

Bestemmingsplan Zahnstraat 34 Angeren

Ontwerp

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

TOELICHTING

Hoofdstuk 1	Inleiding.....	7
1.1	Aanleiding en korte planbeschrijving	7
1.2	Ligging van het plangebied.....	7
1.3	Het vigerende bestemmingsplan	7
1.4	Het nieuwe bestemmingsplan.....	8
1.5	Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2	Planbeschrijving.....	9
2.1	Inleiding.....	9
2.2	Gebiedsomschrijving	9
2.3	Beoogde situatie.....	14
2.4	Stedenbouwkundige karakteristiek	15
2.5	Functionele karakteristiek.....	15
2.6	Verkeer en parkeren.....	15
2.7	Welstand	16
Hoofdstuk 3	Beleid en regelgeving.....	17
3.1	Inleiding.....	17
3.2	Rijksbeleid.....	17
3.3	Provinciaal beleid	19
3.4	Gemeentelijk beleid.....	21
Hoofdstuk 4	Sectorale aspecten.....	24
4.1	Inleiding.....	24
4.2	Milieu- en omgevingsaspecten	24
4.3	Waarden.....	38
4.4	Niet-Gesprongen Explosieven	43
Hoofdstuk 5	Juridische opzet	44
5.1	Inleiding.....	44
5.2	Uitgangspunten	44
5.3	Inleidende regels	45
5.4	Bestemmingsregels.....	45
5.5	Algemene regels	46
5.6	Overgangs- en slotregels	46
Hoofdstuk 6	Maatschappelijke en financiële verantwoording	47

6.1	Inleiding.....	47
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47
6.3	Financiële uitvoerbaarheid.....	47

REGELS

VERBEELDING

BIJLAGEN

- Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek, Klijn Bodemonderzoek B.V., 20 december 2012
- Bijlage 2 Verkennend en nader bodemonderzoek, Klijn Bodemonderzoek B.V., 18 mei 2016
- Bijlage 3 Quickscan externe veiligheid, Econsultancy, 8 maart 2017
- Bijlage 4 Akoestisch onderzoek industrielawaai, Econsultancy, 6 maart 2017
- Bijlage 5 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawai, Econsultancy, 6 maart 2017
- Bijlage 6 Archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek, Aeres Milieu, 10 maart 2017
- Bijlage 7 Quickscan flora en fauna, Econsultancy, 8 maart 2017

TOELICHTING

Bestemmingsplan Zahnstraat 34 Angeren

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en korte planbeschrijving

Begin 2015 heeft Strijdbaar Angeren in samenwerking met Samenbouwen de behoefte naar collectief bouwen in Angeren onderzocht. Na een informatieavond en veelvuldig overleg met betrokken partijen en belangstellenden is op 27 oktober 2015 CPO-vereniging "Angeren" officieel opgericht. Doel van de vereniging is het bouwen van in totaal 13 woningen op de locatie Zahnstraat 34 te Angeren waar momenteel veevoederfabriek J.H. Bolder & Zn. B.V. is gevestigd. Hiertoe heeft de vertegenwoordiger van de veevoederfabriek (initiatiefnemer) een verzoek ingediend voor de realisatie van 13 woningen op het perceel Zahnstraat 34 te Angeren. Aan de zuidoostzijde van het plangebied bevindt zich de bestaande burgerwoning Zahnstraat 32 en de voormalige bedrijfswoning van genoemde veevoederfabriek aan de Zahnstraat 34. Het plangebied is kadastraal bekend gemeente Angeren, sectie D, nummer 474, 774, 1140, 1141 en 1142.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied betreft het perceel Zahnstraat 34 te Angeren en is gelegen op de hoek van de Lodderhoeksestraat en de Zahnstraat aan de zuidoostzijde van de kern Angeren.



Begrenzing plangebied aan de Zahnstraat 34 te Angeren

1.3 Het vigerende bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Kom Angeren' van kracht. Dit bestemmingsplan is op 16 februari 2012 door de raad vastgesteld. Het plangebied heeft hierin gedeeltelijk de bestemming 'Bedrijf' en gedeeltelijk 'Wonen'.

Na de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan verliest dit plan, binnen het plangebied van dit bestemmingsplan, zijn rechtskracht.

1.4 Het nieuwe bestemmingsplan

Met dit bestemmingsplan wordt planologisch vastgelegd dat ter plaatse van het plangebied, naast de 2 bestaande woningen aan de Zahnstraat 32 en 34 nog maximaal 13 woningen mogen worden gebouwd.

De verbeelding en regels behorende bij dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform de opzet en inhoud zoals deze door de gemeente Lingewaard in haar bestemmingsplannen wordt gehanteerd. Daarnaast is aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan 'Kom Angeren'.

1.5 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de omgeving van het plangebied en wordt het planvoornemen toegelicht. Hoofdstuk 3 bevat de relevante beleidskaders van het Rijk, de provincie en de gemeente Lingewaard en de relatie met onderhavig plan. Op de sectorale aspecten wordt ingegaan in hoofdstuk 4. Hoofdstuk 5 bevat een toelichting op de regels behorende bij dit bestemmingsplan. Tot slot komt de economische en maatschappelijke haalbaarheid van onderhavige plan in hoofdstuk 6 aan bod.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Inleiding

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

2.2 Gebiedsomschrijving

Het plangebied is gelegen aan de zuidoostzijde van de kern Angeren en bevindt zich in het overgangsgebied van de bebouwde kom en het landelijk gebied. In de huidige situatie bevindt zich de bedrijfsbebouwing van de veevoederfabriek J.H. Bolder & Zn. B.V., de bedrijfswoning aan de Zahnstraat 34 en de burgerwoning aan de Zahnstraat 32 binnen het plangebied. Ter hoogte van de bedrijfsbebouwing is het plangebied verhard. Aan de noord- en noordoostzijde van het plangebied ligt een siertuin.

De noordzijde van het plangebied wordt begrensd door tuinen van de woningen gelegen aan de Grundel. De Zahnstraat vormt de oostelijke begrenzing van het plangebied. Op de Zahnstraat geldt een 30km-regime. De Lodderhoeksestraat vormt de zuidelijke begrenzing en is ter hoogte van het plangebied voorzien van fietssuggestiestroken welke richting het oosten overgaan in een fietspad. Op de Lodderhoeksestraat geldt een 50km-regime. Ten westen van het plangebied bevindt zich een perceel met kleinschalige detailhandel in de vorm van dagbesteding gecombineerd met verkoop van zelfgemaakte producten.

Gekeken naar de aanwezige bestemmingen van de directe omgeving van het plangebied, kan deze worden aangemerkt als een gebied met een gemengd karakter. Ten noorden van het plangebied bevinden zich de woonbestemmingen van de woningen gelegen aan de Grundel. Aan de oostzijde van het plangebied ligt de Zahnstraat met daarachter een combinatie van agrarische- en woonbestemmingen. Aan de zuidzijde van het plangebied bevinden zich woonbestemmingen met daarachter een bedrijfsbestemming in de vorm van opslag en stalling. Ten westen van de bedrijfsbestemming bevindt zich een detailhandel bestemming waarbinnen een tuincentrum is gevestigd. Ten westen van het plangebied ligt een gemengde bestemming met kleinschalige detailhandel met daarachter een bedrijfsbestemming waarbinnen transportbedrijf Koeltrans Angeren B.V. is gesitueerd.

Het plangebied is ontsloten via de Lodderhoeksestraat. Deze straat takt in oostelijke richting aan op de Krakkedel. In westelijke richting gaat de Lodderhoeksestraat over op de Leutsestraat. Onderstaande foto's verbeelden het plangebied en de bedrijfsbebouwing, de siertuin aan de noordzijde van het plangebied, het wegprofiel van de Lodderhoeksestraat in westelijke- en oostelijke richting, de aansluiting van de Zahnstraat op de Lodderhoeksestraat, de burgerwoning Zahnstraat 32 en de bedrijfswoning Zahnstraat 34.



Bedrijfsbebouwing veevoederfabriek gezien vanaf de Lodderhoeksestraat



Bedrijfsbebouwing veevoederfabriek gezien vanaf centraal punt plangebied richting noorden



Siertuin aan de noordzijde van het plangebied



Wegprofiel Lodderhoeksestraat in westelijke richting



Wegprofiel Lodderhoeksestraat in oostelijke richting



Aansluiting Zahnstraat op de Lodderhoeksestraat



Burgerwoning Zahnstraat 32 gezien vanaf de Zahnstraat



Bedrijfswoning Zahnstraat 34 gezien vanaf de Lodderhoeksestraat

2.3 Beoogde situatie

De initiatiefnemer is voornemens om op percelen kadastraal bekend gemeente Angeren, sectie D, nummer 1140 en 1141 (circa 4.032 m²) in totaal maximaal 13 woningen te realiseren. Beoogd is om aan de zuidzijde van het plangebied 6 seniorenwoningen te realiseren. Aan de noordwestzijde is een rij van 4 geschakelde woningen en een tweekapper voorzien. Op de noordoostzijde van het plangebied is een vrijstaande woning beoogd. Aangezien er wordt getracht in te spelen op de woonwensen van de leden van CPO-vereniging "Angeren" en het project aan ledenverloop onderhavig is, is het gewenst om binnen de bouwvlakken van de beoogde woningen meerdere woningtypen toe te staan. Uitgangspunt is dat er in totaal maximaal 13 woningen met een goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van 11 meter binnen het plangebied worden gerealiseerd. De bestaande burgerwoning Zahnstraat 32 blijft gehandhaafd en de bedrijfswoning Zahnstraat 34 zal worden gewijzigd naar een woonbestemming met de mogelijkheid tot opslag ten behoeve van een loodgietersbedrijf binnen de aanwezige bijgebouwen.

Onderstaande afbeelding verbeeldt de stedenbouwkundige opzet van het plangebied. Deze opzet is gebaseerd op de woonwensen vanuit CPO-vereniging "Angeren" en is reeds akkoord bevonden door de gemeente Lingewaard.



Stedenbouwkundige opzet plangebied

2.4 Stedenbouwkundige karakteristiek

Het plangebied maakt onderdeel uit van het stedenbouwkundige blok zoals omsloten door de Molenstraat, Grundel, Zahnstraat en de Lodderhoeksestraat. Het stedenbouwkundige blok heeft overwegend een woonfunctie langs de randen en bevat een aantal bedrijven welke georiënteerd zijn op de provinciale weg. Het middengebied is hoofdzakelijk in gebruik als tuin. Bij het ontwerp van de woningen zal aansluiting worden gezocht bij de verschijningsvorm van de bestaande bebouwing in de direct omgeving van het plangebied.

2.5 Functionele karakteristiek

Onderhavige ontwikkeling maakt de realisatie van 13 woningen mogelijk waarbij de bestaande veevoederfabriek wordt gesaneerd, de burgerwoning Zahnstraat 32 wordt gehandhaafd en de bedrijfswoning Zahnstraat 34 wordt omgezet naar een burgerwoning met mogelijkheid tot opslag ten behoeve van een loodgietersbedrijf binnen de bestaande bijgebouwen.

Gezien de ligging van het plangebied aan de rand van een woonwijk binnen de bebouwde kom van Angeren, is het een logische keuze hier woningen op te richten. Het plangebied is gelegen in de overgangszone naar het buitengebied aan de Lodderhoeksestraat waardoor onderhavige ontwikkeling een minimaal effect zal hebben op de directe omgeving.

2.6 Verkeer en parkeren

Verkeersaantrekkende werking

Het plangebied is en blijft ontsloten via de provinciale weg Lodderhoeksestraat (N838). De verkeersintensiteit op deze weg bedraagt circa 4.000 verkeersbewegingen per etmaal. Met de realisatie van onderhavige ontwikkeling zal de verkeersaantrekkende werking niet noemenswaardig toenemen.

Afwikkeling verkeer

Het plangebied wordt direct ontsloten via de Lodderhoeksestraat (N838) vanwaar in oostelijke richting Doornenburg en Gendt bereikbaar zijn. Richting het westen takt de Lodderhoeksestraat (838) aan op de Karstraat/Stadswal (N839) te Huissen. In noordelijke en zuidelijke richting sluit de (N839) aan op de A325. De A325 vormt een verbinding tussen Arnhem in noordelijke richting en Nijmegen in zuidelijke richting.

Parkeren

Voor het berekenen van de parkeerbalans is gebruik gemaakt van de publicatie van CROW (nr. 317, Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie d.d. oktober 2012). Conform genoemde CROW publicatie is het plangebied gelegen in 'rest bebouwde kom' en aan te duiden als 'matig stedelijk'.

Ervan uitgaande dat het plangebied op basis van de stedenbouwkundige opzet, zoals opgenomen in paragraaf 2.3 van deze toelichting, wordt gerealiseerd, komen er binnen het plangebied in totaal 6 seniorenappartementen, 2 hoekwoningen, 2 tussenwoningen, 1 tweekapper en 1 vrijstaande woning.

Uitgaande van koopwoningen en ligging in rest bebouwde kom in matig stedelijk gebied, gelden voor de beoogde woningen de volgende parkeernormen:

- tussen- en hoek: minimaal 1,5 en maximaal 2,3 parkeerplaatsen per woning;

- twee-onder-een-kap: minimaal 1,7 en maximaal 2,5 parkeerplaatsen per woning;
- etage middelduur: minimaal 1,4 en maximaal 2,2 parkeerplaatsen per woning;
- vrijstaand: minimaal 1,8 en maximaal 2,6 parkeerplaatsen per woning.

Op basis van de stedenbouwkundige opzet, zoals opgenomen in paragraaf 2.3 van deze toelichting en berekening met de minimale parkeernorm, dienen er in totaal minimaal 17,8 parkeerplaatsen binnen het plangebied aanwezig te zijn (tussen- en hoek: $4 * 1,5 = 6$ parkeerplaatsen, twee-onder-een-kap: $2 * 1,7 = 3,4$ parkeerplaatsen, etage middelduur: $6 * 1,4 = 8,4$ parkeerplaatsen).

De stedenbouwkundige opzet, zoals opgenomen in paragraaf 2.3, voorziet in 20 reguliere parkeerplaatsen en 1 invalide parkeerplaats. Hiervan liggen 16 parkeerplaatsen en de invalide parkeerplaats in de openbare ruimte en 4 parkeerplaatsen op eigen terrein. Geconcludeerd wordt dat de parkeerbalans hiermee voldoet aan de minimale parkeernorm.

Voor de beoogde vrijstaande woning zoals voorzien aan de noordoostzijde van het plangebied en de bestaande woningen Zahnstraat 32 en 34 geldt een parkeernorm van minimaal 1,8 en maximaal 2,6 parkeerplaatsen. De bestaande woningen voorzien reeds in minimaal 2 parkeerplaatsen op het eigen terrein. De beoogde vrijstaande woning aan de noordoostzijde van het plangebied zal tevens worden voorzien van minimaal 2 parkeerplaatsen op het eigen terrein, de kavel biedt hier ruimschoots de ruimte toe.

Bovenstaande berekening is gebaseerd op de meest verdichte invulling van het plangebied. Zoals op de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan te zien is, biedt onderhavig bestemmingsplan ook de mogelijkheid om aaneengeschakelde woningen aan de zuidwestzijde en twee-aaneengeschakelde woningen aan de noordwestzijde van het plangebied te realiseren. Echter biedt het plangebied ruimte voor maximaal 4 aaneengeschakelde woningen aan de zuidwestzijde en maximaal 2 twee-aaneengeschakelde woningen aan de noordwestzijde. Bij een dergelijke invulling van het plangebied ligt het benodigd aantal parkeerplaatsen beduidend lager dan voorgaand berekend. Hiertoe wordt geconcludeerd dat onderhavig bestemmingsplan in alle mogelijke invullingsvarianten voldoet aan het benodigd aantal parkeerplaatsen.

2.7 Welstand

Het ontwerp van de beoogde woningen zullen bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen door welstand worden getoetst.

Hoofdstuk 3 **Beleid en regelgeving**

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bevat het beleid en de regelgeving die van toepassing zijn op onderhavige ruimtelijke ontwikkeling. In dit hoofdstuk is uitgelegd of de ruimtelijke ontwikkeling past binnen dat beleid en die regelgeving.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze visie vormt het (integrale) kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau in Nederland. In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie rijksdoelen geformuleerd:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland (concurrerend);
- het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat (bereikbaar);
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke cultuurhistorische waarden behouden zijn (leefbaar en veilig).

Met deze structuurvisie brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat en laat het meer over aan gemeenten en provincies. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts dertien nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze dertien belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. De (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking wordt overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen, is een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Conclusie

Dit bestemmingsplan heeft geen betrekking op een van de nationale ruimtelijke belangen zoals verwoord in de SVIR. Aanvullende maatregelen hoeven derhalve niet te worden getroffen.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Voor de bescherming van de nationale belangen en met het oog op een goede ruimtelijke ordening, stelde de minister regels aan de inhoud van bestemmingsplannen en andere ruimtelijke plannen. Dit is gedaan in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Op 30 december 2011 trad dit besluit in werking. Het besluit is gewijzigd op 1 oktober 2012. Het kabinet heeft in de SVIR vastgesteld dat voor een aantal onderwerpen verdere regels gesteld moeten worden. In het Barro komen dertien nationale belangen als titels terug die op dit moment nog niet allemaal zijn ingevuld. Verdere uitwerking vindt plaats in de onderliggende ministeriële Regeling algemene regels ruimtelijke ordening. De regels in het besluit zijn concreet

normstellend en moeten direct of indirect (door tussenkomst van de provincie) doorwerken tot het niveau van de lokale besluitvorming.

Conclusie

Dit bestemmingsplan heeft geen betrekking op een van de nationale ruimtelijke belangen zoals verwoord in het Barro. Aanvullende maatregelen hoeven derhalve niet te worden getroffen.

3.2.3 Besluit ruimtelijke ordening

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) staat dat als een ruimtelijk plan een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldaan moet worden aan een aantal extra voorwaarden. Een stedelijke ontwikkeling is een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Voor stedelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst aan de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Deze ladder stimuleert zorgvuldig ruimtegebruik. De volgende drie stappen moeten hiervoor doorlopen worden:

1. Beschrijf of er een actuele, regionale behoefte bestaat aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling;
2. Beoordeel of de stedelijke ontwikkeling gerealiseerd kan worden binnen het bestaande stedelijke gebied van de betreffende regio;
3. Beschrijf in hoeverre de ontwikkeling mogelijk is op locaties buiten het bestaand stedelijk gebied die multimodaal zijn ontsloten.

De ontwikkeling van de beoogde 13 woningen wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Hiertoe is het planvoornemen onderstaand getoetst aan de ladder.

Trede 1: bepalen regionale behoefte

Deze trede vraagt de regionale ruimtevraag (kwantitatief én kwalitatief) voor stedelijke ontwikkelingen te bepalen. Dit betreft wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen. Wanneer de regionale ruimtevraag in beeld is, kan worden beoordeeld of een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.

Naar aanleiding van een informatieavond over collectief bouwen in Angeren en veelvuldig overleg en individuele gesprekken met belangstellenden is de stedenbouwkundige opzet, zoals opgenomen in paragraaf 2.3, tot stand gekomen. De invulling van het plangebied is dan ook gebaseerd op de actuele wensen en behoeften vanuit de toekomstige bewoners. De behoefte is hiermee aangetoond.

Trede 2: bouwen binnen bestaand stedelijk gebied

Bij deze trede dient te worden gemotiveerd of de beoogde ontwikkeling plaats kan vinden binnen het bestaand stedelijk gebied. De ruimtevraag moet bij voorkeur worden opgevangen in het bestaand stedelijk gebied. Dit kan door op lege plekken de ruimte 'in te vullen', door herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden. Tot dit doel dient geïnventariseerd te worden wat de potentiële ontwikkelingslocaties zijn en om een inschatting te maken van de (financiële) haalbaarheid daarvan. In sommige gevallen kan de vraag volledig worden opgevangen binnen het stedelijk gebied, door lege

ruimtes te benutten of, andersom, ruimte vrij te maken. In die gevallen is de ladder succesvol doorlopen en is de motivering klaar.

Het plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied en betreft een bedrijfslocatie waar momenteel een veevoederfabriek is gevestigd. Ten behoeve van onderhavige ontwikkeling wordt het bedrijf gesaneerd en maakt deze plaats voor woningbouw. Het plan betreft transformatie van bestaand stedelijk gebied en voldoet hiermee aan trede 2. Aangezien wordt voldaan aan trede 2 van de ladder, kan toetsing aan trede 3 achterwege kan blijven.

Conclusie

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling past binnen de 'ladder voor duurzame verstedelijking' als bedoeld in artikel 3.1.6 Bro.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Gelderland

Op 9 juli 2014 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. De omgevingsvisie vervangt het Streekplan Gelderland 2005, het Waterplan, het milieubeleidsplan, het Verkeers- en vervoersplan en de Reconstructieplannen.

De provincie kiest er in deze Omgevingsvisie voor om vanuit de volgende twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven:

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

Ten aanzien van duurzame verstedelijking dient het accent te verschuiven van nieuwbouw naar het vitaliseren van bestaande gebieden en gebouwen. De provincie en partners gaan nieuwe ontwikkelingen bezien in samenhang met de bestaande voorraad. Als leidend principe hanteren zij hiervoor de 'Gelderse Ladder voor duurzaam ruimtegebruik'. De juridische basis hiervoor is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' die het Rijk heeft vastgesteld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Aangaande wonen streven de provincie en haar partners er samen naar om vraag en aanbod op de woningmarkt met elkaar in balans te brengen en te houden. De focus ligt hierbij op het benutten van de bestaande voorraad en van aanbodgestuurd naar vraaggestuurd.

Conclusie

Met de realisatie van onderhavige ontwikkeling wordt een in een woonwijk gelegen bedrijfslocatie met leegstaande bedrijfsbebouwing gesaneerd en getransformeerd naar een woonbuurt. De geplande woningen in de stedenbouwkundige opzet, zoals opgenomen in paragraaf 2.3 van deze toelichting, zijn gebaseerd op de wensen en behoeften vanuit de toekomstige bewoners. Het beoogde plan betreft dan ook een vraaggestuurde ontwikkeling waarbij wordt gebouwd naar actuele behoefte. In paragraaf 3.2.3 is reeds aangetoond dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling niet in strijd is met de Omgevingsvisie Gelderland.

3.3.2 Omgevingsverordening Gelderland

Op 24 september 2014 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. Deze vervangt vigerende verordeningen, zoals de milieuverordening. De regels in de verordening vormen het sluitstuk op de Omgevingsvisie die op 9 juli 2014 werd vastgesteld. Op 18 oktober 2014 zijn de Omgevingsvisie en –verordening in werking getreden.

De provincie beschikt over verschillende instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De verordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving, opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, mobiliteit en bodem. De verwachting is dat de Omgevingsverordening op termijn alle regels zal gaan bevatten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving.

Wat betreft woningbouw stelt de verordening dat in een bestemmingsplan nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts worden toegestaan wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma successievelijk de door Gedeputeerde Staten vastgestelde kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio.

In het geval van onderhavig planvoornemen is het regionale woonprogramma voor de Stadsregio Arnhem - Nijmegen van toepassing. In onderstaande paragraaf wordt aangetoond dat het voorgenomen woningbouwplan past binnen de gestelde kwalitatieve en kwantitatieve kaders voor woningbouw.

3.3.3 Woonvisie Gelderland

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

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

De uitgangssituatie voor de periode van het KWP3 zijn het provinciale referentiekader en de opgetelde woningbouwprogramma's van de gemeenten en woningcorporaties in de regio. De

gemeenten en de woningcorporaties hebben de taak – gezamenlijk in regionaal verband – die regionale woonopgave te realiseren. Hiertoe is per regio een afsprakenkader vastgesteld. In dit kader staan onder meer afspraken over het ontwikkeltraject voor woningbouw in alle gemeenten in de regio.

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

Stadsregio Arnhem Nijmegen	Bruto toe te voegen woningen (percentage)	Netto behoeftecijfer (percentage)	Woningbouwprogramma programmagemeeenten per 1/1/2009 (percentage)*
Huur¹²	46	4	26
goedkoop	27	4	18
betaalbaar	13	-1	6
duur	6	2	2
Koop	54	96	74
goedkoop	3	12	13
middelduur	24	44	41
duur	27	40	20
Totaal	100	100	100
Totaal in aantallen	34.900**	26.000**	36.600
Nultreden in %	14	14	46
Sloop in aantallen***	8.900		3.100

* opgave planningslijst per 1-1-2009

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

*** aanname op grond van ervaringen en voornemens

Overzicht woningbouwprogramma stadsregio Arnhem-Nijmegen

Het KWP3 richt zich erop om woningen te bouwen waar volgens de prognose in de toekomst vraag naar is. Uit het overzicht blijkt dat de netto toe te voegen woningen in het middel dure segment op 44 procent van het totaal toe te voegen woningvoorraad ligt. Hieruit kan worden geconcludeerd dat er vraag is naar de in dit planvoornemen geprojecteerde koopwoningen.

Conclusie

Onderhavige ontwikkeling omvat de bouw van in totaal 13 woningen in de volgende verdeling: 2 hoekwoningen, 2 tussenwoningen, 2 tweekappers, 6 seniorenappartementen en één vrijstaande woning. De woningtypering is, zoals gezegd, geheel afgestemd op de wensen en behoeften van de leden van CPO-vereniging "Angeren". Gezien de kleinschaligheid van het project zal het planvoornemen geen nadelige gevolgen hebben op het woningaanbod in de regio. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling niet in strijd is met de Omgevingsvisie Gelderland.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Lingewaard 2012-2022

Op 31 mei 2012 heeft de raad van de gemeente Lingewaard de Structuurvisie Lingewaard 2012-2022 vastgesteld. De structuurvisie beschrijft op hoofdlijnen het ruimtelijk beleid van de

gemeente en geeft de hoofdlijnen van de voorziene en gewenste ruimtelijke ontwikkelingen in Lingewaard voor de komende tien jaren weer. Daartoe zijn een aantal ruimtelijke opgaven geformuleerd waaraan de komende tien jaren wordt gewerkt, te weten:

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

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

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

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

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

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

Conclusie

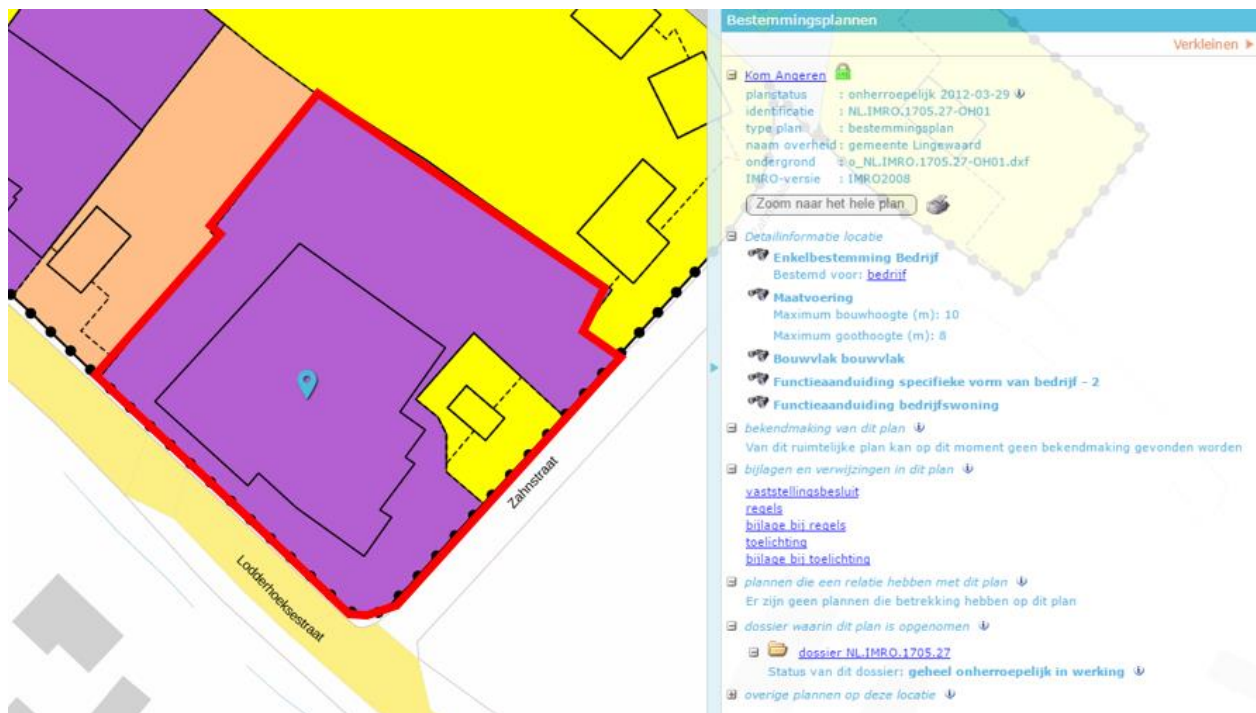
Met uitvoering van onderhavig planvoornemen wordt de bedrijfslocatie van een veevoederfabriek, welke gelegen is aan de rand van een woonwijk, gesaneerd en komt hiervoor woningbouw in de plaats. Sanering van de veevoederfabriek heeft een kwaliteitsverbetering van

de woonwijk tot gevolg. Bij de uitwerking en situering van de beoogde woningen is rekening gehouden met de bestaande bebouwing in de omgeving en sluit hierdoor aan bij de aandachtspunten die de gemeente in haar structuurvisie heeft opgesteld met betrekking tot nieuwe ontwikkelingen. Daarnaast is collectief bouwen hoofdzakelijk bedoeld om koopstarters, hoofdzakelijk jongeren, in hun eigen kern te kunnen laten wonen. Gesteld wordt dat uitvoering van onderhavige ontwikkeling hierdoor zowel een bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit alsmede de leefbaarheid van de kern Angeren. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling niet in strijd is met de Structuurvisie Lingewaard 2012-2022.

3.4.2 Vigerende planologische situatie

Het plangebied is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Kom Angeren'. Dit bestemmingsplan is op 16 februari 2012 door de raad vastgesteld. Het plangebied heeft hierin gedeeltelijk de bestemming 'Bedrijf' en gedeeltelijk de bestemming 'Wonen'.

Onderstaande afbeelding betreft een uitsnede van de verbeelding van bestemmingsplan 'Kom Angeren'. Het plangebied is hierin rood omlijnd.



Ligging plangebied in bestemmingsplan 'Kom Angeren' (plangebied rood omlijnd)

Het plangebied ligt gedeeltelijk binnen enkelbestemming 'Bedrijf' met functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 2' wat betekent dat ter plaatse een mengvoederfabriek mag zijn gevestigd. Op grond hiervan mag ter plaatse geen woningbouw plaatsvinden.

Conclusie

Om het beoogde planvoornemen van 13 woningen binnen het plangebied mogelijk te maken, dient een bestemmingsplan te worden opgesteld. Voorliggend document voorziet hierin.

Hoofdstuk 4 Sectorale aspecten

4.1 Inleiding

Dit hoofdstuk toont aan dat dit ruimtelijke plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. De volgende aspecten komen aan bod:

- milieu- en omgevingsaspecten;
- waarden.

4.2 Milieu- en omgevingsaspecten

Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen invloed hebben op het milieu en de omgeving. Daarom wordt op de volgende aspecten ingegaan:

- bedrijven en milieuzonering;
- bodem;
- externe veiligheid;
- geurhinder: agrarisch;
- geur: industrieel;
- luchtkwaliteit;
- water;
- geluid;
- weg-, spoor-, en industrielawaai;
- trillingen.

4.2.1 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorkomt hinder en gevaar. Dit kan door voldoende afstand te houden tussen milieubelastende activiteiten van bedrijven en gevoelige functies, zoals woningen. Het doel van milieuzonering is om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Daarnaast kan milieuzonering bedrijven voldoende zekerheid bieden om hun activiteiten duurzaam uit te kunnen voeren. De handreiking *Bedrijven en milieuzonering* van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) geeft richtafstanden om de milieuzonering van bedrijven te kunnen bepalen.

Toetsing

De beoogde woningen betreffen gevoelige objecten in het kader van bedrijven en milieuzonering. Hiertoe dient rekening te worden gehouden met de afstand tot bestaande bedrijven.

In de VNG-brochure is vermeld dat de richtafstanden met één afstandsstap kunnen worden verlaagd indien sprake is van een omgevingstype gemengd gebied. De VNG-brochure vermeldt over het omgevingstype gemengd gebied onder meer dat dit een gebied is met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Volgens de VNG-brochure behoren gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied.

De directe omgeving van het plangebied bestaat uit een menging van bedrijfs-, detailhandel-, agrarische- en woonfuncties. Daarnaast is het plangebied direct gelegen aan de Lodderhoeksestraat (N838). Op basis van voorgaande kan worden gesteld dat het plangebied

hiertoe in het omgevingstype gemengd gebied is gelegen. Hiertoe kunnen de richtafstanden van omliggende functies met één afstandsstap worden verlaagd.

Onderstaande tabel bevat een overzicht van de bedrijven, bijbehorende richtafstanden en de werkelijke afstand tot het plangebied.

Tabel 4.1: richtafstanden bedrijven en milieuzonering in relatie tot het plangebied

Bedrijf en omschrijving	SBI-2008	Afstanden in meters						
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste afstand (rustige woonwijk)	Grootste afstand (gemengd gebied)	Werkelijke afstand
Lodderhoeksestraat 4 <i>Tuincentrum</i>	4752	0	0	30	10	30	10	ca. 35
Lodderhoeksestraat 13-15 <i>Detailhandel/kantoor</i>	47	0	0	10	0	10	0	0
Lodderhoeksestraat 11-11a <i>Transportbedrijf</i>	494	0	0	100	30	100	50	ca. 23
Zahnstraat 34 <i>Mengvoederfabriek</i>	1091	200	50	200	30	200	100	0
Lodderhoeksestraat 8 <i>Opslag en stalling</i>	52109	0	0	30	10	30	10	ca. 25

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er niet wordt voldaan aan de grootste richtafstanden van de bedrijven aan de Lodderhoeksestraat 11-11a en de Zahnstraat 34.

De veevoederfabriek aan de Zahnstraat 34 zal ten behoeve van onderhavige ontwikkeling worden gesaneerd en vormt hiertoe geen belemmering. Voor het transportbedrijf aan de Lodderhoeksestraat 11-11a kan niet worden voldaan aan de richtafstand van 50 meter voor geluid. Hiertoe is onderzoek uitgevoerd naar het betreffende aspect. Het aspect geluid wordt behandeld in paragraaf 4.2.8.

4.2.2 Bodem

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

Toetsing

Op 20 december 2012 is door Klijn Bodemonderzoek B.V. een verkennend (eindsituatie) bodemonderzoek voor de Zahnstraat 34 uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt op de locatie een vermoedelijk ernstig geval van bodemverontreiniging met minerale olie in de grond en het grondwater aanwezig te zijn. Het verkennend bodemonderzoek uit 2012 met rapportnummer 12KL381 is als bijlage 1 opgenomen.

Aangaande de voorgenomen functiewijziging van bedrijfsdoeleinden naar woning, is het noodzakelijk een actueel verkennend bodemonderzoek conform NEN5740 aan te leveren. Uit dit bodemonderzoek moet blijken wat het risico van de verontreiniging is ten aanzien van de voorgenomen functiewijziging. Vervolgens moet op basis van de risico's vastgelegd worden hoe met de verontreiniging zal worden omgegaan.

Ten aanzien van voorgaande heeft Klijn Bodemonderzoek B.V. op 18 mei 2016 een verkennend- en nader bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek met rapportnummer 16KL123 is als bijlage 2 opgenomen.

Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese "verdachte locatie", formeel gezien juist is. Er zijn immers op de locatie enkele licht tot sterk verhoogde gehalten aangetroffen.

Voormalige bovengrondse brandstoftank

De omvang van de matige verontreiniging met minerale olie in de grond is vastgesteld op circa 5 m³ en de sterke verontreiniging met minerale olie in het grondwater op circa 90 m³. Gezien het feit dat ter plaatse in het grondwater een sterke olie verontreiniging is aangetroffen met een hoeveelheid van circa 90 m³ grondwater, is op onderhavig perceel geen sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging zoals gedefinieerd in de Wet Bodembescherming. Binnen het wettelijke kader van de Wet Bodembescherming (WBB) is er sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging indien, in een bodemvolume van meer dan 25 m³ voor grond en/of 100 m³ voor grondwater, sterk verhoogde gehalten aan verontreinigde componenten worden gemeten.

Voormalige productie- en siloruimte en aggregaat

De geconstateerde verhoogde gehalten liggen onder het "criterium voor nader onderzoek" en vormen géén aanleiding tot het instellen van een nader bodemonderzoek.

Overig terreindeel

De geconstateerde verhoogde gehalten liggen onder het "criterium voor nader onderzoek" en vormen géén aanleiding tot het instellen van een nader bodemonderzoek.

Conclusie

Met onderhavig onderzoek is de bodemkwaliteit van het perceel vastgelegd. Tevens is de aangetroffen verontreiniging met minerale olie de bodem afgeperkt en is de omvang van deze verontreiniging bepaald.

Op basis van de onderzoeksresultaten bestaan er, vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien, geen directe belemmeringen ten aanzien van het huidige gebruik ter plaatse van de onderzoekslocatie. Echter dient er bij eventuele toekomstige transactie, de beoogde bestemmingswijziging en/of graafwerkzaamheden c.q. bouwactiviteiten wel rekening mee te worden gehouden dat de aanwezige matig verontreinigde grond en het sterk verontreinigde grondwater ter plaatse van de voormalige bovengrondse tank dient te worden gesaneerd. Voor een uit te voeren sanering dient goedkeuring te worden aangevraagd bij het bevoegd gezag doormiddel van het indienen van een plan van aanpak. De saneringsdoelstelling binnen het plan van aanpak wordt afgestemd op de beoogde bestemming van de locatie.

Nadat eventueel een sanering is uitgevoerd en er goedkeuring is verkregen op de evaluatie van de sanering bestaan er geen belemmeringen voor de voorgenomen nieuwbouw op het perceel. De sanering conform het op te stellen plan van aanpak en instemming van het bevoegd gezag wordt voorafgaand aan de bouwrijfphase uitgevoerd.

Ten aanzien van eventuele sanering binnen het plangebied geldt dat dit dient te gebeuren onder archeologische begeleiding of dat sanering pas is toegestaan als aanvullend archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden en hieruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn danwel de belemmeringen zijn opgelost door het treffen van afdoende maatregelen. Dit is als een voorwaardelijke verplichting in de planregels opgenomen.

4.2.3 Externe veiligheid

Het wettelijke kader voor externe veiligheid bestaat onder meer uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Externe veiligheid gaat over risicobronnen (bedrijven of transportroutes) en risico-ontvangers (personen of objecten die risico lopen). Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobronnen en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Bij risicovolle inrichtingen, leidingen en vervoer van gevaarlijke stoffen, gelden wettelijke afstanden.

Wat betreft de risico-ontvangers maakt de wetgeving onderscheid in kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten. Deze begrippen zijn gedefinieerd in het Bevi. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De kans heeft betrekking op iemand die continu op die plaats aanwezig is. Het PR kan weergegeven worden met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR.

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt meestal begrensd door de 1% letaliteitsgrens. Dit is de afstand waarop niet meer dan 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

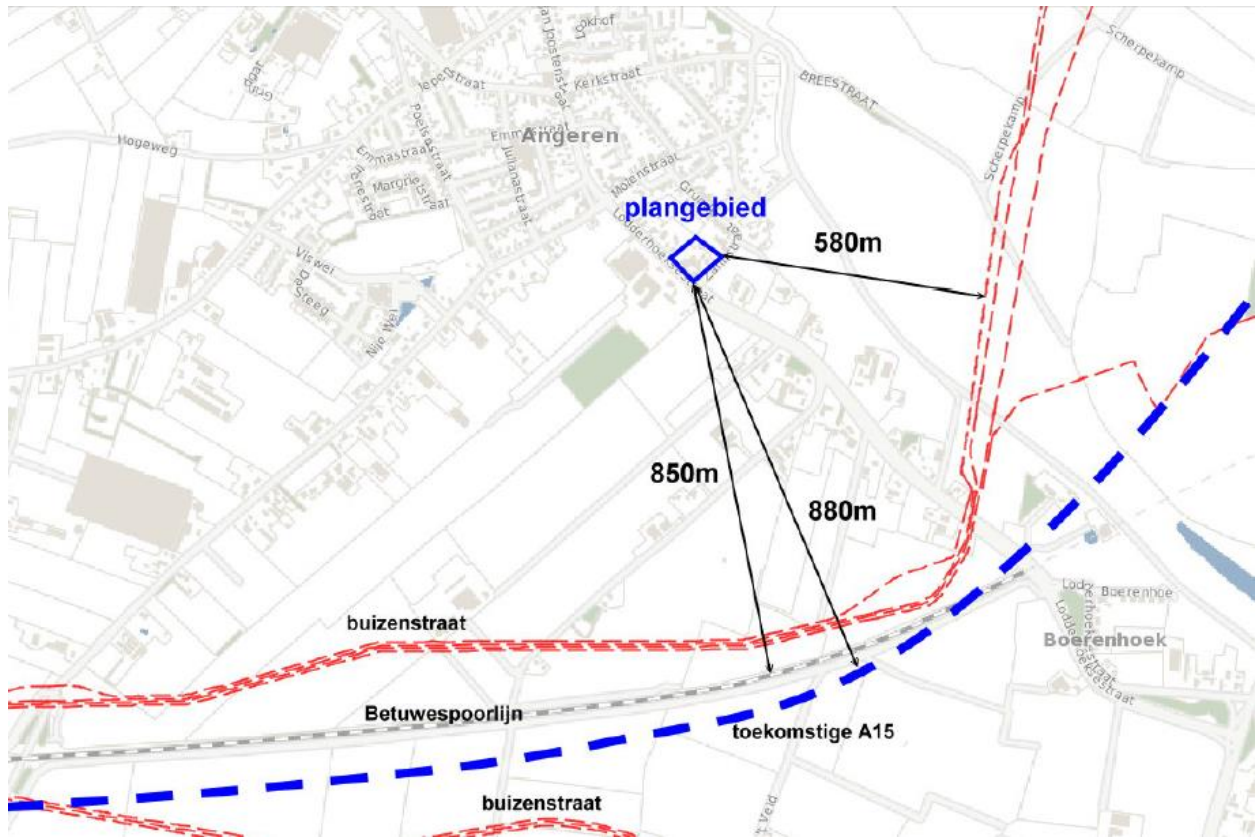
Toetsing

Op 8 maart 2017 is door Econsultancy een quickscan externe veiligheid uitgevoerd. Het onderzoek met rapportnummer 16023124 is als bijlage 3 opgenomen.

Middels onderstaand kaartfragment, zijn de volgende aspecten van externe veiligheid onderzocht:

- risicovolle inrichtingen;
- transport over weg, water en spoor;

- hogedrukaardgastransportleidingen en K1-, K2- en K3 brandstofleidingen;
- bovengrondse hoogspanningslijnen.



Uitsnede risicokaart (plangebied blauw omlijnd)

Uit de inventarisatie van de provinciale risicokaart blijkt dat het plan nabij een inrichting voor gevaarlijke stoffen, hogedruk aardgastransportleidingen en de Betuwelijn gelegen is.

Inrichting voor gevaarlijke stoffen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen inrichtingen voor gevaarlijke stoffen aanwezig.

Hogedruk aardgastransportleidingen

Ten oosten en ten zuiden van het plangebied zijn een viertal hogedruk aardgastransportleidingen gelegen, te weten A-663, A-507, A-505 en N-578-01. In onderstaande tabel is een overzicht van de eigenschappen weergegeven.

Tabel 4.2: overzicht eigenschappen hogedruk aardgastransportleidingen

Naam	Leidingeigenaar	Werkdruk	Diameter	10-6 PR	Invloedsgebied	Afstand
A-663	Gasunie Transport Services B.V.	80 bar	48 inch	< 5 meter	580 meter	590 meter
A-507	Gasunie Transport Services B.V.	66 bar	36 inch	< 5 meter	430 meter	610 meter
A-505	Gasunie Transport Services B.V.	66 bar	36 inch	< 5 meter	430 meter	650 meter
N-578-01	Gasunie Transport Services B.V.	40 bar	4 inch	< 4 meter	45 meter	700 meter

Geconcludeerd wordt dat er geen overlap bestaat met zowel de 10-6/jr plaatsgebonden risicocontour en het invloedsgebied met het plangebied.

De buizenstraat ten zuiden van de Betuwespoorlijn ligt op een grotere afstand (ca. 1 km). Hiervoor geldt dat er geen overlap bestaat met de invloedsafstand van de betreffende hogedruk aardgastransportleiding.

Betuwelijn

Ten zuiden van het plangebied is de Betuwelijn gelegen op een afstand van circa 870 meter. Het standaard onderzoekgebied bedraagt 200 meter. Geconcludeerd wordt dat er geen overlap bestaat tussen het plangebied en het onderzoeksgebied van de Betuwelijn.

Toekomstige A15

Ten zuiden van het plangebied is de toekomstige A15 gepland (Hiervoor is op 5 november 2015 het ontwerp Tracébesluit gepubliceerd). Deze komt op een afstand van circa 850 meter van de onderzoekslocatie te liggen. Voor de toekomstige A15 is een MER uitgevoerd (projectnummer: , d.d.). Voor de gekozen variant (zoals beschreven wordt in het Tracébesluit) wordt voor externe veiligheid geconcludeerd dat er geen sprake is van een overschrijding van de oriëntatiewaarde. Geconcludeerd wordt dat voor dit onderdeel geen overschrijdingen zijn geconstateerd.

Beperkte verantwoording van het groepsrisico

De zelfredzaamheid kan als goed worden beoordeeld. De ontvluchting vanuit het plangebied van de risicobronnen af is redelijk goed. Er kan nu alleen in noordwestelijke richting via de Zahnstraat en de N838 worden ontvlucht. Aangenomen wordt dat de mobiliteit van de aanwezigen goed is en ze goed in staat zijn om zich zelf in veiligheid te brengen. De bestrijdbaarheid wordt als matig beoordeeld. De locatie is goed bereikbaar echter de bluswater voorziening ter plaatse is onvoldoende om een incident met gevaarlijke stoffen effectief te bestrijden. Om het vluchten te optimaliseren zijn twee zaken noodzakelijk, ten eerste voldoende vluchtmogelijkheden en ten tweede mensen moeten zich bewust zijn van het risico en weten hoe men het beste kan handelen ten tijde van een incident. Deze informatie kan bijvoorbeeld deel uit maken van informatie/documentatie die gebruikers ontvangen. Hiermee wordt optimaal invulling gegeven aan eigen verantwoordelijkheid en het risicobewustzijn van de burger.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat voor het aspect 'externe veiligheid' geen overschrijdingen zijn geconstateerd en dat dit aspect hiertoe geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.4 Geurhinder: agrarisch

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is het beoordelingskader voor geur bij omgevingsvergunningen voor de activiteit milieu. Het Activiteitenbesluit milieubeheer bevat vergelijkbare bepalingen voor agrarische bedrijven die geen omgevingsvergunning voor de activiteit milieu nodig hebben.

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

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

Situering agrarische bedrijven

Binnen 200 meter van het plangebied liggen geen veehouderijen. De dichtstbijzijnde veehouderij bevindt zich aan de Kampsestraat 21 en ligt op een afstand van circa 310 meter. Ten aanzien van genoemde veehouderij is een cumulatieve geurberekening gemaakt welke in onderstaand tabel is opgenomen.

Tabel 4.3: cumulatieve geurberekening

ReceptID	X-coördinaat	Y-coördinaat	Geurnorm	Geurbelasting (OU/m ³)
1001	194511.0	436254.0	8.000	3.652
1002	194459.0	436221.0	8.000	3.984

Geconcludeerd wordt dat op het perceel een cumulatieve geurbelasting van circa 4 Odour heerst. Een cumulatieve geurbelasting van 4 Odour komt overeen met een milieukwaliteit van redelijk goed.

Spuitzones

Op de agrarische gronden kan eventueel gebruik worden gemaakt van bestrijdingsmiddelen. Dit vormt echter geen belemmering omdat er reeds bestaande woningen aanwezig zijn waar al rekening mee moet worden gehouden.

Conclusie

Door de grote afstand van agrarische bedrijven ten opzichte van het plangebied en de aanwezigheid van bestaande woningen, worden er met uitvoering van onderhavige ontwikkeling geen agrarische bedrijven beperkt in hun ontwikkelingsmogelijkheden. Daarnaast wordt gesteld dat ter hoogte van het plangebied een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten aanzien van agrarische geurhinder heerst. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'geurhinder: agrarisch' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.5 Geur: industrieel

Het aspect geur is van belang bij ruimtelijke besluiten waarbij één of meer geurgevoelige objecten in de buurt van bedrijvigheid gerealiseerd worden. Ook speelt het aspect geur een rol bij bedrijven die een geurbelasting veroorzaken op de woon- en leefomgeving. Het is van belang dat een goed woon- en verblijfklimaat ter plaatse gegarandeerd is. Dit is het belang van

het geurgevoelige object. Daarnaast dient beoordeeld te worden of er niemand onevenredig in zijn belangen wordt geschaad. Dit zijn de belangen van bedrijvigheid en de omgeving. Wanneer de afstand tussen een geurgevoelig object en bedrijvigheid groot genoeg is, is het in het algemeen zo dat het woon- en leefklimaat als goed wordt aangemerkt en dat er niemand onevenredig in zijn belangen wordt geschaad.

Het Activiteitenbesluit milieubeheer is het wettelijke kader voor activiteiten waarvoor op grond van dat besluit een melding gedaan moet worden. Voor bedrijven die een omgevingsvergunning nodig hebben, ligt het beoordelingskader vast in de Nederlandse emissierichtlijn (NeR).

Het algemene uitgangspunt van het geurbeleid is het zoveel mogelijk beperken van geurhinder en het voorkomen van nieuwe hinder. Dit uitgangspunt vormt samen met het toepassen van Beste Beschikbare Technieken (BBT) de kern van het geurbeleid. Onderdeel van het geurbeleid is dat de lokale overheden de uiteindelijke afweging moeten maken zodat zij rekening kunnen houden met alle relevante belangen om tot een duurzame kwaliteit van de leefomgeving te komen. Het geurbeleid bestaat uit de volgende beleidslijnen:

- als er geen hinder is, zijn maatregelen niet nodig;
- als er wel hinder is, worden maatregelen getroffen op basis van het Beste Beschikbare Techniek-principe;
- de gemeente stelt vast welke mate van hinder acceptabel is.

Gemeenten en provincies zijn bevoegd om een eigen geurbeleid vast te stellen.

Conclusie

Binnen het plangebied bevindt zich een veevoederfabriek. Echter zal het bedrijf ten behoeve van onderhavige ontwikkeling worden gesaneerd. Gesteld wordt dat het plangebied, na sanering van de veevoederfabriek, niet in de buurt ligt van een industrieterrein of industrieel bedrijf. Hiertoe is industriële geurhinder geen beperkende factor en kan tevens worden gesteld dat er geen bedrijven in hun bedrijfsvoering worden beperkt. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'geurhinder – industrieel' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.6 Luchtkwaliteit

Het beleid en de regelgeving over luchtkwaliteit hebben tot doel om mensen te beschermen tegen de gezondheidseffecten van luchtverontreiniging. Ze bevatten luchtkwaliteitsnormen voor verschillende stoffen. Ruimtelijke plannen met mogelijke gevolgen voor de luchtkwaliteit dienen getoetst te worden aan afdeling 5.2 van de Wet milieubeheer. Deze wet bevat grenswaarden voor de stoffen zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, fijn stof, lood, benzeen en koolmonoxide in de buitenlucht. In Nederland zijn de maatgevende luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Overschrijding van de grenswaarden van andere stoffen komt bijna niet voor. De wet maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten.

Kleine projecten verslechteren de luchtkwaliteit niet 'in betekende mate' (NIBM). Deze projecten hoeven niet meer beoordeeld te worden op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Er is geen belemmering als een klein project niet of nauwelijks bijdraagt aan luchtverontreiniging, óók niet in overschrijdingsgebieden (gebieden met teveel luchtvervuiling). De ministeriële Regeling NIBM geeft aan in welke gevallen een nieuw project in ieder geval een NIBM-project is. Dit is bijvoorbeeld het geval als

er minder dan 500 woningen worden gebouwd bij minimaal één ontsluitingsweg, of minder dan 1.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

Het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) beperkt de vestiging van zogeheten gevoelige bestemmingen, zoals een school, in de nabijheid van provinciale en rijkswegen. Het besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂), met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, gemeten vanaf de rand van de weg. Waar in zo'n onderzoekszone de grenswaarden voor PM₁₀ of NO₂ (dreigen te) worden overschreden, mag het totale aantal mensen dat hoort bij een gevoelige bestemming niet toenemen. Dit wordt bereikt door op zo'n plek de vestiging van bijvoorbeeld een school niet toe te staan. Bij uitbreidingen van bestaande gevoelige bestemmingen is een eenmalige toename van maximaal 10% van het totale aantal blootgestelden toegestaan. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn een gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Het gaat hierbij niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord, maar om alle vergelijkbare functies, ongeacht de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten. Van doorslaggevend belang is de (voorzien) functie van het gebouw en het bijbehorende terrein. In de context van dit besluit worden ziekenhuizen, woningen en sportaccommodaties dus niet als gevoelige bestemming gezien. Wel is het in het kader van een goede ruimtelijke ordening van belang om ervoor te zorgen dat er zo min mogelijk mensen blootgesteld worden aan een verminderde luchtkwaliteit.

Conclusie

De beoogde ruimtelijke ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Omgekeerd kan worden gesteld dat er in de directe omgeving van het plangebied geen objecten zijn gelegen welke de luchtkwaliteit in betekenende mate verslechteren. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'luchtkwaliteit' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.7 Water

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) verplicht een watertoets voor ruimtelijke plannen waarin waterbelangen spelen. De watertoets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Het doel van de watertoets is het evenwichtig meewegen van de waterbelangen in het ruimtelijke planvormingsproces om te komen tot een veilig, gezond en duurzaam watersysteem. Zowel kwantiteit als kwaliteit zijn daarbij belangrijk. Het benutten van kansen en het combineren van functies wordt hierbij nagestreefd.

Watertoets

De watertoets geeft kaders en spelregels voor overheden om binnen de bestaande ruimtelijke procedures overleg te voeren en samen te werken. Het doel daarvan is om te waarborgen dat water expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing wordt genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen van zowel Rijk, provincies als gemeenten.

Uitgangspunt is dat de watertoets van toepassing is op alle wettelijk en niet wettelijk vastgelegde ruimtelijke plannen en besluiten.

Voor kleinere ruimtelijke plannen is de consequentie van de watertoets veelal gering. Wanneer de waterhuishoudkundige relevantie ontbreekt, blijft de watertoetsprocedure beperkt tot het vermelden van deze beoordeling in de waterparagraaf van het plan. De waterbeheerders willen op basis van hun kennis en ervaringen een overzicht opstellen van ruimtelijke plannen die bij voorbaat niet waterhuishoudkundig relevant zijn.

Waterschap Rivierenland

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

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

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Waterschap Rivierenland heeft als uitgangspunt dat nieuwe ontwikkelingen 'hydrologisch neutraal' moeten worden uitgevoerd. Hemelwater dat valt op daken en verhardingen mag niet versneld worden afgevoerd naar het oppervlaktewater. Bij een toename van verhard oppervlak groter dan 1.500 m² in het landelijk gebied, is compensatie aan water vereist.

Effect planvoornemen

Het plangebied heeft een totale oppervlakte van circa 6.157 m². Ten behoeve van toetsing van het effect van het planvoornemen is sec het te ontwikkelen gedeelte van het plangebied relevant, daar de invulling van de percelen van de bestaande woningen aan de Zahnstraat 32 en 34 niet wijzigt.

In de bestaande situatie is het te ontwikkelen gedeelte van het plangebied circa 4.032 m² groot. Hiervan is in totaal circa 2.400 m² verhard. Met de beoogde ontwikkeling wordt het plangebied verkaveld in 13 woonkavels.

In onderstaande tabellen is het verhard oppervlak voor de bestaande en de nieuwe situatie berekend. Om een reële inschatting van het verhard oppervlak te maken, is voor de tuinen uitgegaan van de vuistregel dat circa 50% van de onbebouwde buitenruimte van de woonkavels wordt verhard.

Onderstaande tabellen geven het verschil aan verhard oppervlak tussen de bestaande situatie en de beoogde situatie weer.

Tabel 4.4: verhard oppervlak bestaande situatie

Onderdeel	Opp. in m ²	% verhard	Verhard opp. in m ²
Plangebied	circa 4.032		
Erfverharding	circa 2.400	100	circa 2.400
Tuin	circa 1.632	0	0
Totaal verharding			circa 2.400

Tabel 4.5: verhard oppervlak toekomstige situatie

Onderdeel	Opp. in m ²	% verhard	Verhard opp. in m ²
Plangebied	circa 4.032		
Bouwvlakken	circa 600	100	circa 600
Tuinen	circa 2.507	50	circa 1.254
Openbaar groen	circa 124	0	0
Rijweg	circa 356	100	circa 356
Voetpad / openbaar parkeren	circa 445	100	circa 445
Totaal verharding			circa 2.655

Geconcludeerd wordt dat het verhard oppervlak in de toekomstige situatie met circa 255 m² toeneemt en hiermee onder de grens van 1.500 m² blijft waardoor compensatie niet noodzakelijk is.

Hemelwater

Het hemelwater wat op de daken, de erfverharding en de onverharde delen valt, zal op het eigen terrein infiltreren. Geconcludeerd wordt dat er hydrologisch neutraal wordt ontwikkeld.

Afvalwater

Conform de Leidraad Riolerings en vigerend waterschapsbeleid is het voor nieuwbouw gewenst een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen. Het afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering onder de Lodderhoeksestraat. Het betreft hier een gemengd rioleringsstelsel. Voor de rioolaansluiting dient een vergunning te worden aangevraagd bij de gemeente Lingewaard.

Waterkwaliteit

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

Conclusie

In het kader van de watertoets zal bovenstaande waterparagraaf ter controle worden voorgelegd aan het Waterschap Rivierenland. Het Waterschap zal beoordelen of waterhuishoudkundige relevantie al dan niet ontbreekt.

4.2.8 Geluid

Het is van belang om mensen te beschermen tegen geluidshinder en tegen nadelige gezondheidseffecten door geluid. Het belangrijkste wettelijke kader hiervoor is de Wet geluidshinder (Wgh). Ook de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen

omgevingsrecht (Wabo) spelen een rol. Op basis van die wetten dient namelijk ook voor het aspect geluid altijd aan een goede ruimtelijke ordening te worden voldaan.

In situaties waarop de Wgh niet van toepassing is, is de bescherming tegen geluid verzekerd doordat er sprake moet zijn van een goede ruimtelijke ordening. Dit is bijvoorbeeld het geval rond wegen waar maximaal 30 km/uur gereden mag worden of bij bedrijven die niet op geluidsgezoneerde bedrijventerreinen liggen. Voor alle functies die gevoelig zijn voor geluid dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening bepaald te worden of er na realisering van de ruimtelijke ontwikkeling sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Toetsing industrielawaai

Door de ligging van het plangebied ten opzichte van transportbedrijf Koeltrans Angeren aan de Lodderhoeksestraat 11-11a, is door Econsultancy op 6 maart 2017 onderzoek gedaan naar de geluidbelasting vanuit dit bedrijf. Ter volledigheid is tuincentrum Hofs aan de Lodderhoeksestraat 4 ook in het onderzoek meegenomen. Het akoestisch onderzoek industrielawaai met rapportnummer 16013078 is als bijlage 4 opgenomen.

Conclusie

Voor de representatieve bedrijfssituatie zijn de langtijdgemiddeld beoordelingsniveau, de maximale geluidsniveaus en de indirecte hinder berekend en getoetst. Uit de berekeningen voor Hofs Tuincentrum blijkt dat de grenswaarde uit het Activiteitenbesluit of de Circulaire voor de indirecte hinder niet wordt overschreden. Ten aanzien van het langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus, de maximale geluidsniveaus en indirecte hinder zijn er geen overschrijdingen geconstateerd ten gevolge van Hofs tuincentrum. Uit de berekeningen voor Koeltrans Angeren blijkt dat op enkele toetspunten de grenswaarde uit het Activiteitenbesluit wordt overschreden. De grenswaarde uit de Circulaire voor de indirecte hinder wordt niet overschreden. Ten aanzien van het langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus zijn er geen overschrijdingen geconstateerd. Ten aanzien van de maximale geluidsniveaus zijn er overschrijdingen geconstateerd. De overschrijdingen vinden plaats in de avondperiode. Ten aanzien van indirecte hinder zijn er geen overschrijdingen geconstateerd. Om de wettelijke binnenwaarde van 33 dB te garanderen in de woningen is er onderzoek gedaan naar de benodigde gevelwering op basis van de gecumuleerde geluidsbelasting ten gevolge van alle wegen. Hierbij kan, conform het Bouwbesluit, worden uitgegaan van een minimale geluidswering van 20 dB voor nieuwbouw. De maximale gecumuleerde geluidsbelasting bedraagt 61 dB exclusief aftrek. Op basis van de gecumuleerde geluidsbelasting is een gevelwering van maximaal 28 dB benodigd voor de realisatie van een binnenwaarde van 33 dB.

Voor de gevels waarop een hogere waarde benodigde gevelwering (meer dan 20 dB) benodigd is, zal de materialisatie zoals opgenomen in onderstaande tabel worden toegepast. In onderstaande tabel is het binnenniveau bepaald aan de hand van de gevel met de hoogste belasting.

Tabel 4.6: materialisatie gevelopbouw

Geveldeel	Materiaal	Max. gevelbelasting	Reductie	Binnenniveau
ramen	4 mm glasplaat, 6 mm spouw, 6 mm glasplaat	61 dB	28 dB	33 dB
kozijnen	114 mm hout	61 dB	23 dB bij 18 mm	0 dB
spouwmuur	baksteen, spouw, spouwmuurisolatie, baksteen, binnenpleister	61 dB	51 dB	10 dB

Naast bovenstaande voorgestelde materialisatie zullen enkele kierdichtingen worden toegepast op draaiende geveldelen. Hierdoor wordt een reductie van 28 dB behaald.

Met toepassing van de materialisatie zoals bovenstaand omschreven, wordt een reductie van 28 dB behaald. Hiermee wordt voldaan aan het wettelijk binnenniveau van maximaal 33 dB. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'industrielawaai' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling mits uitvoering wordt gegeven aan de benodigde gevelwering.

Toetsing wegverkeerslawaai

Het plangebied is op basis van de Wet geluidhinder gelegen binnen de zone van de Lodderhoeksestraat (N838) en de Zahnstraat. Om de geluidbelasting van deze wegen op de beoogde woningen te bepalen, is op 6 maart 2017 door Econsultancy een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai is als bijlage 5 opgenomen.

Conclusie

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat:

- ten gevolge van de Zahnstraat de hoogst toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB niet wordt overschreden;
- ten gevolge van de N838 de hoogst toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB met 8 dB wordt overschreden;
- ten gevolge van de Zahnstraat de gemeentelijke ambitiewaarde van 48 dB niet wordt overschreden;
- ten gevolge van de N838 de gemeentelijke ambitiewaarde van 48 dB wordt overschreden;
- de gemeentelijke bovengrens van 58 dB voor geluidsklasse 'zeer onrustig' voor het gebiedstype 'woonwijken' ten gevolge van de Zahnstraat en de N838 niet overschreden wordt;
- maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor de N838 niet wordt overschreden;
- nader onderzoek naar geluidreducerende maatregelen voor de N838 noodzakelijk is.

De maximumsnelheid van de N838 is 50 kilometer per uur binnen de bebouwde kom en 80 kilometer per uur buiten de bebouwde kom. De weg is een gebiedsontsluitingsweg waardoor een verlaging van de snelheid vanwege doorstroming en beleid niet mogelijk is.

Het huidige wegdek (asfalt) kan vervangen worden door een stiller type (zoals SMA nlg8+). De maximale geluidsbelasting na het vervangen van het wegdektype bedraagt circa 1 dB, de voorkeursgrenswaarde wordt dan nog met 5 dB overschreden. Daarnaast lopen de kosten van een dergelijke maatregel sterk op (€ 35,00 per m² vervangend wegdek). Deze maatregelen zijn in dit kader niet akoestisch doelmatig.

Vanwege de drie te realiseren bouwlagen zal een hoog geluidscherm noodzakelijk zijn om de gewenste voorkeursgrenswaarde te realiseren. Een dergelijk hoog geluidscherm is vanwege stedenbouwkundige en financiële overwegingen niet gewenst.

Een uitzondering waar toetsing aan de grenswaarden niet hoeft is wanneer een geluidsgevoelig gebouw een zogenoemde "dove" gevel heeft. Een "dove gevel" is een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een bepaalde geluidwering, of waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn (mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte). Gezien de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde op de voorgevel (aan de N838 zijde) is de realisatie van een 'dove gevel' een mogelijke maatregel. Echter wordt in het gemeentelijke beleid aangegeven dat dit door velen als een mindere woonkwaliteit wordt gezien.

Indien voor het bouwplan geen "dove" gevels worden gerealiseerd, dienen hogere waarden ten gevolge van de N838 te worden aangevraagd. Voor een goed woon- en leefklimaat dient een bouwakoestisch onderzoek/onderbouwing plaats te vinden, zodat een maximale binnenwaarde van 33 dB wordt gegarandeerd. Bij een aanvraag voor een hogere waarde dient tevens cumulatie van andere geluidbronnen te worden onderzocht. Aangezien alleen ten gevolge van de N838 de wettelijke voorkeursgrenswaarde wordt overschreden is cumulatie met andere geluidbronnen niet aan de orde.

Gezien de overschrijding van de voorkeurswaarde ten gevolge van de N838 maximaal 56 dB bedraagt valt deze in de, door de gemeente Lingewaard vastgestelde, klasse 'zeer onrustig'. Volgens het gemeentelijk geluidbeleid ligt het plangebied in een gebiedstype waar de bovengrens 'zeer onrustig' is. Dit betekent dat in dit gebiedstype de geluidsbelasting maximaal 58 dB mag bedragen. Het plangebied voldoet aan deze criteria. De nieuw te bouwen woningen vullen, na de sloop van het huidige bedrijf, een open plaats op tussen aanwezige bebouwing waardoor het plan aan een argument uit artikel 4.2 uit de nota hogere grenswaarden voldoet. Daarnaast hebben alle geplande woningen een geluidsluwe zijde waardoor het mogelijk is om conform artikel 4.4 drie verblijfruimten aan de geluidsluwe zijde te situeren. Geadviseerd wordt om het bevoegd gezag een hogere grenswaarden ten gevolge van de N838 voor het plan vast te laten stellen.

Uit bovenstaande blijkt dat het aspect 'wegverkeerslawaai' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling mits een hogere waarde procedure wordt doorlopen en wordt voldaan aan een binnenniveau van maximaal 33 dB en de door de gemeente Lingewaard gestelde criteria. Met uitvoering van de gevelmaterialisatie zoals omschreven in tabel 4.6 van deze paragraaf, kan een binnenniveau van maximaal 33 dB worden gegarandeerd.

4.2.9 Trillingen

Bij het aspect trillingen gaat het om de afweging of een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot onevenredige hinder van personen door trillingen. Er kan echter ook sprake zijn van verstoring van activiteiten door trillingen. De overdracht van trillingen vindt plaats via de bodem. Weg- of railverkeer en industrie zijn de voornaamste veroorzakers van trillingen. Voor het aspect trillingen dient aan een goede ruimtelijke ordening te zijn voldaan. Trillingen kunnen leiden tot schade aan gebouwen, hinder voor personen in gebouwen of storing aan apparatuur.

Conclusie

De beoogde woningen betreffen trillingsgevoelige functies. Echter bevinden zich in de directe omgeving van het plangebied geen functies die trillingen veroorzaken. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'trillingen' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.3 Waarden

Binnen het plangebied voorkomende waarden op het vlak van natuur, archeologie of cultuurhistorie dienen te worden gerespecteerd en beschermd, mogelijk zelfs bevorderd. Bij ontwikkelingen moet proactief rekening worden gehouden met de aanwezige waarden. Achtereenvolgens komen archeologie en cultuurhistorie aan bod.

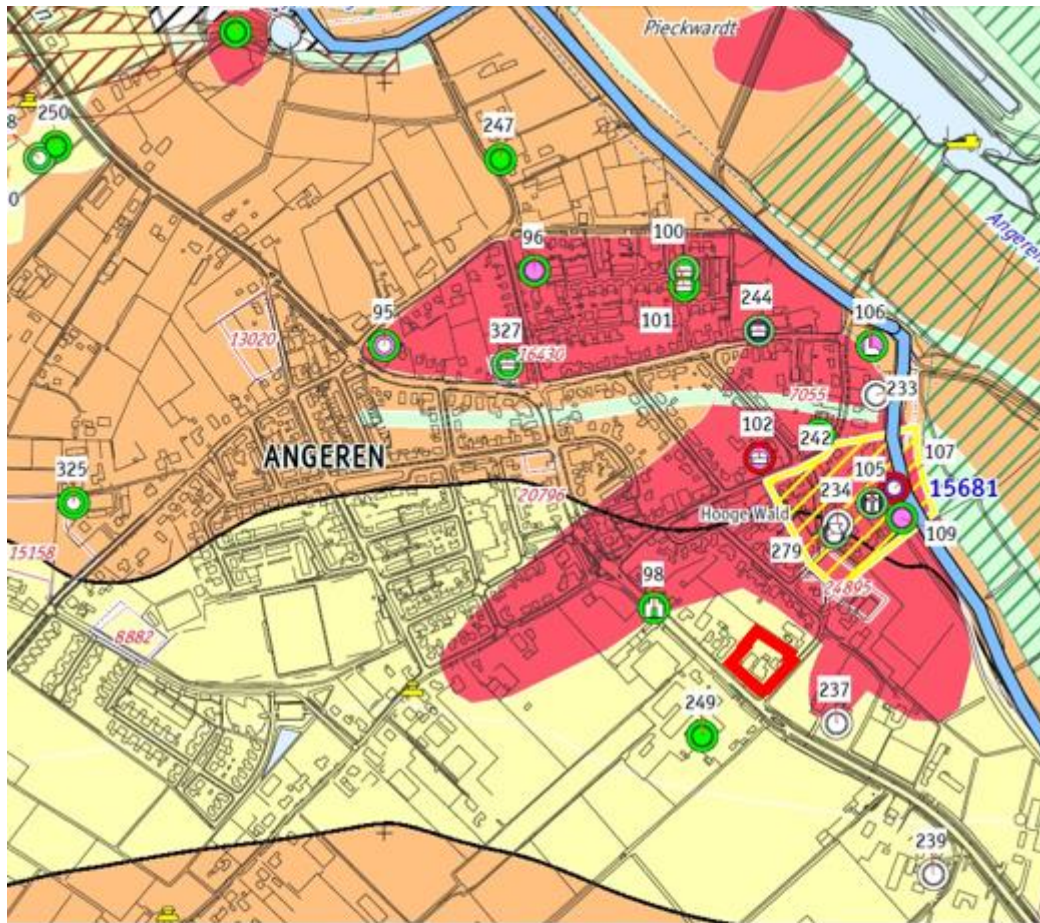
4.3.1 Archeologie en cultuurhistorie

Bij het opstellen en de uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening worden gehouden met bekende archeologische waarden. Teneinde de archeologische verwachting in beeld te brengen, is het gemeentelijk archeologisch beleid geraadpleegd.

De gemeente Lingewaard heeft een archeologische beleidskaart met afwegingskader opgesteld. De noodzaak tot archeologisch onderzoek wordt bepaald aan de hand van de archeologische verwachting en het oppervlak van de bodemverstoring.

Archeologie

Zoals op onderstaande uitsnede van de Archeologische beleidskaart van de gemeente Lingewaard te zien is, ligt het plangebied binnen verwachtingszone 'middelmatige archeologische verwachting'. Binnen deze zone wordt gestreefd naar behoud in huidige staat. Inventariserend archeologisch onderzoek is verplicht als het bruto te verstoren oppervlak van de ingreep groter is dan 500 m² en dieper reikt dan 30 cm – maaiveld.



archeologische verwachtingszones binnen landschappelijke eenheden

verwachtingszone	Voorschriften t.b.v. het bestemmingsplan
zeer hoge archeologische verwachting. Historische dorpskern en/of oude woongrond.	Streven naar behoud in huidige staat; inventariserend archeologisch onderzoek is verplicht (IVO-Protocol 1) als het bruto-oppervlak van de ingreep groter is dan 30 m ² én de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm -Mv.
hoge archeologische verwachting	Streven naar behoud in huidige staat; inventariserend archeologisch onderzoek is verplicht (IVO-Protocol 1) als het bruto-oppervlak van de ingreep groter is dan 100 m ² én de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm -Mv.
middelmattige archeologische verwachting	Streven naar behoud in huidige staat; inventariserend archeologisch onderzoek is verplicht (IVO-Protocol 2) als het bruto-oppervlak van de ingreep groter is dan 500 m ² én de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm -Mv.
lage archeologische verwachting	Geen noodzaak tot streven naar behoud in huidige staat; inventariserend archeologisch onderzoek is verplicht (IVO-Protocol 2) als het bruto-oppervlak van de ingreep groter is dan 2.500 m ² én de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm -Mv.
Vroeg tot Midden Holoceen terraslandscap binnen 1 à 2 m -Mv	Afhankelijk van verwachtingszone. In geval van planvorming gelden de voorschriften van de verwachtingszone.

Uitsnede Archeologische beleidskaart gemeente Lingewaard (plangebied rood omljnd)

Toetsing

Bij de realisatie van onderhavige ontwikkeling zal een oppervlakte van meer dan 500 m² dieper dan 30 cm – maaiveld worden verstoord waardoor archeologisch onderzoek verplicht is. Hiertoe heeft Aeres Milieu op 10 maart 2017 een archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek door middel van boringen uitgevoerd. Het verkennend archeologisch onderzoek met rapportnummer AM16034 is als bijlage 6 opgenomen.

Op basis van het uitgevoerde verkennend onderzoek kan worden gesteld dat het plangebied een middelhoge- en hoge archeologische verwachting heeft. Er kunnen resten vanaf de midden-ijzertijd tot en met de vroege middeleeuwen worden aangetroffen. Echter worden met name resten van bewoning uit de volle middeleeuwen en nieuwe tijd verwacht. Geadviseerd wordt om voorafgaand aan de bodemingrepen vervolgonderzoek uit te voeren. Dit kan in de vorm van een onderzoek met proefsleuven of een begeleiding van de graafwerkzaamheden. Een karterend booronderzoek zal weinig extra informatie en geen extra inzicht opleveren.

Het plangebied is na uitvoering van het verkennend booronderzoek uitgebreid met de percelen 474, 774 en 1142 (uiterste zuidwesthoek van het plangebied). In dit gedeelte van het terrein zijn geen werkzaamheden gepland. De woningen met erf en tuin blijven in hun huidige vorm bestaan. Deze uitbreiding van het plangebied heeft geen effect op het aspect archeologie, zolang er in deze zone geen bodemingrepen plaatsvinden die de wettelijke kaders, zoals vastgesteld in het gemeentelijk archeologiebeleid, overschrijden. Omdat er voor het toegevoegde gedeelte geen waardstelling voorhanden is, omdat er geen onderzoek heeft plaatsgevonden, zal een dubbelbestemming archeologie op deze percelen blijven rusten.

Met nadruk wordt erop gewezen dat bij een eventuele sanering (plaatselijke afgraving) om milieukundige redenen er ook archeologische waarden worden bedreigd. Zo'n eventuele sanering kan dus het beste tezamen met archeologisch onderzoek plaatsvinden of kan archeologisch worden begeleid.

Tenslotte moet worden gewezen op de vastgestelde olieverontreiniging ten noordwesten van de fabriek rond 2,0 m – maaiveld en eventuele andere verontreinigingen waar bij archeologisch vervolgonderzoek rekening mee moet worden gehouden en (beschermende) maatregelen moeten worden genomen.

Dit advies moet gecontroleerd en beoordeeld worden door het bevoegd gezag, de gemeente Lingewaard. Deze zal vervolgens een besluit nemen over de vervolprocedure. Tot die tijd kan er nog niet begonnen worden met bodemverstoringen of activiteiten die voorbereiden op bodemverstoringen.

Cultuurhistorie

Binnen het plangebied bevinden zich geen cultuurhistorische waarden.

Conclusie

Met realisatie van onderhavige ontwikkeling zullen geen cultuurhistorische waarden worden aangetast. Aangaande archeologie dient nader archeologisch onderzoek plaats te vinden. De aard van vervolgonderzoek wordt in afstemming met een deskundig bureau, de initiatiefnemer en de gemeente Lingewaard vastgesteld. Voor het uit te voeren vervolgonderzoek dient goedkeuring te worden aangevraagd bij het bevoegd gezag doormiddel van het indienen van een Programma van Eisen (PvE).

Voor het plangebied geldt dat graafwerkzaamheden pas zijn toegestaan als dit geschiedt onder archeologische begeleiding of als aanvullend onderzoek heeft plaatsgevonden en hieruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn danwel de belemmeringen zijn opgelost door het treffen van afdoende maatregelen. Dit is als een voorwaardelijke verplichting in de planregels opgenomen.

4.3.2 Natuur

Juridisch kader Wet natuurbescherming (Wnb)

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

Zorgplicht

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

Soortenbescherming

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

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

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

Gebiedsbescherming

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

Natura 2000

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

Binnen een gebied kan spanning optreden tussen economie en ecologie. In een zogenaamd beheer-plan leggen Rijk en provincies vast welke activiteiten, op welke wijze mogelijk zijn. Uitgangspunt is steeds het realiseren van ecologische doelen met respect voor en in een zorgvuldige balans met wat particulieren en ondernemers willen. Het opstellen gebeurt daarom in overleg met alle direct betrokkenen, zoals beheerders, gebruikers, omwonenden, gemeenten, natuurorganisaties en waterschappen. Samen geven ze invulling aan beleven, gebruiken en

beschermen. Daar draait het om in de Nederlandse Natura 2000-gebieden (bron: Regiegroep Natura 2000). Het is krachtens de Wnb verboden zonder vergunning van gedeputeerde staten projecten te realiseren of andere handelingen te verrichten die gelet op de instandhoudingsdoelstellingen voor een Natura 2000-gebied de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied kunnen verslechteren of een significant verstrend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen (artikel 2.7, lid 2).

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

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

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

Het Natuurnetwerk Nederland bestaat uit:

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

Conform artikel 1.12 van de Wnb dragen gedeputeerde staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren.

De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

Toetsing

Om in te schatten of er binnen het plangebied planten- en/of diersoorten aanwezig of te verwachten zijn die volgens de Wnb een beschermde status hebben en die mogelijk verstoring kunnen ondervinden door de beoogde ruimtelijke ontwikkeling is door Econsultancy op 8 maart 2017 een flora en fauna quickscan uitgevoerd. Daarnaast is beoordeeld of de beoogde ruimtelijke ontwikkeling invloed kan hebben op in de omgeving van het plangebied aanwezige beschermde natuurgebieden. Het flora en fauna onderzoek met rapportnummer 16013064 is als bijlage 7 opgenomen.

Conclusie

Gelet op de gevonden en te verwachten ecologische waarden en de beoogde planontwikkeling is de verwachting dat de wijziging van het bestemmingsplan uitvoerbaar is. Met betrekking tot de werkzaamheden dient het bepaalde in de Wnb in acht te worden genomen, hetgeen in dit geval goed mogelijk is. In het kader van de Wnb dienen overtredingen ten aanzien van

broedvogels te worden voorkomen door nestgelegenheden te verwijderen buiten het broedseizoen of vooraf te controleren op afwezigheid van broedgevallen. Daarnaast dient te allen tijde de zorgplicht in acht te worden genomen.

Op basis van onderhavige quickscan wordt vervolgonderzoek naar het voorkomen van verschillende soortgroepen niet noodzakelijk geacht. Tevens is er geen sprake van het indienen van een ontheffingsaanvraag voor overtreding van verbodsbepalingen in de Wnb ten aanzien van het verstoren van vaste rust- en verblijfplaatsen. Daarnaast is er geen sprake van het indienen van een vergunningsaanvraag voor overtredingen van verbodsbepalingen ten aanzien van Natura 2000-gebieden of noodzaak tot vervolgonderzoek in het kader van het NNN.

4.4 Niet-Gesprongen Explosieven

Ten aanzien van Niet-Gesprongen Explosieven zullen passende maatregelen worden getroffen.

Hoofdstuk 5 Juridische opzet

5.1 Inleiding

In een bestemmingsplan zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een bepaald gebied opgenomen. Het onderhavige bestemmingsplan regelt de inrichting van het gebied op hoofdlijnen door de gronden te beleggen met een bestemming. Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding (kaart) in samenhang met de regels. In deze paragraaf wordt het juridische deel van het bestemmingsplan nader toegelicht.

5.2 Uitgangspunten

5.2.1 Wettelijk kader

Het wettelijk kader wordt sinds 1 juli 2008 gevormd door de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De wettelijke regeling voor bestemmingsplannen is vervolgens verder ingevuld door het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008. Het bestemmingsplan gaat uit van de bijlage bij de voornoemde Regeling opgenomen Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012). Aangezien bestemmingsplannen moeten voldoen aan de SVBP2012 zullen bestemmingsplannen voortaan kwalitatief gelijkwaardig zijn en uniform in aanpak, uitvoering, uitwisseling van gegevens en raadpleging daarvan.

5.2.2 Planonderdelen

Het bestemmingsplan 'Zahnstraat 34 Angeren' bestaat uit de verbeelding (met legenda) en regels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

Op de verbeelding krijgen alle gronden binnen het plangebied een bestemming. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. De juridische betekenis van deze bestemmingen en aanduiding zijn terug te vinden in de regels. Een gedeelte van de informatie op de verbeelding heeft geen juridisch betekenis, maar is slechts opgenomen om de leesbaarheid van en oriëntatie op de verbeelding te vergroten, zoals een kadastrale/GBKN ondergrond. Alle letters, aanduidingen en lijnen worden verklaard in de legenda op de verbeelding.

Op de verbeelding zijn aangegeven:

- de grens van het plangebied;
- de bestemming van de in het plangebied gelegen gronden, zijnde 'Verkeer – Verblijfsgebied', 'Wonen – 1' en 'Wonen – 2';
- dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5';
- de bouwaanduidingen 'aaneengebouwd', 'twee-aaneen', 'gestapeld' en 'vrijstaand';
- de aanduiding 'erf';
- de aanduiding 'opslag';
- het maximum aantal wooneenheden;
- de maximum goot- en bouwhoogte.

De regels bepalen de gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied en geven tevens de bouw- en gebruiksmogelijkheden met betrekking tot bouwwerken aan. De regels van

het bestemmingsplan 'Zahnstraat 34 Angeren' zijn opgebouwd conform de door de SVBP2012 voorgeschreven systematiek en omvatten inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels, en ten slotte de overgangs- en slotregels.

5.3 Inleidende regels

5.3.1 Begrippen

In de begripsregels worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsregels worden opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

5.3.2 Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen, wordt in de 'wijze van meten' uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

5.4 Bestemmingsregels

5.4.1 Algemeen

De gronden van het gehele plangebied hebben een positieve bestemming. Een positieve bestemming betekent dat het gebruik van de gronden voor de verschillende bestemmingen direct mogelijk is. Bovendien betekent het dat oprichting van gebouwen direct mogelijk is nadat burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning hebben verleend, welke dient te voldoen aan onder meer de regels van het bestemmingsplan, het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

De opbouw van de bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

5.4.2 De bestemmingen

Verkeer – Verblijfsgebied

Aan de zuidzijde van het plangebied is aan een strook grond grenzend aan de Lodderhoeksestraat de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' toegekend. Dit is tevens het geval ter hoogte van een strook grond aan de westzijde van het plangebied welke grenst aan de Lodderhoeksestraat 13-15. Binnen deze bestemming zijn naast de verkeers-/verblijfsfunctie benodigde bouwwerken zoals straatmeubilair, bewegwijzering et cetera tevens voet- en rijwielpaden en parkeer-, groen-, en speelvoorzieningen toegestaan.

Wonen – 1

De kavels behorende tot de bestaande woningen Zahnstraat 32 en 34 zijn bestemd als 'Wonen – 1'. Door middel van de aanduiding 'vrijstaand' (vrij) is bepaald welk type woning binnen het betreffende bouwvlak mag worden gebouwd. Tevens is bepaald dat binnen het bouwvlak een maximaal aantal woningen mag worden gerealiseerd.

Wonen – 2

Het gedeelte van het plangebied waarop de beoogde nieuwbouw is gepland, is bestemd als 'Wonen – 2'. De beoogde woningen dienen binnen het daarvoor op de verbeelding aangegeven bouwvlak te worden gebouwd. Door middel van de aanduidingen 'aaneengebouwd' (aeg), 'twee-aaneen' (tae), 'gestapeld' (gs) en 'vrijstaand' (vrij) is bepaald welk type woning binnen het betreffende bouwvlak mag worden gebouwd. Tevens is bepaald dat binnen het bouwvlak een maximaal aantal woningen mag worden gerealiseerd.

5.5 Algemene regels

5.5.1 Anti-dubbeltelbepaling

Een anti-dubbeltelbepaling wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het open gebleven terrein ook nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

De opgenomen anti-dubbeltelregel is gelijkloidend aan de in het Besluit ruimtelijke ordening voorgeschreven formulering.

5.5.2 Algemene bouwregels

Voor het gehele plangebied, en dus alle bestemmingen, geldt een aantal algemene bouwregels. Hier worden zaken geregeld als overschrijding van de (bijge)bouwgrens en ondergronds bouwen.

5.5.3 Algemene wijzigingsregels

In deze bepaling wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om meerdere bestemmingen te wijzigen. De voorwaarden, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

5.5.4 Algemene procedureregels

In deze bepaling staat aangegeven dat bij het geven van 'nadere eisen' de procedure zoals opgenomen in dit artikel gevolgd dient te worden.

5.6 Overgangs- en slotregels

5.6.1 Overgangsrecht

In deze bepaling wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht. Het overgangsrecht is rechtstreek overgenomen uit artikel 3.2.1 en 3.2.2 van het Besluit ruimtelijke ordening.

5.6.2 Slotregel

Deze bepaling bevat de titel van het plan.

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke en financiële verantwoording

6.1 Inleiding

Naast het toetsen van een bestemmingsplan aan diverse milieu- en veiligheidsaspecten, dient het bestemmingsplan ook getoetst te worden aan de uitvoerbaarheid van het plan. Hierbij wordt gekeken naar de maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter inzage gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

6.2.1 Inspraak

De gemeente Lingewaard maakt geen gebruik van inspraak in het kader van het voorontwerpbestemmingsplan. Belanghebbenden kunnen het plan inzien en zienswijzen indienen bij de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (zie paragraaf 6.2.3).

6.2.2 Wettelijk (voor)overleg

Het besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zullen worden geïnformeerd. De reacties van deze instanties zullen in dit plan verwerkt worden.

6.2.3 Vaststelling

De vaststellingsprocedure van het ontwerpbestemmingsplan zal plaatsvinden overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode kan een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. Het plan zal daarna, al dan niet gewijzigd, ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad.

6.3 Financiële uitvoerbaarheid

De uitvoering van de ontwikkeling is in handen van de vertegenwoordiger van veevoederfabriek J.H. Bolder & Zn. B.V. (initiatiefnemer). Met deze partij zal de gemeente een anterieure overeenkomst sluiten. Daarmee is verzekerd dat alle projectgebonden kosten die de gemeente maakt, worden verhaald op de initiatiefnemer. Eventuele kosten voor de inrichting en overige voorzieningen zijn voor rekening van de initiatiefnemer.