

TOELICHTING

Bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard, Kraaienstraat 2a Angeren'

Planstatus: ontwerp
Datum: 26-09-2017
IMRO code: NL.IMRO.1705.73-ON01
Auteur: Buro Stedenbouw

Inhoudsopgave

1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding en doel	5
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3 Geldend bestemmingsplan	6
1.4 Opzet van de toelichting	6
2 Beschrijving van de huidige situatie	7
2.1 Inleiding	7
2.2 Landschap	7
2.3 Stedenbouw	7
2.4 Plangebied	8
3 Planbeschrijving	9
3.1 Inleiding	9
3.2 Ontwikkelingen	9
3.3 Landschappelijke inpassing	9
3.4 Strijdigheid geldend bestemmingsplan	11
4 Relevant ruimtelijk beleid	12
4.1 Inleiding	12
4.2 Europees beleid	12
4.3 Rijksbeleid	13
4.4 Provinciaal beleid	15
4.5 Gemeentelijk beleid	17
4.6 Conclusie relevant ruimtelijk beleid	19
5 Milieu- en omgevingsaspecten	20
5.1 Inleiding	20
5.2 Bodem en asbest	20
5.3 Verkeer en parkeren	21
5.4 Wegverkeerslawaaï	22
5.5 Railverkeerslawaaï	23
5.6 Luchtkwaliteit	23
5.7 Watertoets	25
5.8 Flora en fauna	26
5.9 Archeologie en cultuurhistorie	27
5.10 Bedrijven en milieuzonering	29
5.11 Geurhinder veehouderijen	30
5.12 Externe veiligheid	32
5.13 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten	34
6 Toelichting op de regels	35
6.1 Inleiding	35
6.2 Opzet regels	35
6.3 Nadere toelichting op de regels	37
7 Financiële uitvoerbaarheid	38
7.1 Inleiding	38
7.2 Exploitatie	38
8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39
8.1 Inleiding	39
8.2 Overleg	39
8.3 Zienswijzen	39

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Aan de Lodderhoekseweg 12 ten zuidoosten van het dorp Angeren is een intensieve veehouderij met varkens en schapen gevestigd, dat is gestaakt. Dit bedrijf bestaat uit twee agrarische bouwvlakken; het eerste ligt aan de Lodderhoekseweg en het tweede op het perceel erachter aan de Kraaienstraat. Het tweede agrarische bouwvlak en het omliggende grasland is aangekocht door de initiatiefnemer en eigenaar van de naastgelegen zorginstelling De Karmel Wonen en Dagbesteding bv, gevestigd aan de Lodderhoeksestraat 10c in Angeren.

In het tweede agrarische bouwvlak, gevestigd aan de Kraaienstraat 2a in Angeren, staan twee grote schuren voor het houden van varkens en schapen. De initiatiefnemer is voornemens deel te nemen aan de regeling functieverandering naar wonen. Ten behoeve van deze ontwikkeling worden de huidige opstallen gesloopt en vervangen door een woning van maximaal 850 m³ met bijgebouwen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Angeren ligt in het noordoostelijke deel van de gemeente Lingewaard, ten zuiden van Arnhem en de kern Huissen, nabij de Pannerdensch Kanaal. Ten opzichte van de doorgaande routes tussen Huissen en Bemmelen heeft het dorp een enigszins geïsoleerde ligging.



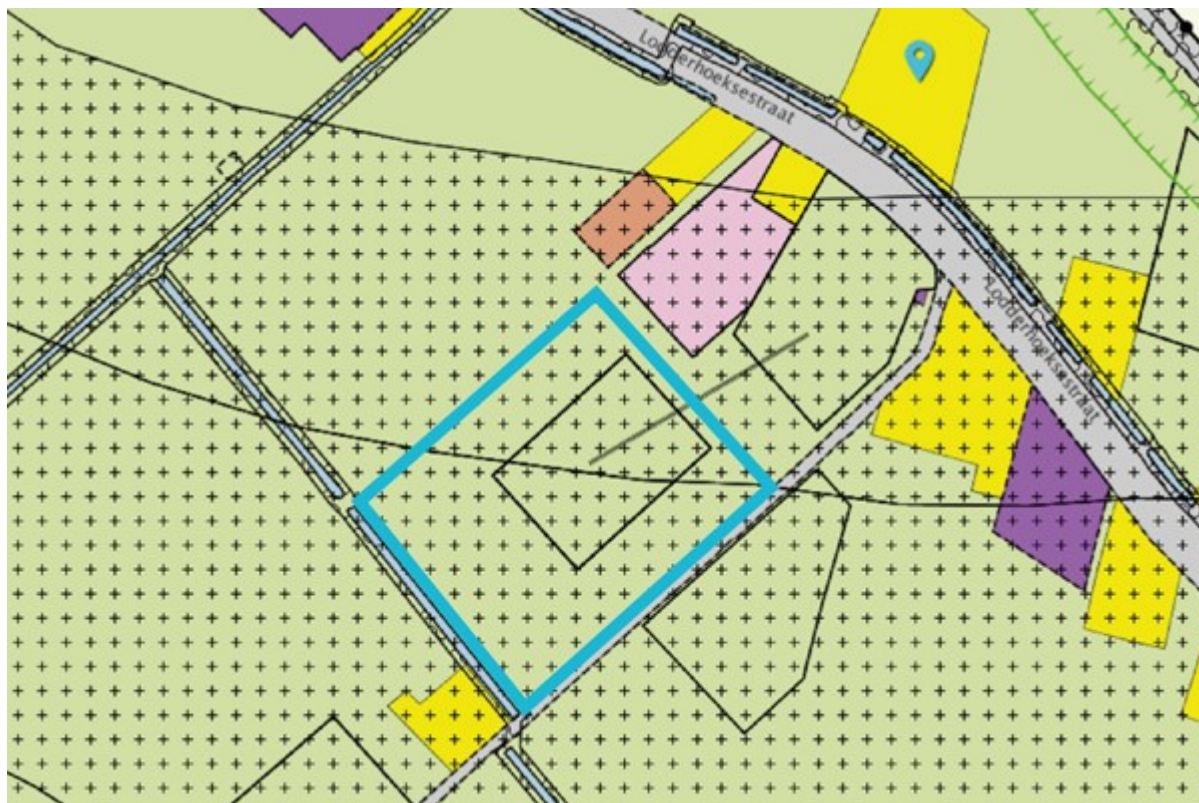
Ligging van het plangebied ten zuiden van Angeren (bron: www.opentopo.nl)

Het plangebied ligt ten zuiden van de kern Angeren, aan de Kraaienstraat. De Kraaienstraat is een zijstraat van de N838 (Lodderhoeksestraat). Het erf bestaat uit weiland met een tweetal schuren zonder bedrijfswoning. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 28.470 m². Het perceel is kadastraal bekend onder het nummer Angeren E 337.

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan Buitengebied, gemeente Lingewaard (NL.IMRO.1705.60-VG01), vastgesteld 31 oktober 2013. Ter plekke van het plangebied gelden de volgende bestemmingen en aanduidingen:

- Enkelbestemming Agrarisch met waarden - Oeverwallen
- Dubbelbestemming Waarde - Archeologie 5 (noordelijke deel)
- Dubbelbestemming Waarde - Archeologie 4 (zuidelijke deel)
- Functieaanduiding intensieve veehouderij
- Functieaanduiding bedrijfswoning uitgesloten



Uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan Buitengebied Lingewaard met de globale begrenzing van het plangebied aangegeven (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl).

Daarnaast is in dit bestemmingsplan is een relatie gelegd tussen het bouwvlak in het plangebied en het bouwvlak van het agrarische bedrijf aan de Lodderhoeksestraat 12. Het blauw omkaderde plangebied is onderdeel van het agrarisch bedrijf aan de Lodderhoeksestraat 12. De voorgenomen ontwikkeling past niet in binnen dit bestemmingsplan.

1.4 Opzet van de toelichting

Het tweede hoofdstuk van deze toelichting geeft een beschrijving van de bestaande situatie. In het derde hoofdstuk wordt de voorgenomen ontwikkeling beschreven. In hoofdstuk vier en vijf wordt het bouwplan getoetst aan respectievelijk het relevante ruimtelijk beleid en milieu- en omgevingswaarden. Hoofdstuk zes bevat een toelichting op de regels. In hoofdstuk zeven en acht komen achtereenvolgens de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan aan de orde.

2. Beschrijving van de huidige situatie

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt aan de hand van de landschappelijk en stedenbouwkundige kenmerken de bestaande situatie het plangebied beschreven.

2.2 Landschap

Het landschap in de omgeving van het plangebied wordt gekarakteriseerd als een oeverwallen- en kommenlandschap dat is ontstaan door het steeds wisselende verloop van de Rijn en de Waal. Het plangebied ligt net achter het besloten bebouwingslint langs de Lodderhoekseweg dat ligt op de oeverwal langs de Rijn. In zuidelijk en westelijk richting gaat de beslotenheid over in het open agrarische buitengebied tussen Angeren, Gendt en Bemmelen.

Het open gebied wordt aan alle zijden omgeven door de op de oeverwallen van de Rijn en Waal gebouwde bebouwingskernen van Angeren, Gendt, Haalderen en Bemmelen. In de noordwestelijke hoek wordt het open gebied begrenst door kassen- en bedrijfscomplexen gelegen langs de N839 tussen Huissen en Bemmelen. Centraal in het open gebied stroomt de bovenstroom van de Linge. Het open gebied kent een gevarieerde blokverkeveling die de vorm van de omliggende oeverwallen volgt. Verspreid in het gebied liggen een aantal boerderijen. Langs de randen van met name het noordelijk deel tussen Angeren en Huissen liggen een aantal halfopen bebouwingslinten waar de agrarische bedrijven dicht tegen elkaar zijn gebouwd. Het grootste deel van het gebied is in gebruik als grasland, met name langs de randen ervan komen enkele boomgaarden voor. De Betuwelijn doorsnijdt het open gebied en snijdt het noordelijke en dicht bebouwde deel van het open gebied af van het zuidelijke. Van een ruimtelijke eenheid is dan ook geen sprake meer.

2.3 Stedenbouw

Angeren ligt in het noordoostelijke deel van de gemeente Lingewaard, circa twee kilometer zuidelijk van Huissen. Ten opzichte van de doorgaande routes tussen Huissen en Bemmelen heeft het dorp een enigszins geïsoleerde ligging. Ruimtelijke ontwikkelingen die vooral plaatsvinden langs de N839 gaan aan het dorp voorbij, waardoor Angeren het dorps karakter heeft behouden. Angeren is te karakteriseren als een 'oeverwal dorp'. Kenmerkend voor deze zogenaamde gestrekte esdorpen zijn de ligging aan de rivier, dijken, wielen, boomgaarden en een lineair patroon, dat in Angeren haaks op de oeverwal loopt.

Historische ontwikkeling

De Betuwe is in de tiende en elfde eeuw vanuit de Karolingische nederzettingen ontgonnen. De bewoning concentreerde zich op de hoogste delen van de relatief laaggelegen, vlakke stroomruggen uit de Bronstijd en op de hoger gelegen stroomruggen uit Middeleeuwen langs de Rijn. De Angerenaren woonden voornamelijk in boerderijen langs de rivierarmen en langs de hoofdstroom van de Rijn en later langs de belangrijkste wegen die het dorp verbonden met de omliggende plaatsen.

Infrastructuur

Het Angerense wegenpatroon was betrekkelijk eenvoudig. Vanaf het centrum van het dorp was Bemmelen te bereiken via de Angerense Voorweg (nu Kamervoort) en de Karstraat. Naar Huissen kon men over de dijk of via de Kerkstraat, Iepenstraat en de Leutsestraat. De Lodderhoeksestraat was minder belangrijk en is later aangelegd en liep tot aan de Kraaijenstraat. Later is de Lodderhoeksestraat doorgetrokken om Gendt en Doornenburg te bereiken. De Kraaijenstraat zorgt voor de verbinding van het zuidelijk gelegen agrarische buitengebied met de dorpskern van Angeren.

In- en uitbreiding

Het van oudsher agrarische karakter heeft het dorp tot diep in de 20e eeuw weten te behouden. Na de Tweede Wereldoorlog zijn echter langzaam maar zeker de open ruimten tussen de voormalige boerderijen bebouwd geraakt met woningen. Verspreid in de oude kern zijn de voormalige boerderijen nog steeds te herkennen. Pas in de laatste decennia is er sprake van uitbreiding van het dorp, waardoor het plangebied dicht tegen de dorpsrand is aan komen te liggen.

2.4 Plangebied

Het plangebied ligt aan de Kraaienstraat, een zijweg van de Lodderhoeksestraat tussen Angeren en Gendt/Doornenburg. De Lodderhoeksestraat is een oude doorgaande weg over de oeverwal waaraan veel bebouwing en bedrijvigheid is gekoppeld. De Kraaienstraat is ook een oude weg maar is als gevolg van de aanleg van de Betuwelijn afgesneden van het achterliggende komgebieden.

De bebouwing aan de Lodderhoeksestraat volgt voornamelijk de kavelrichting en staat daardoor schuin op de weg. De bebouwing aan de Kraaienstraat is recenter. De bebouwing is georiënteerd op de Kraaienstraat en staat mede door de kavelrichting haaks of evenwijdig aan de weg. Het gaat om een aantal burgerwoningen en (voormalige) agrarische bedrijven.

De schuren op de locatie staan in tegenstelling tot de andere bebouwing aan de Kraaienstraat verder van de weg. Opvallend zijn de grote sloten rondom het perceel. De twee schuren staan evenwijdig aan de weg en zijn te bereiken met een lange oprit. De voorste schuur, aan de weg, is wat korter dan de schuur daar achter. Beiden hebben een bescheiden hoogte en uitstraling. Ze zijn opgetrokken uit baksteen en bedekt met golfplaten. De silo's staan tussen de schuren in. Rondom de schuren (behalve aan de kopse kant aan de noordzijde) zijn struiken aangeplant.

3. Planbeschrijving

3.1 Inleiding

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

3.2 Ontwikkelingen

Op het huidige perceel zijn twee grote schuren aanwezig, gebruikt voor het houden van varkens en schapen. De initiatiefnemer is voornemens deel te nemen aan de regeling functieverandering naar wonen. Ten behoeve van deze ontwikkeling worden de huidige opstallen gesloopt. Er wordt een woning gerealiseerd, met de daarbij behorende bijgebouwen. De woning heeft een maximale inhoud van 850 m³. De woning is met de voorzijde georiënteerd op de Kraaienstraat en wordt vanaf die straat ontsloten. In het parkeren wordt voorzien op eigen terrein.

Aan de noordzijde van het plangebied, grenzend aan de percelen van De Karmel wordt een schuur gebouwd voor de opslag van materiaal en materieel voor het beheer en onderhoud van het perceel en het houden van dieren. Door de schuur op deze locatie te realiseren en niet nabij de nieuwe woning, kan de schuur eenvoudig vanuit de aangrenzende percelen van De Karmel ontsloten worden en worden gebruikt voor de algehele bedrijfsvoering.

3.3 Landschappelijke inpassing

Het initiatief is bij aanvang van het project, in 2011, voorgelegd aan de Ervenconsulent van het Gelders Genootschap. De gemeente Lingewaard wil dat verandering van erven bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Daarom is de ervenconsulent van het Gelders Genootschap gevraagd om advies te geven over deze erftransformatie. In de loop der tijd is onder andere door nieuwe marktinzichten de op te richten bebouwing gewijzigd van het plan dat in 2011 is voorgelegd aan de Ervenconsulent. Qua landschappelijke inrichting sluit het plan aan op de adviezen van de Ervenconsulent.

In notitie van de ervenconsulent worden handreikingen gegeven voor de landschappelijke inpassing van het bouwplan. Hiervoor is een onderscheid aangebracht voor de inrichting van het omliggende terrein en het erf met de gebouwen. Hieronder worden de adviezen voor de inrichting van het perceel beschreven.

Landschap

In zuidelijke richting is het uitzicht richting het kommengebied weids. Deze kant van het plangebied dient bij voorkeur een open karakter te behouden en ingericht als grasland. De noordzijde behoort tot het kleinschalige oeverwallenlandschap parallel aan de Lodderhoekseweg. Opgaande beplanting, bijvoorbeeld in de vorm van een (hoogstam)boomgaard of een houtsingel op de erfgrens, dient met name aan deze zijde van het plangebied gesitueerd te worden. Lage streekeigen hagen creëren privacy en geven het erf een groene plint waarmee het verankerd wordt in het landschap.

Erf en gebouwen

De bebouwing dient zoveel mogelijk binnen de huidige bebouwingscontouren gerealiseerd te worden. Zo blijft het huidige agrarische perceel zo veel mogelijk onbebouwd en wordt de openheid naar de weg en het kommenlandschap versterkt.

Beplanting

Nieuwe beplanting dient zoveel mogelijk streekeigen te zijn. Voor de beplanting wordt voor de lage hagen een beuk of haagbeuk voorgesteld. Voor hogere hagen kunnen els en/of meidoorn worden

toegepast. Voor de solitaire boom voor het huis kan worden gekozen voor een kastanje, walnoot of linde. De beplanting langs de noordoostelijke grens van het erf kunnen fruitbomen, elzen of knotwilgen worden toegepast.

Inrichtingsschets

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een inrichtingsschets gemaakt voor het plangebied. De voorgenomen ontwikkelingen worden landschappelijk ingepast door de aanplant van een rij knotwilgen langs de noordgrens van het plangebied, de aanleg van een boomgaard nabij de nieuw te realiseren schuur, een bomenrij en een groepje bomen nabij de nieuwe woning. Aan de voorkant van de nieuwe woning wordt een solitaire boom en een haag langs het toegangspad aangeplant. Tevens wordt de singel van Zwarte Elsen op de grens met het perceel Lodderhoeksestraat 12 gehandhaafd. In bijlage 1 van de [bijlagen bij toelichting](#) is het plan voor landschappelijke inpassing van de voorgenomen ontwikkeling opgenomen.



Inrichtingsschets ten behoeve van de landschappelijke inpassing van de voorgenomen ontwikkelingen.

Conclusie

De positie van de woning wordt bepaald door de bestaande inrit van het perceel. Door de woning zo dicht mogelijk bij de weg te positioneren, kan de gewenste openheid van het plangebied zo veel mogelijk intact blijven. De ruimte van het perceel rondom het erf blijft hoofdzakelijk in gebruik als

weiland. Hiermee sluit de inrichtingsschets aan op de eisen gesteld in de notitie van de Ervenconsulent.

De schuur in het noordelijk deel van het plangebied vormt een afwijking van het advies van de Ervenconsulent. De schuur dient voor de opslag van materiaal en materieel voor het beheer en onderhoud van het perceel en het houden van dieren. De schuur op deze locatie te realiseren en niet nabij de nieuwe woning, kan de schuur eenvoudig vanuit de aangrenzende percelen van De Karmel ontsloten worden en worden gebruikt voor de algehele bedrijfsvoering. De keuze voor deze plek in het plangebied is gemaakt vanuit praktische overwegingen, waarbij de aansluiting met de aangrenzende percelen van De Karmel een rol spelen. De schuur kan op eenvoudige en efficiënte wijze voor meerdere doeleinden worden gebruikt.

3.4 Strijdigheid geldend bestemmingsplan

De voorgenomen ontwikkeling is op meerdere punten strijdig met het geldende bestemmingsplan. De strijdigheden bestaan er voornamelijk uit dat in het huidige bestemmingsplan het bouwen van een woning en het oprichten van een schuur in het noordelijk deel van het plangebied niet is toegestaan.

4. Relevant ruimtelijk beleid

4.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het relevante ruimtelijke beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven. Het beleid is in dit bestemmingsplan afgewogen en doorvertaald op de verbeelding en in de regels.

4.2 Europees beleid

4.2.1 Kaderrichtlijn Luchtkwaliteit

In de Europese Kaderrichtlijn Luchtkwaliteit worden de grondbeginselen van het Europese luchtkwaliteitsbeleid gegeven. De doelstellingen van dit beleid zijn het omschrijven en vastleggen van de luchtkwaliteit om de schade voor mens en milieu te voorkomen, verhinderen of te verminderen, de luchtkwaliteit te kunnen beoordelen, de bevolking te kunnen informeren over de kwaliteit van de lucht en het in stand houden van of verbeteren van de kwaliteit. In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) van 15 november 2007 is de Europese kaderrichtlijn opgenomen in Nederlandse wetgeving. In [paragraaf 5.6](#) worden de gevolgen voor de luchtkwaliteit beschreven als gevolg van het realiseren van het plan.

4.2.2 Kaderrichtlijn Water

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om een gecoördineerd beheer in alle Europese stroomgebieden te realiseren, de waterkwaliteit verder te verbeteren en het publiek sterker bij het waterbeheer te betrekken. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. De gevolgen voor de realisatie van het plan worden beschreven in [paragraaf 5.7](#).

4.2.3 Natura 2000

Om de natuur in Europa te beschermen en te ontwikkelen, werken de lidstaten van de Europese Unie (EU) samen aan Natura 2000: een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden in alle lidstaten. Dit netwerk vormt de hoeksteen van het EU-beleid voor behoud en herstel van biodiversiteit. De Nederlandse bijdrage hieraan bestaat uit 162 gebieden.

Natura-2000 omvat alle gebieden die zijn beschermd op grond van de Vogelrichtlijn (1979) en Habitatrichtlijn (1992), die zijn opgenomen in de Natuurbeschermingswet. In beide richtlijnen staan ook maatregelen voor soortenbescherming. Deze zijn opgenomen in de Flora- en faunawet. In en rond Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten geldt voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de natuur een vergunningplicht. Activiteiten uitvoeren zonder vergunning is strafbaar. In [paragraaf 5.8](#) wordt besproken in hoeverre de bestemmingswijziging de aanwezige natuurwaarden raakt.

4.2.4 Verdrag van Malta

Het Europese Verdrag van Malta uit 1992 regelt de bescherming van archeologisch erfgoed, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen. Nederland heeft dit verdrag ondertekend en goedgekeurd. Invoering ervan gebeurt onder meer door de Wet op de archeologische monumentenzorg. In [paragraaf 5.9](#) wordt beschreven op welke manier wordt omgegaan met archeologische en cultuurhistorische waarden.

4.3 Rijksbeleid

4.3.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

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

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

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

4.3.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

4.3.3 Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid

De nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) verlangt niet alleen dat verantwoordelijkheden en belangen worden benoemd, maar ook dat inzichtelijk is hoe deze belangen zullen worden verwezenlijkt. Het Rijk heeft de nationale ruimtelijke belangen opgenomen in de zogenaamde 'Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid'. Nationale ruimtelijke belangen zijn zaken waarvoor de rijksoverheid een specifieke verantwoordelijkheid neemt, hetgeen blijkt uit de inzet van diverse bevoegdheden en instrumenten om deze belangen te behartigen en te realiseren. Het overzicht van nationale belangen in de Realisatieparagraaf is gebaseerd op een zorgvuldige analyse van de Planologische Kernbeslissingen (PKB's) van het Rijk. De uitspraken in deze PKB's zijn op een beleidsneutrale wijze, dat wil zeggen inhoudelijk ongewijzigd, verwerkt in het overzicht van nationale ruimtelijke belangen, aangevuld en waar aan de orde geactualiseerd. Een beperkt aantal belangen zal worden geborgd met de (toekomstige) AMvB Ruimte.

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

4.3.4 Nationaal landschap Gelderse Poort

Het plangebied ligt net buiten het Nationaal Landschap Gelderse Poort.

Het Nationaal Landschap in de Nota Ruimte

Het rijk omschrijft Nationale Landschappen als gebieden met internationaal zeldzame of unieke en nationaal kenmerkende landschapskwaliteiten en in samenhang daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. Het doel van de Nationale Landschappen is de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten te behouden, duurzaam te beheren en te versterken. In samenhang hiermee zal de toeristisch-recreatieve betekenis moeten toenemen.

Uitgangspunt hierbij is dat de gebieden zich sociaal-economisch moeten kunnen blijven ontwikkelen: 'Behoud door ontwikkeling'; dit houdt in dat er een ja-mits benadering geldt voor nieuwe ontwikkelingen (Nota Ruimte). Tevens mogen er geen grootschalige verstedelijkingslocaties, bedrijventerreinen en infrastructuur in de Nationale Landschappen worden ontwikkeld.

Landschappelijke kwaliteiten zijn mede sturend voor de wijze waarop gebiedsontwikkeling plaatsvindt.

Uitvoeringsprogramma

Het uitvoeringsprogramma richt zich op een periode van 7 jaar en bevat projecten die bijdragen aan behoud en ontwikkeling van de kernkwaliteiten van het landschap. Het Rijk noemt toerisme en cultuurhistorie belangrijke thema's waarop het uitvoeringsprogramma zich moet richten. Voor het Nationaal Landschap De Gelderse Poort is gekozen om een drietal speerpunten te benoemen waarop de provincie zich de komende 7 jaar willen richten. Binnen deze 3 grotere thema's zijn allerlei grote dan wel kleine projecten mogelijk die hierin passen. Hierdoor kan het gebied zich ontwikkelen tot een herkenbare eenheid. Bij uitvoering van het Nationale landschap is gekozen voor investeringen die zijn gericht op:

- Behoud en beleefbaar maken van de cultuurhistorie;
- Verbetering van de belevingsmogelijkheden in het Nationale Landschap;
- Behoud en versterking van de landschappelijke (kern)kwaliteiten.

4.3.5 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen. Overheden dienen op grond van het gewijzigde Bro nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren met behulp van drie opeenvolgende stappen. Deze stappen borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkeling wordt gekomen.

4.3.5.1 Wettelijk kader

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

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

In de toelichting op de wijziging van artikel 3.1.6. Bro is de wijziging gemotiveerd: 'Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies vraagt om een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevraag en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling. Daarom voegt artikel II van dit besluit een tweetal nieuwe leden toe aan artikel 3.1.6 van het Bro, op grond waarvan overheden - indien zij een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk willen maken - standaard een aantal stappen dienen te zetten die borgen dat tot een

zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkeling wordt gekomen. Deze stappen zijn geen blauwdruk voor een optimale ruimtelijke inpassing van alle nieuwe ontwikkelingen. Dat zou voorbij gaan aan de specifieke lokale omstandigheden, die van invloed zijn op de inpassing van ruimtevragende functies en het regionale maatwerk dat de overheden moeten kunnen leveren. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ontwikkelingsbehoefte van een gebied, maar ook met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte, en voor de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt'.

4.3.5.2 Werking van de Ladder

De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' bestaat uit drie treden. Trede 1 vraagt de regionale ruimtevraag (kwantitatief én kwalitatief) voor stedelijke ontwikkelingen te bepalen. Dit betreft wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen. Kort gezegd is de vraag is gelijk aan de behoefte minus het aanbod (in plannen én in de bestaande voorraad met eenzelfde kwaliteit als de gevraagde kwaliteit). Met de regionale ruimtevraag in beeld kan worden beoordeeld of een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Zo ja, dan is trede 2 aan de orde.

Trede 2 motiveert of de beoogde ontwikkeling plaats kan vinden binnen het bestaand stedelijk gebied. Dit kan door op lege plekken de ruimte 'in te vullen', een andere bestemming te geven aan een gebied, door herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden. De motivering vraagt om te inventariseren wat de potentiële ontwikkelingslocaties zijn waar in de behoefte kan worden voorzien en om een inschatting van de (financiële) haalbaarheid daarvan.

Kan de vraag volledig opgevangen worden binnen bestaand gebied dan is de ladder succesvol doorlopen en is de motivering na de afronding van deze stap klaar. Wanneer de regionale ruimtevraag niet of niet geheel binnen bestaand stedelijk gebied opgevangen kan worden, is trede 3 aan de orde.

4.3.5.3 Uitwerking

Het bouwen van een woning in het buitengebied is als zodanig aan te merken als een 'stedelijke ontwikkeling' volgens de definitie uit artikel 1.1.1 Bro. Echter uit recente jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt dat er sprake dient te zijn van een ruimtelijke ontwikkeling van enige omvang om deze aan te merken als een 'stedelijke ontwikkeling' in de zin van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Zo is de bouw van één woning niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder (ABRvS 14 januari 2014, ECLI:NL:RVS:2014:156). Ook een plan dat voorziet in de planologische inpassing van drie woningen is niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling (ABRvS 5 november 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3929).

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de bouw van één woning. Conform de uitspraak van 14 januari 2014 is er in dat geval geen sprake van een 'stedelijke ontwikkeling', waarmee de Ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is.

4.3.6 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling raakt geen nationale ruimtelijke belangen en voldoet aan de criteria van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4.4 Provinciaal beleid

4.4.1 Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie Gelderland, die is vastgesteld door Provinciale Staten op 9 juli 2014, vervangt het Streekplan en enkele andere structuurvisies. De Omgevingsvisie richt zich formeel op de komende tien jaar, maar wil ook een doorkijk bieden aan Gelderland op een langere termijn. In de Omgevingsvisie zijn de opgaven voor Gelderland in nauwe samenwerking met partners opgesteld. Daarbij kijken de provincie en partners vanuit een integraal en internationaal perspectief naar

Gelderland. De provincie heeft in de Omgevingsvisie twee doelen gedefinieerd. Het zijn doelen die de rol en kerntaken van de provincie als middenbestuur benadrukken.

- Een duurzame economische structuurversterking. Een gezonde economie met een aantrekkelijk vestigingsklimaat vraagt om sterke steden en een vitaal landelijk gebied met voldoende werkgelegenheid. Het streven is om de concurrentiekracht van Gelderland te vergroten door het duurzaam versterken van de ruimtelijk-economische structuur. De komende jaren zullen minder in het teken staan van denken in termen van 'groei' en meer in termen van 'beheer en ontwikkeling van het bestaande'.
- Het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.
 - ontwikkelen met kwaliteit, recht doen aan ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van de plek; zorg dragen voor een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden en behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap;
 - een robuust en toekomstbestendig water- en bodemsysteem voor alle gebruiksfuncties; bij droogte, hitte en waterovervloed,
 - een gezonde en veilige leefomgeving.

Om deze doelen in beleid te vertalen, hanteert de provincie drie aandachtsgebieden: Dynamisch, Mooi en Divers Gelderland. Ontwikkelingen in Gelderland wil de provincie benaderen vanuit elk van deze drie perspectieven, die elkaar aanvullen:

- Dynamisch: de (ruimtelijk-economische) ontwikkelingen en de geleiding daarvan op provinciaal niveau.
- Mooi: de Gelderse kwaliteiten die bescherming nodig hebben en ruimte voor behoud door ontwikkeling.
- Divers: het herkennen van de regionale verschillen in maatschappelijke vraagstukken en opgaven en het koesteren van de regionale identiteiten.

Functieverandering

De provincie stelt bij initiatieven voor functieverandering dat deze de aanwezige en te ontwikkelen economie en gebiedskwaliteiten moeten versterken. De gewenste kwaliteitsverbetering wil zeggen dat er sprake is van sloop en/of hergebruik van vrijkomende bebouwing (functieverandering), of ontwikkeling van nieuwe natuur. De rood-rood en rood-groenverhoudingen van de nieuwe situatie ten opzichte van de oude situatie bepalen de aanvaardbaarheid. Specifiek in de Groene Ontwikkelingszone geldt de bijdrage die aan de gewenste natuurontwikkeling geleverd wordt. Voor nieuwe stedelijke functies in het buitengebied geldt dat deze afgewogen worden in het licht van de Ladder voor duurzame verstedelijking. De provincie gaat er hierbij vanuit dat van gemeenten zelf verwacht kan worden dat zij bij grotere initiatieven voor functieverandering nagaan of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling die afgewogen moet worden. In [paragraaf 4.3.5](#) is de Ladder voor duurzame verstedelijking afgewogen.

4.4.2 Omgevingsverordening

De provincie beschikt over verschillende instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De verordening, die op 24 september 2014 door Provinciale Staten werd vastgesteld, 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. Bij de Verordening hoort bijvoorbeeld de themakaart Natuur, waarop de provinciale uitwerking en begrenzing van de Ecologische Hoofdstructuur (in Gelderland 'Gelders Natuurnetwerk' geheten) is weergegeven. Op deze kaart is te zien dat het plangebied zich niet in of nabij dit Natuurnetwerk bevindt.

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. Voor onderhavig plan is vooral het thema wonen van relevant.

Wonen

In de verordening (artikel 2.2.1.1) wordt aangegeven dat nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts zijn 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. Woningen dienen dus aan de regionale behoefte te voldoen.

4.4.3 Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP3)

Gedeputeerde Staten van Gelderland heeft op 12 januari 2010 het Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP3) vastgesteld. De provincie, de woningcorporaties, de gemeenten en de regio's in Gelderland hebben met elkaar afspraken gemaakt over de woningvoorraad voor de komende tien jaar. De partijen willen ervoor zorgen dat het woningaanbod in iedere regio van Gelderland ook in de toekomst goed aansluit bij de behoefte van de inwoners. In het programma zijn afspraken vastgelegd over het aantal woningen dat door het functieveranderingsbeleid tot 2020 in het buitengebied mogen worden gerealiseerd. Deze afspraken zijn tot stand gekomen door een intensieve samenwerking met de regio's, de gemeenten en de woningcorporaties.

Met de stadsregio is afgesproken om 26.000 woningen te bouwen in de periode 2010-2020. De toevoeging van woningen moet passen bij de vraag. De voorgenomen ontwikkeling past binnen de plancapaciteit van de Bestuursovereenkomsten Verstedelijking (BOV's) 2012-2013. Op basis van prognosemodellen Primos 2012+ en Socrates 2013 blijkt er behoefte aan sociale huurwoningen en woningen in het dure segment. Behoeftcijfers tonen de behoefte aan van deze categorie woningen (circa 450) voor de periode 2014-2030.

De woning op het perceel aan de Kraaienstraat 2a in Angeren past binnen de afgesproken aantallen die zijn vastgelegd in het Kwalitatief Woonprogramma.

4.4.4 Conclusie

Een van de doelstellingen uit de Omgevingsvisie betreft het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving. Daarbij kan zorg worden gedragen voor het versterken van de cultuurhistorische kwaliteit van bepaalde plekken. In het plangebied is hiervan sprake. Door de sloop van niet-waardevolle agrarische bebouwing, met daarbij de realisatie van een nieuw erf met bijbehorende landschappelijke inpassing, wordt de historische structuur versterkt.

In geval van functieverandering eist de provincie dat een plan leidt tot een kwaliteitsverbetering, wat wil zeggen dat de rood-rood- en de rood-groen-verhoudingen in de nieuwe situatie beter zijn dan in de oude. De ontwikkeling leidt tot een forse afname van het bebouwd oppervlakte in het plangebied wordt zorgvuldig landschappelijk ingepast. Er is daarmee sprake van de gewenste kwaliteitsverbetering.

De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met het Kwalitatief Woonprogramma, waarmee de regionale behoefte is aangetoond. Hiermee sluit het plan aan bij de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening.

4.5 Gemeentelijk beleid

4.5.1 Structuurvisie 2012-2022

De Structuurvisie Lingewaard 2012-2022 uit 2012 geeft het ruimtelijke beleid met een doorzicht naar 2022 en dient als kader voor de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente. De gemeente ligt centraal in het stedelijk netwerk van de Stadsregio Arnhem Nijmegen. Met deze positie wil de gemeente zorgvuldig omgaan door het netwerk verder te versterken en op een duurzame

manier verder te ontwikkelen en daarbij de kwaliteiten van het landschap benutten. Het gaat hierbij vooral om het bewaken van de karakteristiek van het Betuwse landschap. Ideeën over nieuwe ontwikkelingen en de invulling daarvan beredeneren we vanuit de gebruiker van de ruimte in de gemeente.

Bouwen aan een duurzaam stedelijk netwerk is geen eenduidig karwei, hiervoor zijn meerdere opgaven nodig. Opgaven zijn herleidbaar naar een plek, een gebied of een thema. Uitvoeringsprojecten zijn bijna altijd gerelateerd aan een concrete plek. Gebieds- of thematische opgaven zijn soms wat lastig te koppelen aan een echt uitvoeringsproject maar vormen een leidraad voor het initiëren of beoordelen van nieuwe projecten en geven aan waar die projecten aan moeten voldoen.

Het plangebied ligt in het centrale agrarische deel van de gemeente en heeft een open karakter. De agrarische sector staat onder druk. Door verstedelijking enerzijds en natuurontwikkeling anderzijds wordt agrarische grond schaars en stijgt de prijs ervan. Daarnaast worden agrarische bouw mogelijkheden beperkt, terwijl juist vaak investeringen in aanpassing of uitbreiding nodig zijn om aan nieuwe regelgeving te kunnen voldoen. Ook door schaalvergroting stoppen veel bedrijven. Overheden werken daarom steeds meer mee aan functieverandering en verbreding van de bedrijfsvoering. De gemeente heeft verschillende mogelijkheden voor functieverandering. Bij functieverandering zijn de regels net als bij de bedrijfsverbreding erop gericht om met zo min mogelijk nieuwe bebouwing een alternatief te bieden voor stallen of kassen die leeg komen te staan. De regeling is er op gericht om agrarische ondernemers te compenseren voor het beëindigen van de agrarische activiteit op hun bedrijfsperceel en het afbreken van de aanwezige bedrijfsbebouwing. Op basis van de regeling kunnen (stoppende) agrarische bedrijven compensatie krijgen in de vorm van woningbouw mogelijkheden.

4.5.2 Landschapontwikkelingsplan

In het landschapontwikkelingsplan (verder: LOP) worden de strategische keuzes uit de voorgaande structuurvisie (StructuurvisiePlus) - die betrekking hebben op het landelijk gebied - verder uitgewerkt. Het LOP biedt een visie op de ontwikkeling van het landschap en een toetsingskader voor ruimtelijke plannen en ontwikkelingen. Het landelijk gebied van Lingewaard staat aan de westzijde onder druk door de verdere verstedelijking. De gemeente wil voorkomen dat hierdoor een tweedeling van het landschap ontstaat, waarbij het westelijke deel wordt bepaald door de stedelijke groengebieden en alleen in het oostelijke deel het oorspronkelijke landschap behouden blijft.

4.5.3 Toepassing functieverandering in het buitengebied 2015

De gemeente Lingewaard heeft in de notitie 'Toepassing regionaal beleid voor functiewijziging in het buitengebied' een eigen invulling gegeven aan het regionale beleid ten aanzien van functieveranderingen. In de nota wordt onder meer aangegeven in welke gebieden al dan niet woningbouw in het kader van dit beleid is toegestaan. Beperkingen ten aanzien van de bouw van woningen gelden in:

- het open komgebied langs de Linge;
- de zoekzone glastuinbouw bij Gendt;
- glastuinbouwconcentratiegebied (uitgezonderd de extensiveringsgebieden);
- reserveringsgebied Kamervoor.

In deze gebieden wordt wel medewerking verleend aan de sloop van stallen, maar niet aan de terugbouw van woningen op de betreffende locatie. In het geval van de reconstructiegebieden glastuinbouw gelden specifieke regels voor functieverandering.

Het plangebied ligt buiten de hierboven beschreven deelgebieden. Ten aanzien van de bouw van de woning bij een functiewijziging gelden er geen beperkingen.

4.5.4 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met de gemeentelijke structuurvisie en het beleid ten aanzien van functieveranderingen in het buitengebied.

4.6 Conclusie relevant ruimtelijk beleid

De ontwikkeling van functieverandering van 'Agrarisch' naar 'Wonen', past binnen het ruimtelijk beleid van de verschillende overheden en raakt geen ruimtelijke belangen van deze overheden.

5. Milieu- en omgevingsaspecten

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de relevante milieu- en omgevingsaspecten beschreven. De aspecten bodem, wegverkeer- en spoorweglawaaï en externe veiligheid zijn afzonderlijk onderzocht. De resultaten van deze onderzoeken zijn opgenomen in dit hoofdstuk. De rapportages zijn als bijlage aan deze toelichting toegevoegd.

5.2 Bodem en asbest

Greenhouse Advies bv heeft een verkennend bodemonderzoek (projectcode: BHB00215; versie 1.0; datum: juni 2015) uitgevoerd met als doel bodemkwaliteit vast te stellen en te bepalen of de bodem in milieuhygiënisch opzicht geschikt is voor de voorgenomen ontwikkeling. Het verkennend bodemonderzoek is als bijlage 2 in [bijlagen bij toelichting](#) opgenomen.

Tevens is door Jabor Advies bv een heeft een asbestinventarisatie type A (projectnummer: 1505018; datum: 12 juni 2015) uitgevoerd met als doel te bepalen of de er asbest aanwezig is in de te slopen gebouwen. De asbestinventarisatie is als bijlage 3 in [bijlagen bij toelichting](#) opgenomen.

5.2.1 Vooronderzoek

Van de onderzoekslocatie zijn geen gegevens bekend over de kwaliteit de bodem of verdachte activiteiten in het verleden. Uit de digitale archieven blijkt dat in de nabije omgeving de volgende bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden:

Kraaienstraat 1

- Industriemolen (papier, verf)
- HBO-tank (ondergronds)
- Brandstoftank (ondergronds)

Lodderhoeksestraat 10

- HBO-tank (ondergronds) van 1973 tot 1989

Ter plaatse van de Lodderhoeksestraat 10 heeft een HBO-tank een bodemverontreiniging veroorzaakt. Deze verontreiniging is in het jaar 2000 volledig gesaneerd. Het is niet waarschijnlijk dat bovengenoemde verdachte activiteiten de bodemkwaliteit op de locatie hebben beïnvloed.

Op basis van de verzamelde en beschikbaar gestelde informatie wordt op de locatie geen bodemverontreiniging verwacht. Voor onderhavig onderzoek is de hypothese 'onverdachte locatie' gehanteerd. Deze hypothese is gekozen omdat er in de directe omgeving geen aanwijzingen zijn die duiden op de (voormalige) aanwezigheid van verontreinigingsbronnen.

5.2.2 Veldonderzoek

Uit de profielbeschrijvingen blijkt dat de grond op de locatie voornamelijk bestaat uit sterk siltige klei. De kleur van de klei varieert van licht tot donkerbruin. De klei is veelal zwak humeus. Plaatselijk wordt nabij de schuren in de bovengrond matig fijn zand aangetroffen wat lichtbruin van kleur is. Tijdens de monsterneming is de grondwaterstand aangetroffen op een diepte van 1,65 m-mv.

Uit de analysesresultaten kan geconcludeerd worden dat:

- De bovengrondmengmonsters (BG1 en BG2) zijn licht verontreinigd met koper;
- Het ondergrondmengmonster (OG1) is licht verontreinigd met nikkel;
- In het ondergrondmengmonster (OG2) zijn geen van de onderzochte componenten aangetroffen
- in een concentratie boven de achtergrondwaarde of detectiegrens;
- Het grondwatermonster uit peilbuis PB09 is licht verontreinigd met barium en koper.

5.2.3 Asbest

De voormalige agrarische bedrijfsgebouwen die worden gesloopt zijn geïnventariseerd op het voorkomen van asbest. Hiertoe is een volledige Type-A asbestinventarisatie uitgevoerd. Een Type-A inventarisatie omvat het onderzoeken van alle direct waarneembare asbesthoudende en –verdachte materialen in een bouwwerk of object. Bij deze inventarisatie wordt gebruik gemaakt van handgereedschap zonder of met licht destructief onderzoek waarbij de bouwkundige integriteit niet zal worden aangetast.

De conclusie van het onderzoek is dat er zich asbesthoudende materialen bevinden in de veeschuren aan de Kraaienstraat 2a te Angeren.

5.2.4 Conclusie

Op basis van het aantreffen van de lichte verontreinigingen in zowel de grond als het grondwater dient de hypothese 'locatie is onverdacht' formeel verworpen te worden. De bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie voldoet aan de kwaliteitsklasse Achtergrondwaarde. Naar aanleiding van de analyseresultaten is een nader onderzoek niet noodzakelijk. Het terrein is ons inziens op basis van de milieuhygiënische kwaliteit geschikt voor het voorgenomen gebruik. Ten behoeve van de verwerking van vrijkomende grond buiten de onderzoekslocatie wordt verwezen naar de uitgangspunten van het Besluit Bodemkwaliteit (Bbk).

Omdat met de asbestinventarisatie Type-A is aangetoond dat de te slopen gebouwen asbest bevatten is de initiatiefnemer verplicht bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het slopen van de gebouwen een aanvullende asbestinventarisatie Type-B te overleggen.

Het aspect 'bodem en asbest' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

5.3 Verkeer en parkeren

5.3.1 Verkeer

De toekomstige woning wordt via de Kraaienstraat ontsloten. Het verkeer als gevolg van de nieuwe functie zal beperkt zijn en kan worden opgevangen via de Kraaienstraat en op de Lodderhoeksestraat/N838. Als gevolg van het initiatief is er geen sprake van een verkeersaantrekkende werking. Aanvullende maatregelen aan de verkeersstructuur zijn niet noodzakelijk.

5.3.1.1 Conclusie verkeer

Het aspect 'verkeer' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

5.3.2 Parkeren

Het parkeren vindt plaats op eigen terrein. Op het perceel is voldoende ruimte om parkeerplaatsen te realiseren.

5.3.2.1 Conclusie parkeren

5.3.3 Conclusie

Het aspect 'parkeren' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

5.4 Wegverkeerslawaaï

Ecopart bv uit Doetinchem heeft een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï (projectnummer: 15579; versie 1.0; datum: 29 maart 2012) uitgevoerd met als doel de geluidsbelasting als gevolg van het wegverkeer te bepalen ter plekke van de locatie van de nieuwe woning. Het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï is als bijlage 4 in de [bijlagen bij toelichting](#) opgenomen.

5.4.1 Beoordelingskader

Met de nieuwbouw van de woning wordt er een geluidsgevoelige functie toegevoegd aan de omgeving. In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat langs wegen geluidszones liggen. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen stedelijk en buitenstedelijk gebied. Het plangebied ligt in buitenstedelijk gebied. De breedte van de geluidszones is als volgt:

- één of twee rijstroken: 250 meter;
- drie of vier rijstroken: 400 meter;
- vijf of meer rijstroken: 600 meter.

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

De maatgevende weg voor het bepalen van de geluidsbelasting is de Lodderhoeksestraat. De nieuw te bouwen woning ligt binnen de geluidszone van deze weg. Daarnaast ligt de nieuw te bouwen woning in de geluidszone van de Kraaijenstraat. Bij de gemeente Lingewaard zijn geen verkeersgegevens beschikbaar van de Kraaijenstraat. Deze straat is een doodlopende weg waaraan zeven woningen en een aantal (agrarische) bedrijven zijn gelegen. Als gevolg hiervan zal de Kraaijenstraat alleen gebruikt worden door bestemmingsverkeer. Gesteld kan worden dat de Kraaijenstraat geen relevante geluidsbelasting veroorzaakt ter plaatse van de nieuw te bouwen woning. Deze straat wordt derhalve buiten beschouwing gelaten.

5.4.2 Onderzoek

Doelstelling van het onderzoek is na te gaan in hoeverre de geluidsbelasting, afkomstig van het wegverkeerslawaaï, op de gevels van de nieuw te bouwen woning voldoet aan de gestelde grenswaarden uit de Wet geluidhinder. Indien hier niet aan wordt voldaan, dan dient tevens te worden onderzocht welke maatregelen kunnen worden getroffen om alsnog aan de gestelde wettelijk eisen te voldoen.

Uit het onderzoek komt naar voren dat de te verwachten geluidsbelasting vanwege het wegverkeer op de gevels van de nieuwe te bouwen woning 41 dB of minder bedraagt. Hiermee ligt de gevelbelasting derhalve onder de wettelijk toegestane waarde.

5.4.3 Aanvullend onderzoek

Op 16 maart 2017 is de vaststelling van het tracébesluit voor het doortrekken van de A15 vanaf knooppunt Ressen naar de A12 ter hoogte van Zevnaar bekend gemaakt in de staatscourant. Dit tracé ligt op circa 450 meter ten zuiden van het plangebied en dient om die reden betrokken te worden in het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï. Hiertoe is aanvullend op het akoestisch onderzoek een memo opgesteld. In dit memo is op basis van het akoestisch onderzoek bij het tracébesluit (deelrapport Specifiek Wet milieubeheer, februari 2017, V4.0 - definitief) bepaald dat er geen sprake is van een overschreiding van de voorkeurswaarde van 50 dB uit de Wet milieubeheer op de nieuw te bouwen woning.

Het aanvullende memo is als bijlage 4a in de [bijlagen bij toelichting](#) opgenomen.

5.4.4 Conclusie

Het aspect 'wegverkeerslawaaï' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

5.5 Railverkeerslawaaï

Ancoor Akoestiek & Milieu heeft een akoestisch onderzoek naar railverkeerslawaaï uitgevoerd (projectnummer: 162, versie 1.0; datum: 21 juli 2017) met als doel de geluidsbelasting als gevolg van het railverkeer te bepalen ter plekke van de locatie van de nieuwe woning. Het akoestisch onderzoek railverkeerslawaaï is als bijlage 5 in de [bijlagen bij toelichting](#) opgenomen.

5.5.1 Beoordelingskader

Het spoorwegennet van Nederland is volgens het Besluit Geluidhinder ingedeeld in akoestische trajecten. Binnen één traject zijn het aantal sporen en de treinintensiteit doorgaans constant. Voor elke spoorlijn zijn geluidzones vastgesteld die het gebied aangeven waarbinnen een zekere mate van geluidsoverlast is te verwachten en waar de grenswaarden uit het Besluit geluidhinder van kracht zijn. De breedte van de geluidzone verschilt per traject en is afhankelijk van de intensiteit, het type treinen en de bovenbouw. Deze zonebreedtes zijn per traject aangegeven op een zonekaart.

De regels met betrekking tot nieuwbouw in de geluidzone van een spoorweg houden onder meer in dat bij vaststelling van een bestemmingsplan waarin nieuwe geluidgevoelige bestemmingen worden opgenomen, de voorkeursgrenswaarde uit het Besluit Geluidhinder in acht wordt genomen. Deze voorkeursgrenswaarde bedraagt voor woningen 55 dB op de gevel. Wanneer deze waarde wordt overschreden, zal moeten worden nagegaan welke maatregelen kunnen worden getroffen om deze overschrijding terug te brengen. Indien deze maatregelen niet mogelijk zijn of niet voldoende effect hebben, kan het bevoegd gezag (gemeente) een hogere grenswaarde vaststellen.

De maximale ontheffingswaarde welke het bevoegd gezag in het uiterste geval kan vaststellen bedraagt 68 dB. Wanneer een hogere maximaal toelaatbare geluidbelasting wordt vastgesteld, geldt voor de geluidgevoelige ruimten in de betreffende woningen een maximaal geluidniveau van 35 dB.

5.5.2 Onderzoek

In het onderzoek is de geluidsbelasting bepaald van het railverkeer over de Betuweroute, dat op het bouwplan optreedt. Voor de berekening van de geluidsbelasting is uitgegaan van een akoestisch harde bodem op het bouwplan Kraaijenstraat en ook voor de spoorbaan van de Betuweroute en de aanwezige bestrating in het onderzoeksgebied. Voor het overige overdrachtgebied tussen bron en ontvanger is uitgegaan van een akoestisch zachte bodem. Uit het onderzoek komt naar voren dat de geluidbelasting van het railverkeer tot 56 dB(A) op het bouwplan bedraagt. Deze geluidsbelasting is hoger dan de voorkeurswaarde van 55 dB(A) volgens artikel 4.9 van het Besluit Geluidhinder, maar het voldoet aan de bandbreedte van 68 dB(A) volgens artikel 4.10 van het Besluit Geluidhinder.

5.5.3 Aanvullend onderzoek

Met als doel de overschrijding van 1 dB(A) ten aanzien van de voorkeursgrenswaarde te verantwoorden, heeft Ancoor Akoestiek en Milieu een aanvullend memo ten aanzien van de te nemen maatregelen opgesteld. In deze memo wordt geconcludeerd dat de te nemen maatregelen niet in verhouding staan tot de voorgenomen ontwikkeling en geconcludeerd dat een hogere waarde aangevraagd dient te worden. Het memo is als bijlage 5a opgenomen in de [bijlagen bij toelichting](#).

5.5.4 Conclusie

Het aspect 'railverkeerslawaaï' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

5.6 Luchtkwaliteit

5.6.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan onder meer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

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

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

Het Besluit 'niet in betekenende mate' bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

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

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden. Met grenswaarden voor beide stoffen van 40 µg/m³ komt dit neer op een bijdrage van 1,2 µg/m³.

Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)

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

Regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007

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

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

5.6.2 Onderzoek

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de bouw van één woning, waarmee het project in 'niet betekenden mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

5.6.3 Conclusie

Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

5.7 Watertoets

Op 7-1-2015 is op de website www.dewatertoets.nl de watertoets uitgevoerd, dossiercode 20150107-9-10186. De toets is daarna met de Accountmanager van het Waterschap Rivierenland besproken. De [Watertoets Kraaijenstraat](#) is opgenomen in de bijlagen.

5.7.1 Advies Waterschap

Op basis van de uitgevoerde watertoets heeft het waterschap een advies uitgebracht. Hieruit zijn de volgende uitgangspunten naar voren gekomen.

Waterberging

Voor dit plan is de toename van het verhard oppervlak kleiner dan 500 m² in het stedelijk gebied of kleiner dan 1500 m² in het landelijk gebied. Het plan heeft een gering effect op de waterhuishouding en wordt hydrologisch als niet relevant gezien. Er is geen compenserende waterberging nodig, omdat er sprake is van een afname van het verharde oppervlak.

Watergangen

Binnen het plangebied ligt geen A-watergang, het plangebied grenst in het westen wel aan een A-watergang. Binnen het plangebied ligt geen beschermingszone van een A-watergang. Binnen het plangebied ligt geen B-watergang of een beschermingszone daarvan. Binnen het plangebied ligt geen C-watergang, het plangebied grenst in het noorden en zuiden wel aan twee C-watergangen.

Veiligheid

In het plangebied is geen kern en beschermingszone van een waterkering gelegen.

Grondwater (algemeen)

Het plangebied wordt gekenmerkt door een bepaalde grondwaterstand. De drooglegging van het gebied is hiervoor medebepalend. Drooglegging is de maat waarop het maaiveld, het straatniveau of het bouwpeil boven het oppervlaktewaterpeil ligt. Doorgaans geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,70 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter. Voldoende drooglegging is nodig om grondwateroverlast te voorkomen. In gebieden waar grondwateroverlast bekend is of gebieden met hoge grondwaterstanden adviseren wij om hier nader onderzoek naar te doen. Bij hoge rivierwaterstanden kunnen gebieden gelegen nabij de rivieren overlast ondervinden van kwel. Eventuele maatregelen zijn het ophogen van het maaiveld of kruipruimteloos bouwen. In het plangebied kunnen periodiek hoge grondwaterstanden optreden. Met het vaststellen van het bouwpeil van de nieuwe woning dient hiermee rekening gehouden te worden.

Waterkwaliteit (algemeen)

Hieronder volgen een aantal algemene aandachtspunten die gelden voor verschillende ruimtelijke ontwikkelingen:

- Bij de herstructurering van bestaande woonwijken of herbouw van woningen is er de kans om het rioolsysteem zodanig aan te passen dat hemelwater wordt afgekoppeld. Het uitgangspunt is dat er minimaal tot aan de erfgrens een gescheidenstelsel wordt aangelegd.
- Bij nieuwbouw is het uitgangspunt dat hemelwater van het verhard oppervlak voor 100% gescheiden wordt afgevoerd. Het waterschap gaat bij nieuwbouw van woningen uit van een (duurzaam) gescheiden rioleringsstelsel. Hemelwater van terreinverhardingen stroomt bij voorkeur niet direct af op het oppervlaktewater, maar wordt eerst voorgezuiverd door een berm wadi of bodempassage.
- Bij bedrijventerreinen wordt gestreefd om het hemelwater van het verhard oppervlak gescheiden van het vuilwaterriool af te voeren. Bij risico's voor waterverontreiniging wordt gestreefd naar een verbeterd gescheiden rioleringsstelsel.

Het afvalwater van de nieuwe woning dient te worden aangesloten op het drukrioolstelsel van de gemeente. Er dient hiervoor een nieuwe leiding te worden aangelegd vanaf de Lodderhoeksestraat

tot aan de inrit van het perceel en een nieuwe pompput. Het hemelwater mag niet op dit drukrioolstelsel worden aangesloten en dient op het perceel te worden verwerkt of te worden aangesloten op de watergangen rondom het perceel. In het laatste geval is hiervoor een vergunning of een melding bij het waterschap noodzakelijk.

5.7.2 Conclusie

De ontwikkeling raakt geen waterschapsbelang. De ontwikkeling wordt niet beperkt door het aspect water. Aanvullend onderzoek of aanvullende maatregelen zijn niet noodzakelijk.

Het aspect 'water' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

5.8 Flora en fauna

Door EcoGroen Advies is een quickscan flora en fauna uitgevoerd (kenmerk: 15-018; datum: 15 juni 2012) met als doel te onderzoeken of de voorgenomen ontwikkeling van invloed is op in het plangebied voorkomende beschermde dier- en plantensoorten en in de omgeving voorkomende beschermde natuurgebieden. De quickscan flora en fauna is als bijlage 6 in [bijlagen bij toelichting](#) opgenomen.

5.8.1 Beoordelingskader

Flora- en faunawet

Sinds 1 april 2002 is de Flora- en faunawet van kracht. Onder de Flora- en faunawet zijn ongeveer 500 soorten in Nederland aangewezen als beschermde dier- of plantensoort. De doelstelling van de wet is de bescherming en het behoud van de gunstige staat van instandhouding van in het wild levende plant- en diersoorten. Het uitgangspunt van de wet is 'nee, tenzij'. Dit betekent dat activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten in principe verboden zijn.

De Flora- en faunawet kent een groot aantal verbodsbepalingen die samenhangen met ruimtelijke ingrepen, plannen en projecten. Zo is het verboden beschermde inheemse planten te plukken of te beschadigen en geldt voor beschermde dieren een verbod op het doden, verwonden en opzettelijk verontrusten. Ook is het verboden nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde inheemse dieren te beschadigen of te verstoren of eieren te rapen of te vernielen. De verbodsbepalingen betreffende planten op hun groeiplaats zijn opgenomen in artikel 8. De verbodsbepalingen betreffende dieren in hun natuurlijke leefomgeving zijn vermeld in artikel 9 tot en met 12.

Van het verbod op schadelijke handelingen ('nee') kan onder voorwaarden ('tenzij') worden afgeweken, met een ontheffing of vrijstelling. Het verlenen hiervan is de bevoegdheid van de minister van Economische Zaken (EZ), of, in geval van beheer en schadebestrijding, van Gedeputeerde Staten van de provincies.

Natuurbeschermingswet

Op 1 oktober 2005 is de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden. De Natuurbeschermingswet heeft betrekking op Natura 2000-gebieden in Nederland en verankert een deel van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in de nationale wetgeving. Natura 2000 bestaat uit een netwerk van Europese natuurgebieden. Het vormt de basis van het Europese natuurbeleid. Natura 2000 is gericht op de instandhouding en ontwikkeling van soorten en ecosystemen die voor Europa belangrijk zijn.

Nederland regelt aan de hand van een vergunningenstelsel de zorgvuldige afweging rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Deze vergunningen worden verleend door de provincies of door de Minister van EZ. Daarnaast stelt Nederland voor al haar Natura 2000-gebieden beheerplannen op waarin de te beschermen waarden, de zogeheten instandhoudingdoelen, nader worden uitgewerkt in ruimte, tijd en omvang.

5.8.2 Beschermde flora en fauna

Op 12 mei 2015 heeft er een veldbezoek aan het plangebied plaatsgevonden. Op basis van dit veldbezoek zijn de volgende conclusies getrokken ten aanzien van het voorkomen van beschermde planten- en diersoorten:

- in het plangebied zijn geen beschermde en bedreigde plantensoorten aangetroffen en deze worden op basis van het veldonderzoek en terreinkenmerken ook niet verwacht;
- er zijn geen vaste verblijfplaatsen voor vleermuizen aanwezig in het plangebied. Van schade aan (onmisbare) vliegroutes en foerageergebieden van vleermuizen is geen sprake;
- verblijfplaatsen van bijvoorbeeld een zwaar beschermde grondgebonden zoogdier als Steenmarter zijn niet binnen het plangebied aangetoond of te verwachten. Wel zijn vaste verblijfplaatsen van enkele algemeen voorkomende, laag beschermde grondgebonden zoogdiersoorten zoals Huisspitsmuis, Bosmuis, Rosse woelmuis, Bosspitsmuis (spec.), Mol, Haas en Egel te verwachten;
- in het plangebied zijn geen nesten van vogels (zoals bijvoorbeeld Huismus, Steen- en Kerkuil) aangetroffen of te verwachten waarvan de nestlocatie jaarrond beschermd is. Wel is aan de buitenzijde van een schuur een rustlocatie van Kerkuil aangetroffen. Hier zijn enkele uitwerpselen en een braakbal aangetroffen;
- in het plangebied zijn algemene broedvogels van bebouwing en bos en struweel aangetroffen en te verwachten zoals Spreeuw, Merel, Winterkoning, Zwartkop, Houtduif, Turkse tortel en Merel;
- permanent oppervlaktewater ontbreekt in het plangebied, waardoor vissen en voortplanting van amfibieën kunnen worden uitgesloten. Overwintering van laag beschermde, algemene amfibieën zoals Kleine watersalamander, Gewone pad en Bruine kikker wordt verwacht in de strooisellaag onder begroeiing. Zwaarder beschermde amfibieën kunnen worden uitgesloten;
- vaste verblijfplaatsen van beschermde reptielen, libellen, dagvlinders en andere ongewervelden zijn niet aangetroffen en worden op basis van biotoopkenmerken en bekende verspreidingsgegevens ook niet in het plangebied verwacht.

5.8.3 Gebiedsgerichte natuurbescherming

Er vinden geen werkzaamheden plaats in of met negatieve effecten op Natura 2000-gebieden, beschermde Natuurmonumenten, Ecologische Hoofdstructuur of natuur buiten de EHS. Het nemen van vervolgstappen is dan ook niet nodig vanuit het oogpunt van gebiedsbescherming.

5.8.4 Conclusie

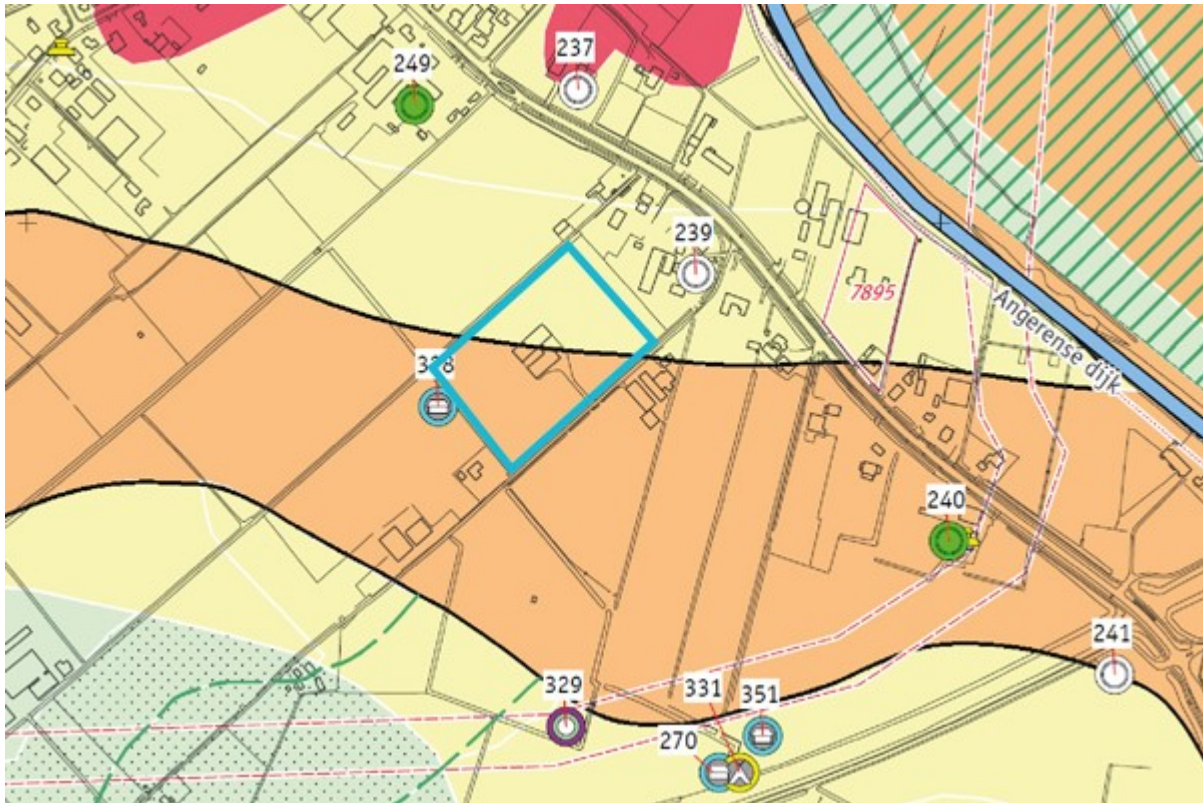
Het aspect 'flora en fauna' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

5.9 Archeologie en cultuurhistorie

5.9.1 Archeologie

5.9.1.1 Beoordelingskader

De gemeente heeft een archeologische beleidskaart vastgesteld. Het plangebied ligt deel in een gebied met een hoge archeologische verwachting en deels in een gebied met middelmatige archeologische verwachting.



Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Lingewaard.

Voor het gebied met de hoge archeologische verwachting geldt dat er gestreefd dient te worden naar behoud in huidige staat; het uitvoeren van een inventariserend archeologisch onderzoek is verplicht (IVO-Protocol) als het bruto-oppervlak van de ingreep groter is dan 100 m² en de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm -mv. Voor het deel van het plangebied waar de middelmatige archeologische verwachting geldt dient ook gestreefd te worden naar behoud in huidige staat. Het uitvoeren van een inventariserend archeologisch onderzoek is verplicht (IVO-Protocol) als het bruto-oppervlak van de ingreep groter is dan 500 m² en de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm -mv.

5.9.1.2 Ruimtelijke ingreep

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de bouw van een woning van maximaal 850 m³ en een bedrijfsgebouw met een oppervlak van 150 m². De woning wordt gerealiseerd in het deel van het plangebied met de hoge archeologische verwachtingswaarde. Voor de woning is nog geen bouwplan beschikbaar, maar gezien de maximale inhoud van 850 m³ en de maximale bouwhoogte van 10 m, zal het bruto-oppervlak van de woning kleiner zijn dan 100 m². Het nieuwe bedrijfsgebouw wordt gerealiseerd in het deel van het plangebied met de middelmatige archeologische verwachtingswaarde.

5.9.1.3 Conclusie

De bruto-oppervlakten van de ruimtelijke ingrepen zijn kleiner dan de bruto-oppervlakten zoals opgenomen in het archeologische beleid van de gemeente. Op hand is als gevolg daarvan geen inventariserend archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Omdat het bestemmingsplan ruimtelijke ingrepen waar een omgevingsvergunning voor aangevraagd dient te worden mogelijk maakt zijn twee dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie' opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. Als gevolg hiervan dient een inventariserend archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden bij ingrepen die groter zijn dan respectievelijk 100 en 500 m².

5.9.2 Cultuurhistorie

5.9.2.1 Aanwezige cultuurhistorische waarden

In en in de directe omgeving van het plangebied komen geen rijks- en gemeentelijke monumenten voor. Het plangebied is geen onderdeel van een beschermd stads- of dorpsgezicht, als zodanig aangewezen waardevol landschap en een cultuurhistorisch waardevolle structuur.

5.9.2.2 Conclusie

Het aspect 'cultuurhistorie' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

5.10 Bedrijven en milieuzonering

5.10.1 Beoordelingskader

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

Uitgangspunt is dat de in de bedrijvenlijst genoemde afstanden gelden tussen enerzijds de perceelsgrens van het bedrijf en anderzijds de gevel van de woning. De richtafstanden gelden ten opzichte van rustige woongebieden. Dit kan zowel een rustige woonwijk als een rustig buitengebied zijn.

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

5.10.2 Aanwezige bedrijven

In de omgeving van het plangebied komen verschillende bedrijven en instellingen voor. In onderstaande tabel zijn deze bedrijven benoemd en is de maximale afstand tot een woning en de reële afstand tot de nieuwe woonbestemming opgenomen.

Adres	SBI-2008 code	Soort bedrijf	Max. afstand (m)	Werkelijke afstand (m)
Lodderhoeksestraat 10c	8623	Zorginstelling, dagbesteding en kantoor	10	75
Lodderhoeksestraat 14	016	Landbouw-mechanisatiebedrijf	50	150
Lodderhoeksestraat 6a		Opslag en stalling		270
Lodderhoeksestraat 4	4752	Tuincentrum	30	400

Daarnaast zijn in de directe omgeving van het plangebied twee agrarische bouwvlakken gelegen (in het bestemmingsplan Buitengebied Lingewaard). Het betreft de adressen Lodderhoeksestraat 12 en Kraaijenstraat 1a. Hieronder wordt per adres nagegaan of er sprake is van een belemmering voor de realisatie van een woning in het plangebied.

Veehouderij Lodderhoeksestraat 12

Het plangebied was in het verleden onderdeel van dit agrarische bedrijf. Het resterende deel van het agrarische bedrijf dat direct aan de Lodderhoeksestraat ligt is bestemd als 'grondgebonden veehouderij'. Op 27 oktober 2014 is een melding op grond van het Activiteitenbesluit gedaan en gemeld dat de varkenshouderij is beëindigd. Momenteel worden binnen de inrichting enkele stuks rundvee gehouden, waarmee het bedrijf onder het Activiteitenbesluit valt. Voor het houden van dieren zonder geuremissiefactor (zoals rundvee) geldt een minimale afstand van 50 meter tussen het dierenverblijf en een woning. Aan deze afstandseis wordt voldaan.

Kraaienstraat 1a

Het perceel Kraaienstraat 1a kent de bestemming 'Agrarisch met waarden - Oeverwallen' en is voorzien van een bouwvlak. Volgens het milieudossier (milieucontrole d.d. 21 maart 2012) is er geen bedrijf gevestigd op dit adres. Conform de regels van het bestemmingsplan is de uitoefening van een agrarisch bedrijf toegestaan, met dien verstande dat:

1. glastuinbouwbedrijven niet zijn toegestaan, met uitzondering van de bestaande glastuinbouwbedrijven ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw';
2. een grondgebonden veehouderij niet is toegestaan, met uitzondering van de bestaande grondgebonden veehouderij ter plaatse van de aanduiding 'grondgebonden veehouderij';
3. intensieve veehouderijen niet zijn toegestaan, met uitzondering van de bestaande intensieve veehouderijen ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij';
4. een paardenhouderij niet is toegestaan, met uitzondering van de bestaande paardenhouderij ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij', uitsluitend in de vorm van een productiegerichte paardenhouderij.

Ter plaatse van het bouwvlak is geen van deze aanduidingen opgenomen op de verbeelding. Een agrarisch bedrijf in de vorm van een glastuinbouwbedrijf, grondgebonden veehouderij, intensieve veehouderij of een paardenhouderij is dan ook niet toegestaan. Binnen het bouwvlak is slechts een bedrijfswoning en paardenbak toegestaan. Als gevolg van het bestemmingsplan gelden er geen beperkingen voor het bouwen van een woning in het plangebied.

De in de omgeving aanwezige bedrijven vormen geen beperking voor de bouw van de nieuwe woning aan de Kraaienstraat. Het bedrijf gevestigd aan de Lodderhoeksestraat 6a is in het bestemmingsplan Buitengebied Lingewaard specifiek aangeduid als bedrijf ten behoeve van opslag en stalling. Voor deze algemene omschrijving geldt geen specifieke SBI-2008 code. Gezien de omgeving van het bedrijf, in de omgeving staan op kortere afstand verschillende woningen, en de afstand van 270 m tot de bestemmingsgrens van de nieuw te realiseren woning kan worden gesteld dat het bedrijf geen beperking vormt voor de nieuwe woning.

5.10.3 Conclusie

Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

5.11 Geurhinder veehouderijen

5.11.1 Beoordelingskader

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij gelden er normen voor de geurbelasting van een individuele veehouderij. Naast de Wet geurhinder en veehouderij moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening nagegaan worden of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Om te kunnen beoordelen of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat moet worden nagegaan hoeveel procent geurgehinderden er zijn. Het percentage geurgehinderden moet worden bepaald op basis van de voorgrondbelasting en op basis van de achtergrondbelasting. De voorgrondbelasting is de (hoogste) geurbelasting van een individuele veehouderij op een geurgevoelig object. De achtergrondbelasting is de geurbelasting van alle veehouderijen samen op een geurgevoelig object.

Het percentage geurgehinderden wordt bepaald met behulp van de tabellen A (achtergrondbelasting) en B (voorgroundbelasting) uit bijlage 6 van de handreiking bij de Wet geurhinder en veehouderij. In deze tabellen wordt de relatie gelegd tussen de geurbelasting (voor- en achtergrondbelasting) en het percentage geurgehinderden. Als het percentage geurgehinderden is bepaald kan met onderstaande tabel de milieukwaliteit worden bepaald. Dit is beschreven in bijlage 7 van de handreiking bij de Wet geurhinder en veehouderij.

5.11.2 Onderzoek

In de directe omgeving van het plangebied zijn in het bestemmingsplan Buitengebied Lingewaard twee agrarische bouwvlakken opgenomen. Het betreft de adressen Lodderhoeksestraat 12 en Kraaijenstraat 1a. Hieronder wordt per adres nagegaan of er sprake is van een belemmering voor de realisatie van een woning in het plangebied.

Veehouderij Lodderhoeksestraat 12

Het plangebied was in het verleden onderdeel van dit agrarische bedrijf. Het resterende deel van het agrarische bedrijf dat direct aan de Lodderhoeksestraat ligt is bestemd als 'grondgebonden veehouderij'. Op 27 oktober 2014 is een melding op grond van het Activiteitenbesluit gedaan en gemeld dat de varkenshouderij is beëindigd. Momenteel worden binnen de inrichting enkele stuks rundvee gehouden, waarmee het bedrijf onder het Activiteitenbesluit valt. Voor het houden van dieren zonder geuremissiefactor (zoals rundvee) geldt een minimale afstand van 50 meter tussen het dierenverblijf en een woning. Aan deze afstandseis wordt voldaan.

Kraaijenstraat 1a

Het perceel Kraaijenstraat 1a kent de bestemming 'Agrarisch met waarden - Oeverwallen' en is voorzien van een bouwvlak. Volgens het milieudossier (milieucontrole d.d. 21 maart 2012) is er geen bedrijf gevestigd op dit adres. Conform de regels van het bestemmingsplan is de uitoefening van een agrarisch bedrijf toegestaan, met dien verstande dat:

1. glastuinbouwbedrijven niet zijn toegestaan, met uitzondering van de bestaande glastuinbouwbedrijven ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw';
2. een grondgebonden veehouderij niet is toegestaan, met uitzondering van de bestaande grondgebonden veehouderij ter plaatse van de aanduiding 'grondgebonden veehouderij';
3. intensieve veehouderijen niet zijn toegestaan, met uitzondering van de bestaande intensieve veehouderijen ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij';
4. een paardenhouderij niet is toegestaan, met uitzondering van de bestaande paardenhouderij ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij', uitsluitend in de vorm van een productiegerichte paardenhouderij.

Ter plaatse van het bouwvlak is geen van deze aanduidingen opgenomen op de verbeelding. Een agrarisch bedrijf in de vorm van een glastuinbouwbedrijf, grondgebonden veehouderij, intensieve veehouderij of een paardenhouderij is dan ook niet toegestaan. Binnen het bouwvlak is slechts een bedrijfswoning en paardenbak toegestaan. Als gevolg van het bestemmingsplan gelden er geen beperkingen voor het bouwen van een woning in het plangebied.

Spuitsvrije zones

Spuitsvrije zones worden opgenomen om gevoelige objecten, woningen e.d., te beschermen tegen de gevaarsaspecten die samenhangen met het gebruik van bestrijdingsmiddelen. De huidige wet- en regelgeving biedt geen eisen, normen en/of criteria voor het beschermen van mensen of omwonenden die in de buurt van de toepassingslocaties zich bevinden. In Gelderland is het gebruikelijk geworden in bestemmingsplannen een regeling op te nemen, waarbij een afstand van 50 meter wordt gehanteerd.

In het bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard' is opgenomen dat bij een afstand van 50 meter vanaf gevoelige functies te worden getoetst of bespuiting van de boomgaarden niet tot een afbreuk aan het woon- en leefklimaat leidt.

Omdat het opnemen van een spuitzone een belemmering is ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan, worden bestaande boomgaarden, om de bestaande rechten niet aan te tasten, uitgezonderd van de 50 meter norm. Andersom zal bij een andere ontwikkeling wel rekening gehouden moeten worden met de afstandsnorm. Het bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard' kent de mogelijkheid af te wijken van deze norm als kan worden aangetoond dat er sprake is van een aanvaardbare woon- en leefsituatie.

Het plangebied ligt aan alle kanten op meer dan 50 meter van bestaande boomgaarden in de omgeving.

5.11.3 Conclusie

Het aspect 'geurhinder veehouderijen' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

5.12 Externe veiligheid

5.12.1 Beoordelingskader

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

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), inclusief de daaronder vallende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen;
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), inclusief de daaronder vallende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb).

Daarnaast kunnen het Activiteitenbesluit en Vuurwerkbesluit van belang zijn.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) regelt hoe een gemeente of provincie moet omgaan met risico's voor mensen buiten een bedrijf als gevolg van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in een bedrijf.

In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) staan regels over de veiligheidsafstanden en over de berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Uitgangspunt voor deze circulaire is de Nota risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Deze circulaire heeft betrekking op het beleid van de ministers van Infrastructuur en Milieu en van Veiligheid en Justitie over de afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving. Voor de uitwerking en toepassing van de risiconormen is zoveel mogelijk aangesloten bij Bevi en Revi.

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) geeft onder andere veiligheidsafstanden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen aan. De normstelling is in lijn met het Bevi. De risicoafstanden en de manier van risicoberekening komen net als bij het Bevi in een regeling te staan. Deze regeling is nog niet gepubliceerd.

Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu adviseert om voor standaard buisleidingen met aardolieproducten de afstanden aan te houden uit het RIVM rapport Risicoafstanden voor buisleidingen met brandbare vloeistoffen K1K2K3 (augustus 2008). Voor afwijkende gevallen en andere brandbare chemische vloeistoffen zijn berekeningen nodig. Voor het berekenen van risico's van ondergrondse gasleidingen ('hagedruk aardgastransportleidingen') is het computerprogramma CAROLA beschikbaar.

5.12.2 Risicokaart

De risico's ten aanzien van externe veiligheid zijn in kaart gebracht aan de hand van www.risicokaart.nl. Op onderstaande afbeelding is het plangebied in omcirkeld op de risicokaart.



Uitsnede van de risicokaart (bron: www.risicokaart.nl)

5.12.3 Inrichtingen

Volgens de risicokaart is er in het plangebied een propaaninstallatie aanwezig. Voor deze installatie geldt een PR-contour van 15 meter.

De installatie is onderdeel van het agrarisch bedrijf. Met de sloop van de agrarische bedrijfsgebouwen zal ook de propaaninstallatie worden verwijderd. Daarmee is er geen sprake meer van een plaatsgebonden risico.

In de omgeving van het plangebied liggen er geen inrichtingen die vallen onder de werking van het Bevi.

5.12.4 Transportroutes gevaarlijke stoffen

Op circa 460 meter ten zuiden van het plangebied wordt de verlenging van de A15 aangelegd. Hiervoor is op 5 november 2015 het ontwerp Tracébesluit gepubliceerd. Verder ligt op circa 435 meter ten zuiden van het plangebied de Betuweroute. Het plangebied ligt buiten de PR-contour van deze transportroutes.

Het plangebied ligt wel binnen invloedsgebied voor het groepsrisico van deze transportroutes. Maar omdat de afstand groter is dan 200 meter, kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

5.12.5 Buisleidingen

Op circa 355 meter ten oosten en zuiden van het plangebied liggen vier hoge druk aardgas transportleidingen (A-663, A-578-01, A-507 en A-505). Op basis van artikel 14 lid 1 Bevb moet een belemmeringenstrook ten behoeve van het onderhoud van de buisleiding van ten minste 5 meter aan weerszijden van een buisleiding, gemeten vanuit het hart van de buisleiding, worden aangehouden. Daarnaast heeft een leiding een PR-contour, deze contour bevindt zich op circa 80 m aan weerszijde van de leiding. Deze contour is daarmee niet van invloed op de ontwikkelingen in het plangebied.

Het plangebied ligt wel in het invloedsgebied groepsrisico. Aangezien het plangebied niet ligt in de 100%-letaal zone (deze zone ligt op maximaal 220 meter aan weerszijde van de buisleidingen) kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

5.12.6 Groepsrisico

Om het groepsrisico te kunnen verantwoorden, is de veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden is om advies gevraagd. In de bijlagen van dit bestemmingsplan is het [Advies mbt groepsrisico Externe Veiligheid](#) opgenomen. In het advies wordt geconcludeerd dat de dichtsbijzijnde risicobronnen, hoge druk aardgasleidingen, Betuweroute en de toekomstige A15, op een grote afstand van het plangebied liggen. Het gaat slechts om één woning. Op basis van deze gegevens wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling niet wordt beperkt door groepsrisico.

5.12.7 Beperkte verantwoording groepsrisico

Vanuit de beperkte verantwoording voor het groepsrisico, op advies van de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden, komt geen belemmering naar voren. Geconcludeerd wordt dat er vanuit externe veiligheidsoogpunt geen belemmeringen voor de bouw van de woning is.

5.12.8 Conclusie

Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

5.13 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten

Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

6. Toelichting op de regels

6.1 Inleiding

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

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

Met het bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard, Kraaijenstraat 2a Angeren' worden de huidige bestemmingen gewijzigd zodat de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en de bouw van de woning en het nieuwe bedrijfsgebouw mogelijk worden gemaakt. Dit bestemmingsplan is mede gebaseerd op het bestemmingsplan Buitengebied Lingewaard en opgesteld aan de hand van de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen SVBP2012, zoals vastgelegd in de Regeling standaan ruimtelijke ordening 2012. De regels zijn voor zover nodig op hun beurt weer aangepast aan specifieke situaties in het plangebied.

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende hoofdstukken:

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

6.2 Opzet regels

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

De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 maakt het mogelijk bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid.

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

6.2.1 Inleidende regels

[Artikel 1 Begrippen](#)

Hierin worden de in de regels gebruikte begrippen gedefinieerd. Ze zijn alfabetisch gerangschikt met uitzondering van de begrippen plan en bestemmingplan die als eerste zijn genoemd. Het doel van dit artikel is om misverstanden of verschillen in interpretatie te voorkomen, zodat een eenduidige uitleg en toepassing van de regels wordt gewaarborgd.

[Artikel 2 Wijze van meten](#)

Dit is de handleiding voor de manier van meten van diverse in het plan bepaalde maten.

6.2.2 Bestemmingsregels

[Hoofdstuk 2](#) bevat de juridische vertaling van de verschillende bestemmingen die voorkomen in het plangebied. Voor ieder gebied op de verbeelding is de bestemming aangegeven.

Deze bestemmingen zijn in de regels onderverdeeld in onder meer:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan (wonen, bedrijvigheid etc.);
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage etc.);
- Afwijken van de gebruiks- en bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen en bouwregels;
- Verboden gebruik: welke vormen van gebruik zijn uitgesloten.

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

6.2.3 Algemene regels

[Artikel 8 Anti-dubbeltelregeling Artikel 9 Algemene gebruiksregels](#)

De anti-dubbeltelregel moet op grond van het Besluit ruimtelijke ordening worden opgenomen om bijvoorbeeld te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

[Artikel 9 Algemene gebruiksregels](#)

In dit artikel wordt geregeld welk gebruik van de gronden strijdig is met de bestemming. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik van de gebouwen en gronden als seksinrichting, stort- en/of opslagplaats van grond of afval en stallingsplaats van uit het gebruik onttrokken machines en voertuigen.

[Artikel 10 Algemene afwijkingsregels](#)

Om afwijkingen van de in de regels en op de verbeelding genoemde afmetingen tot 10% bij een omgevingsvergunning te kunnen toestaan zijn in dit artikel enkele algemene afwijkingsregels opgenomen.

[Artikel 11 Algemene wijzigingsregels](#)

In dit artikel is beschreven onder welke voorwaarden geringe wijzigingen van de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen kunnen plaatsvinden.

6.2.4 Overgangs- en slotregels

[Artikel 12 Overgangsrecht](#)

Het overgangsrecht is vastgelegd in de vorm zoals in het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven.

[Artikel 13 Slotregel](#)

Als laatste wordt de slotregel opgenomen. Deze regel bevat zowel de aanhalingstitel van het plan, de aanhalingstitel van de regels van het plan als de vaststellingregel van het plan.

6.3 Nadere toelichting op de regels

Het plangebied wordt deels bestemd conform de geldende bestemming 'Agrarisch met waarden - Oeverwallen' en deels bestemd als 'Wonen'. Daarnaast zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 4' en 'Waarde - Archeologie 5' opgenomen.

[Artikel 3 Agrarisch met waarde - Oeverwallen](#)

Deze bestemming wordt voorzien voor het grootste deel van het plangebied rondom het woonerf deel. Dit deel van het perceel blijft in gebruik als weiland en behoud hiervoor de agrarische bestemming. In het noordelijk deel van het plangebied is een bouwvlak opgenomen om de bouw van de schuur mogelijk te maken. Het bouwen van een bedrijfswoning in het bouwvlak is uitgesloten.

[Artikel 4 Wonen](#)

Ten aanzien van de realisatie van de woning wordt het centrale deel van het plangebied bestemd als 'Wonen', waarin tevens de mogelijkheid voor inwoning en mantelzorg wordt geboden. Ten behoeve van de plaatsing van de woning binnen het bestemmingsvlak is een gevellijn opgenomen. Het hoofdgebouw dient op of achter deze lijn gerealiseerd te worden.

[Artikel 5 Waarde - Archeologie 4](#) en [Artikel 6 Waarde - Archeologie 5](#)

Deze dubbelbestemmingen zijn opgenomen om de eventueel in het plangebied voorkomende archeologische waarden bij een vergunningsaanvraag te kunnen onderzoeken. Hierdoor kunnen mogelijk aanwezige waarden behouden, beschermd en/of hersteld worden.

[Artikel 7 Waterstaat - Waterstaatkundige functie](#)

Deze dubbelbestemming heeft tot doel om sloten en andere waterlopen met een waterhuishoudkundige functie bij een vergunningsaanvraag te beschermen.

7. Financiële uitvoerbaarheid

7.1 Inleiding

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

7.2 Exploitatie

De Grondexploitiewet (afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening) gaat ervan uit dat bij het bestemmingsplan een exploitatieplan wordt vastgesteld tenzij het kostenverhaal anders verzekerd is. De voor dit bouwplan en bestemmingsplan te maken kosten, waaronder eventuele tegemoetkoming in schade, zijn voor rekening van de betrokken grondeigenaar en initiatiefnemer. Met hen worden hierover bindende afspraken gemaakt. Deze afspraken worden opgenomen in overeenkomsten tussen de initiatiefnemer en de gemeente, die voor de vaststelling van het bestemmingsplan zijn afgerond. Om die reden maakt een exploitatieplan geen deel uit van dit bestemmingsplan.

8. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 Inleiding

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

8.2 Overleg

Conform artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is dit bestemmingsplan toegestuurd aan bevoegde instanties. Eventuele reacties worden in deze paragraaf opgenomen.

8.3 Zienswijzen

Het ontwerp van dit bestemmingsplan zal te zijner tijd worden gepubliceerd, zodat belanghebbenden een zienswijze kunnen indienen. Deze zienswijzen worden in deze paragraaf opgenomen en beantwoord.