	65

- ¹⁾ S *streefwaarde*
1/2(S+I) *gemiddelde van streef- en interventiewaarde*
I *interventiewaarde*
AS3000 *laboratoriumanalyses voor grond-, waterbod- en
grondwateronderzoek; grondwaterprotocollen 3110 t/m 3190
versie 3,25 juni 2008.*

