



Bestemmingsplan

Toelichting

BESTEMMINGSPLAN

Inhoud :
IDN-nummer :
Projectnummer :
Profitmanagernr. :
Opdrachtgever :
Opsteller :
Status :
Datum :



Pouderoyen Compagnons vormgeving van stad en land is een handelsnaam van Pouderoyen BV

St. Stevenskerkhof 2
6511 VZ NIJMEGEN
tel: 024-3224579
fax: 024-3241240
e-mail: info@pouderoyen.nl
www.pouderoyen.nl

IBAN NL29 RABO 0154 8198 75
KVK 14 06 66 14
BTW NL 8104.81.996 B01

INHOUD

BLZ

1. INLEIDING	3
1.1. Aanleiding	3
1.2. Plangebied	3
1.3. Geldend bestemmingsplan	4
1.4. Leeswijzer	5
2. HUIDIGE SITUATIE	6
2.1. Omgeving	6
2.2. Plangebied	7
3. HET PLAN.....	8
3.1. Stedenbouwkundig plan	8
3.2. Positionering op het perceel	9
3.3. Oriëntatie	10
3.4. Massa	11
3.5. Beeldkwaliteit	11
3.6. Verkeer & parkeren	12
3.7. Ruimtelijke inpassing percelen	13
3.8. Ecologische verbinding.....	14
3.9. Water	14
4. BELEID	15
4.1. Rijksbeleid	15
4.2. Provinciaal beleid	17
4.3. Gemeentelijk beleid.....	19
4.4. Conclusie	22
5. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN.....	23
5.1. Bodem	23
5.2. Ecologische aspecten	24
5.3. Water.....	26
5.4. Archeologie	28
5.5. Cultuurhistorie.....	29
5.6. Verkeer en parkeren.....	30
5.7. Luchtkwaliteit	30
5.8. Externe veiligheid.....	31
5.9. Wegverkeerslawaaï.....	34
5.10. Bedrijven en milieuzonering	35
6. HAALBAARHEID	38

7. JURIDISCHE TOELICHTING 39

7.1. Indeling39

7.2. Artikelsgewijze bespreking39

8. PROCEDURE 41

8.1. Overleg41

8.2. Zienswijzen41

Bijlagen

Bijlage 1 Bodemonderzoek

Bijlage 2 Onderzoek flora en fauna

Bijlage 3 Watertoets

Bijlage 4 Archeologisch onderzoek

Bijlage 5 Externe veiligheid

Bijlage 6 Akoestisch onderzoek

Bijlage 7 Advies van de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland

Midden

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Op de locatie Ressenestraat 42 te Ressen, gemeente Lingewaard, is reeds enkele tientallen jaren een siervissenkwekerij, Greba, BV gevestigd. In verband met de bedrijfsbeëindiging is door de eigenaren met de gemeente overleg geweest over een passende herbestemming. Daarbij is geconstateerd dat de realisatie van 3 vrijstaande woningen op het terrein een realistische invulling zou kunnen zijn. De gemeente heeft daarbij aangegeven dat op de 3 woningen een inhoud van ongeveer 1.100 m³ en bijgebouwen met een omvang van 150 m² kunnen hebben, zo heeft het college van Lingewaard op basis van een principeverzoek in een standpunt aangegeven. De mogelijkheid van functieverandering is vertaald in voorliggend bestemmingsplan.

Aanvullend heeft het college aangegeven dat in het noordelijke deel van het plangebied een ecologische zone gerealiseerd dient te worden, als onderdeel van de plannen voor Park Lingezegen. Ook deze ontwikkelingsmogelijkheid is in voorliggend plan meegenomen.

1.2. Plangebied

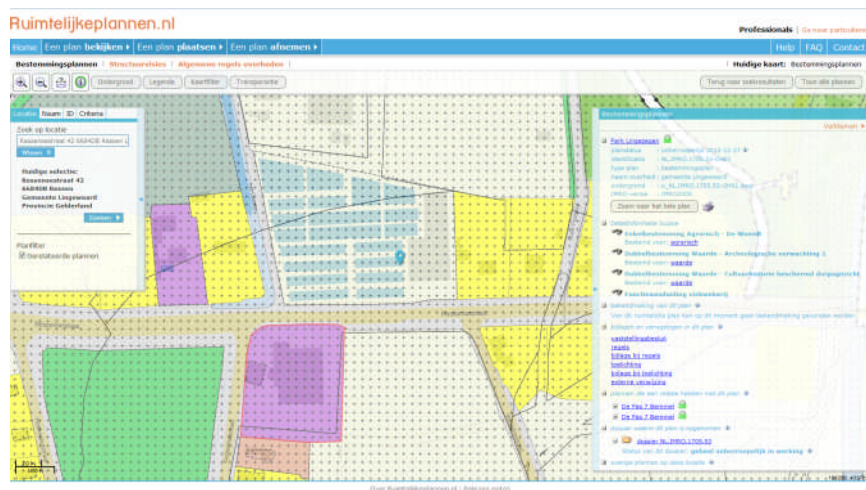
De locatie is ongeveer 1,7 ha groot en ligt aan de noordzijde van de Ressenestraat in de kern Ressen, gemeente Lingewaard. Aan de westzijde grenst de locatie aan Het Laantje, een doodlopend straatje. Aan de oostzijde is een woning met tuin gelegen. Aan de noordzijde grenst de planlocatie aan een historisch waardevolle hoogstamboomgaard en een open terrein van een kwekerij. Het plangebied is in onderstaande foto (bingmaps) met een oranje contour aangegeven.



Planlocatie (bron: Bingmaps)

1.3. Geldend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan Park Lingezege is per 27 december 2012 onherroepelijk. Het plan met identificatienummer NL.IMRO.1705.53-OH01 kent voor de planlocatie de enkelbestemming “Agrarisch - De Woerd” met een specifieke aanduiding voor de huidige viskwekerij. Binnen deze bestemming kunnen de beoogde woningen en de herontwikkeling van een terreindeel naar natuur niet plaatsvinden.



Tevens zijn de dubbelbestemmingen “Waarde - Archeologische verwachting 1” en “Waarde - Cultuurhistorie beschermd dorpsgezicht” van toepassing op de locatie. Vanwege de archeologische verwachting is in het kader van de bestemmingswijziging een archeologisch onderzoek uitgevoerd.

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' beschermd dorpsgezicht aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en het instandhouden van de binnen het beschermd dorpsgezicht voorkomende en daaraan eigen landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Voorliggend bestemmingsplan en de gebiedsontwikkeling zoals die in dit bestemmingsplan is opgenomen, is gebaseerd op een stedenbouwkundige visie die mede getoetst is op het aspect cultuurhistorie.

Onderhavige functiewijziging past in de gemeentelijke doelstelling om in en direct rond de waardevolle kern de ruimtelijke kwaliteit en stedenbouwkundige en landschappelijke structuur te herstellen en versterken. Het transformeren van de viskwekerij tot 3 woonpercelen leidt ertoe dat een bedrijfslocatie die ruimtelijk minder goed is ingepast in zijn omgeving zal veranderen in een woongebied dat ruimtelijk en functioneel het karakter van de Ressensestraat als lintstructuur versterkt. Daarnaast wordt door groenaanleg bijgedragen aan de structuur en functionaliteit van Park Lingezege.

1.4. Leeswijzer

In hoofdstuk 1 zijn de ligging van het plangebied, de aanleiding voor het project en de geldende bestemmingsplanregeling beschreven. De huidige situatie, bestaande uit de ruimtelijke en functionele structuur, is in hoofdstuk 2 toegelicht. Een beschrijving van het plan is in hoofdstuk 3 opgenomen. In hoofdstuk 4 is een beschrijving opgenomen het relevante beleid van het rijk, provincie, regio en gemeente. Hoofdstuk 5 beschrijft de gevolgen van het plan voor het milieu. De haalbaarheid van het project is beschreven in hoofdstuk 6. In hoofdstuk 7 zijn de juridische regels toegelicht. Hoofdstuk 8 geeft informatie omtrent de juridische opbouw van voorliggend bestemmingsplan.

2. HUIDIGE SITUATIE

2.1. Omgeving

De Ressensestraat is de doorgaande route tussen Bemmelen en Oosterhout. De planlocatie ligt op het snijpunt van 2 ruimtelijke structuren: de lintbebouwing die in oostelijke richting (zijde Bemmelen) wordt voortgezet en de historische kern van Ressen, met een beeldbepalende akker waar omheen o.a. boerderijen, landhuizen en de kerk zijn ontstaan. De kern van Ressen is daarom aangewezen als beschermd gezicht.

Het dorp Ressen is van grote cultuurhistorische waarde voor de gemeente Lingewaard. Het is één van de oudste bewoonde plaatsen in de gemeente. Om de oude dorpskern voor de toekomst veilig te stellen en ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan, is in de 'Beleidsanalyse Ressen – Dorpskeren' de bestaande beeldkwaliteit beschermd.

De Ressensestraat is een karakteristieke oudere route die onderdeel uitmaakt van de dorpenroute langs de Waal. Deze verbindt Oosterhout, Ressen en Bemmelen en de verderop langs de rivier gelegen dorpen.

Stedenbouwkundig is deze te karakteriseren als een lintbebouwing zoals deze vaker voorkomt op de oeverwallen in de Betuwe dorpen. Dit zijn bebouwingslinten die langs oude landwegen zijn gegroeid tot gevarieerde woonkernen. De organische groei van het lint heeft geresulteerd in een diversiteit in bouwstijl, maat en positionering van het hoofdgebouw op het perceel. De ruimtelijke samenhang is ontstaan door de oriëntatie van de bebouwing op de weg, uniformiteit in vorm (veelal één of twee bouwlagen met kap) en de transparantie van het bebouwingsweefsel. Opvallend is overigens het asymmetrische bebouwingsbeeld direct ten westen van de planlocatie, waar de eenzijdig bebouwde weg de karakteristieke centrale akker van Ressen omsluit.

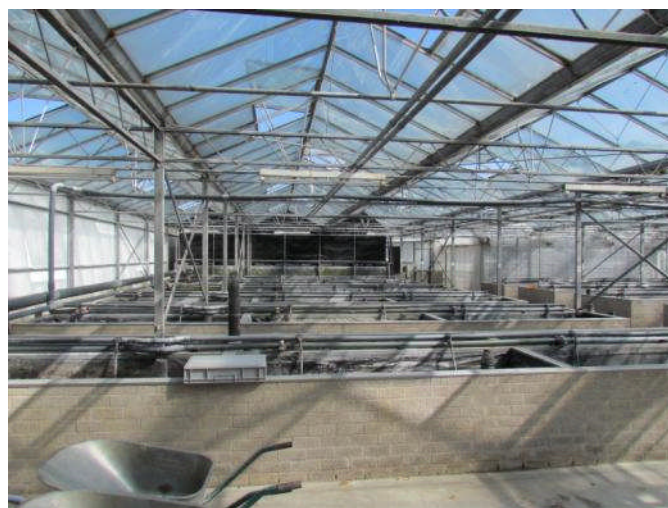
2.2. Plangebied

Op de planlocatie is momenteel een cluster van bedrijfsbebouwing aanwezig. Deze is op de oostelijke perceelshelft gesitueerd en ontsloten via een oprit vanaf de Ressensestraat. Naast kantoorruimten en ander werk- en opslagruimte is in het gebouw veel ruimte voor kweekbakken.



Bedrijfsgebouw en omhaagd terrein (zijde Het Laantje)

Het westelijke plandeel is volledig ingericht met kweekvijvers, die door een grondwal met wintergroene coniferen haag omgeven worden en aan de bovenzijde met een netconstructie zijn afgedekt.



Visvijvers en in pandige kweekbakken

3. HET PLAN

3.1. Stedenbouwkundig plan

De zijde waar de woningen worden gebouwd, kent een sterk wisselende architectuur met bebouwing uit vooral de periode jaren '60 tot '90 van de vorige eeuw en in de dorpskern Ressen ook oudere bebouwing.

Opvallend zijn de enkele herenhuizen en herenboerderijen en andere monumentale panden, die met name in de kern van Ressen zijn gelegen.



Woon- en (voormalige) boerderijbebouwing



Monumentale woonpanden

Om de nieuw te bouwen woning op juiste wijze in de omgeving in te passen, is het noodzakelijk om vooraf stedenbouwkundige randvoorwaarden op te stellen. Het behoud van het asymmetrische bebouwingsbeeld van de lintstructuur zoals hierboven beschreven vormt daarbij een belangrijk uitgangspunt. Dit betekent dat de karakteristieken van de directe omgeving als leidraad dienen voor de bebouwing van de planlocatie.

Dit leidt tot de realisatie van 3 individuele woningen met een eigen beeldtaal en uitstraling, geen projectmatige bebouwingsbeeld van 3 gelijke of al te zeer gelijkende woningen.

De basis voor het plan is dat 3 straatgerichte woningen worden gerealiseerd op ongeveer even brede percelen, waarbij de meest westelijke woning een hoekwoning is aan Het Laantje. Deze zal 2 voorgevels krijgen, naar beide wegen en zich bovendien bescheiden richten naar de historische kern van Ressen. Deze woning kan een wat specifiek beeldmerk krijgen als schakelelement tussen de kern westelijk en het lint oostelijk.



Stedenbouwkundig plan (22 augustus 2017)

3.2. Positionering op het perceel

De nieuwe woningen dienen voldoende afstand te houden van de aangrenzende bebouwing, zodat de korrel en maat van de bebouwingsstructuur gehandhaafd blijft. Dit leidt er toe dat de oostelijke woning op enige afstand uit de perceelsgrens met de bestaande buurwoning wordt gerealiseerd. Aan de andere zijden is bebouwing altijd op ruime afstand van de planlocatie gesitueerd. Woningen zullen altijd op minimaal 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrens worden gerealiseerd.

De rooilijnen van de individuele woningen aan de lintbebouwing variëren, al is een diepere voortuin eerder regel dan uitzondering. De kenmerkende beperkte gevelsprongen en ruime afstand van de vrijstaande woningen tot de Ressensestraat wordt ook binnen de planlocatie toegepast. Dit leidt tot een ruimtelijk sterk beeld waarbij de woningen op zeer ruime afstand blijven van de laanstructuur aan de Ressensestraat (ter plaatse van de planlocatie een rij essen).



Laanstructuur Ressensestraat en boomgaard zuidzijde

De westelijke hoekwoning zal ten opzichte van de twee oostelijke woningen op het perceel iets dichterbij de weg gerealiseerd worden, om zo de markante positie van deze woning te versterken. De oostelijke woning staat op ongeveer gelijke hoogte met het buurperceel Ressensestraat 40. De middelste woning is iets teruggelegen.

In de lintstructuur staan bijgebouwen vaak naast het hoofdgebouw (minimaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw) of achter op het erf. De bijgebouwen van de nieuwe woningen dienen op eenzelfde wijze te worden gepositioneerd en worden daarmee afgestemd op het aansluitende patroon in de omgeving. Bijgebouwen hebben een maximale goothoogte van 3 meter en kunnen worden uitgevoerd met ruime kappen. De bouwhoogte is daarom bepaald op 7 meter en voor de meer markante woning op de hoek met Het Laantje 8 meter.

3.3. Oriëntatie

De lintbebouwing aan de Ressensestraat en de andere linten in de historische kern van Ressen hebben zowel langs- als kopgevels. Gezien de breedte van de percelen kan daarom zowel voor een langs- als een kopgevel worden gekozen, waarbij de voorkeur uit gaat naar toepassing van beide vormen.

Dit ondersteunt het individuele karakter per woning en de onderlinge diversiteit. De oriëntatie van de 3 woningen moet echter gericht zijn op de Ressensestraat en die van de westelijke woning tevens op Het Laatje. Voor de westelijke woning betekent dit 2 straatgerichte voorgevels, voor de andere twee woningen leidt dit ertoe dat de (representatieve) voorgevel evenwijdig aan de Ressensestraat moet worden gepositioneerd.

3.4. Massa

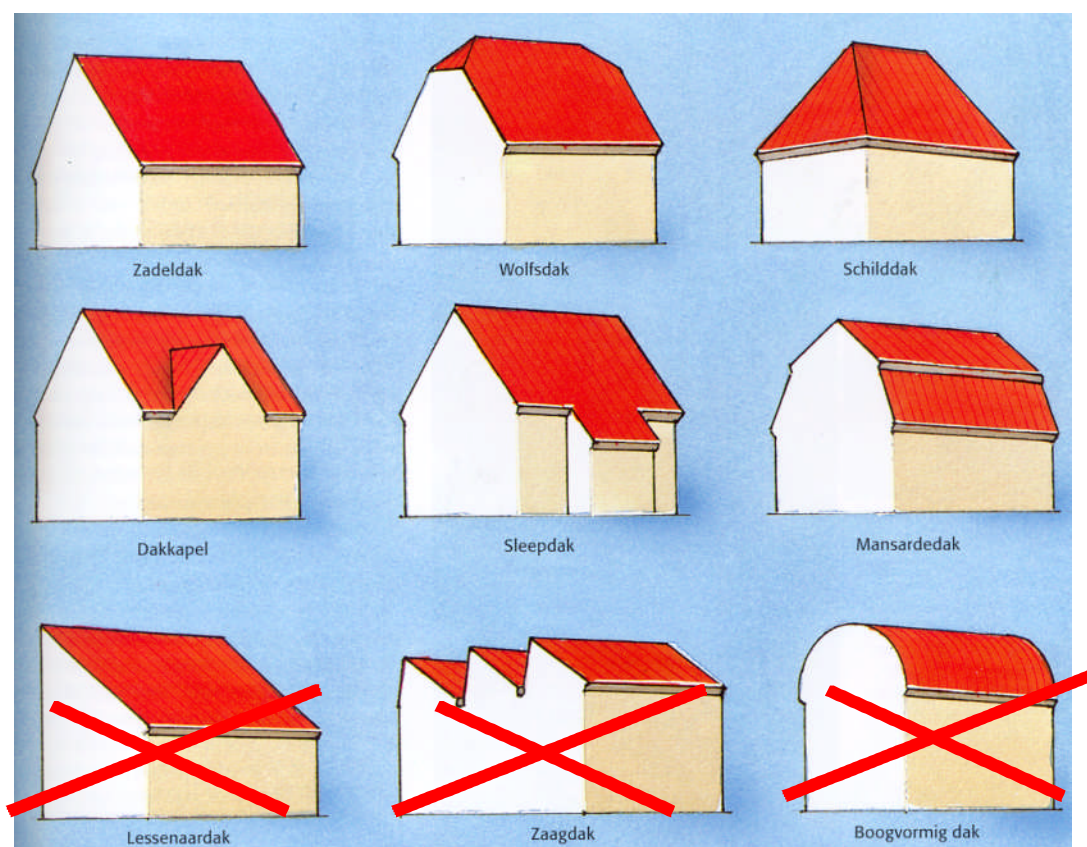
De hoofdmassa van de nieuw te bouwen woningen zal in omvang aansluiten bij de overige lintbebouwing. Het hoofdgebouw – de woning – mag een inhoud van 1.100 m³ hebben. Ook de bouwhoogte van de nieuwe woningen refereert aan de aanwezige bebouwing in de omgeving, en is conform de bepalingen in het bestemmingsplan. De buitenste woningen hebben derhalve een traditionele kapvorm met zadeldak of samengestelde hellende dakvlakken en een maximale hoogte van 1,5 bouwlaag met een ruime kap of 2 volledige bouwlagen met een minder rijzige kap. De middelste woning mag met plat dak worden uitgevoerd en kan gedeeltelijk of geheel uit 2 bouwlagen bestaan. Om deze uitgangspunten voor het hoofdgebouw te concretiseren, zijn in het bestemmingsplan maximale goot- en nokhoogtebepalingen opgenomen.

3.5. Beeldkwaliteit

Passend binnen het beeld van het historische lint krijgen de woningen een traditionele vorm. Toepassing van traditionele dakvormen heeft daarbij ook de voorkeur, zoals in de volgende afbeelding in de bovenste twee rijen is aangegeven. Toepassing van meer stedelijke vormen, zoals lessenaarsdak of ronde dakvorm is gezien de cultuurhistorisch waardevolle context van de locatie niet gewenst. Een uitzondering, die meermalen in de straat voor komt en ook hier voor de middelste woning mogelijk is gemaakt, is een villa met plat dak. Het meest westelijke woongebouw, dat een superpositie krijgt op deze markante plek in de stedenbouwkundige structuur, zou als een meer statige woning kunnen worden gerealiseerd met een schilddak of afgeplat schilddak, zoals in de directe nabijheid meer voorkomend is.

De traditionele uitstraling wordt verder ondersteund door gebruik te maken van overwegend traditionele materialen als baksteen, hout, gebakken dakpannen etc.

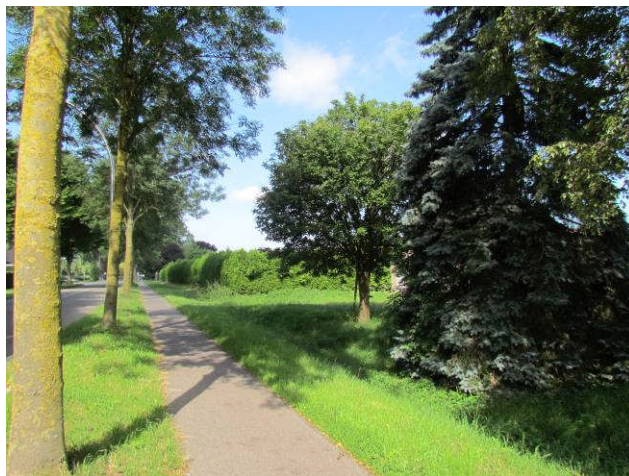
Overigens betekent dit niet per definitie een “kopie” van bestaande bebouwing of historiserende architectuur; in de vormtaal is het uiteraard toegestaan om ook hedendaagse vormgeving en detaillering te gebruiken. Dit zou zelfs een bijdrage leveren aan het zichtbaar maken van de organische groei van woningbouw aan het lint, zolang het maar een ondergeschikte detaillering is in de verder overwegend traditionele en historische lintstructuur.



3.6. Verkeer & parkeren

De nieuwe woningen worden ieder met een eigen inrit ontsloten. De oostelijke woning zal ontsloten worden via de bestaande inrit meest oostelijk op het perceel, die aansluit op de Ressensestraat. De westelijke woning zal ontsloten worden met een inrit vanaf Het Laantje, die aan de private noordzijde van de woning toegang geeft tot het perceel. Door de inrit op die plaats te situeren, blijft de afstand tot de wegaansluiting op de Ressensestraat uit verkeerskundig oogpunt voldoende groot en ontstaat de mogelijkheid voor een statige en representatieve versterking van de landschappelijke inscenering van deze woning (zie hierna).

De middelste woning zal een inrit krijgen vanaf de Ressensestraat, bij voorkeur aan de westzijde van de woning. Hierdoor wordt de afstand tussen de inritten aan de Ressensestraat maximaal vergroot. Daarbij wordt bij de verdere uitwerking rekening gehouden met het behoud van de bestaande bomenlaan aan de Ressensestraat. Dit bepaalt de exacte situering van de nieuwe inrit, die midden tussen 2 bomen gerealiseerd kan worden.



Bestaande inrit en plaats nieuwe inrit aan de zijde Ressensestraat

De woningen beschikken ieder over minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen erf. Bezoekers kunnen eveneens parkeren op het erf. Hiervoor is ruim voldoende plaats, gezien de lengte van de oprit die benodigd is tussen de woning en de straat.

3.7. Ruimtelijke inpassing percelen

Het kenmerk van de Ressense dorpskern en de aanloopstraten is dat woningen, boerderijen en andere panden in een uitgesproken landelijke setting zijn gesitueerd. Door de vaak ruime percelen, is vanuit openbaar gebied vrijwel alleen zicht op straatgerichte voorerven en gebouwen en zijn achtererven veelal van grotere afstand zichtbaar en met een dichte groene beplanting ingevuld.

Eenzelfde beeld zal op de planlocatie worden voorgestaan; open, straatgerichte voortuinen aan de zijde Ressensestraat en aansluiting van Het Laantje, en meer met groen ingepaste en afgeschermd achtererven met private tuinen en bijgebouwen, die aansluiten op de ecologische verbindingszone aan de achterzijde van de woningen. De inrichting aan de achterzijde van het perceel is uiteraard vrij te bepalen. Dit betreft de private ruimte met een mogelijk doorzicht naar de achterliggende ecologische zone en historische gaard.

Gezien de diepte van de voortuinen zoals die worden voorgestaan in voorliggend plan, is het niet noodzakelijk hier nadere eisen te stellen aan de inrichting. Deze worden bebouwingsvrij en krijgen door de individuele invulling als vanzelf een overwegend groene uitstraling.

Mocht toch de toepassing van een erfafscheiding wenselijk zijn, dan dienen de randen van de tuin, gelegen voor de denkbeeldig verlengde voorgevelrooilijn van de woningen, uitgevoerd te worden met een lage haag van gebiedseigen beplanting zoals liguster, beuk of veldesdoorn. Dieper op het perceel mag deze haag ook hoger worden.

Op deze wijze wordt met name aan de straatzijde een duidelijke scheiding gemaakt tussen de bestaande brede wegberm en de private tuin en tussen belendende percelen. Onderstreping van de breedte van de wegberm versterkt de landelijke signatuur van de straat.

Met enkele doelgerichte maatregelen kunnen de erven niet alleen goed ingepast worden maar ook een versterking zijn in de ruimtelijke structuur. Voor de oostelijke woning betekent dit dat het wenselijk is om na te gaan of de bestaande berk naast de oprit en in mindere mate de ander twee loofbomen bij deze voorzijde behouden kunnen blijven. Hierdoor zal van meet af aan een rijke groene beplanting aanwezig zijn bij deze perceelsentree.

Overeenkomstig de gemeentelijke visie is het wenselijk om aan de Ressensestraat de tweezijde laanstructuur te behouden.

3.8. Ecologische verbinding

De noordelijke strook binnen het plangebied van dit bestemmingsplan wordt ingericht als landschappelijke en ecologische verbindingszone, die onderdeel uit maakt en aansluit bij de inrichtingsplannen voor het deelgebied De Woerdt. Het Definitief Ontwerp van De Woerdt en de ecologische zone in Het Landbouwwand en De Buitens zijn nader uitgewerkt in “Deelgebied De Woerdt en ecologische zone” (Definitief Ontwerp basisuitrusting december 2011, Feddes/Olthof Landschapsarchitecten in samenwerking met Sjef Jansen (Planecologie), Ronald Buiting (Bosadvies) en Rod'or Advies).

3.9. Water

Wellicht is er een mogelijkheid om aan de achterzijden van de percelen één of enkele landschappelijk vormgegeven vijverpartijen te realiseren, waardoor het ook nu aanwezige rijke watermilieu op de locatie in een nieuwe vorm aanwezig blijft. Dergelijke elementen kunnen, wanneer ze voldoende groot worden uitgevoerd, niet alleen een goede beeldwaarde en ecologische functie hebben, maar ook benut worden voor de opvang van dakwater. In het kader van de omgang met regenwater zijn aanvullende maatregelen evenwel niet vereist omdat door dit initiatief het verhard oppervlak per saldo zal afnemen.

4. BELEID

4.1. Rijksbeleid

Structuurvisie infrastructuur en ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en in werking getreden. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en vervangt enkele ruimtelijke doelen en uitspraken uit andere documenten. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. Anders dan in de Nota Ruimte gaat de structuurvisie uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van nationale en provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Onderhavige specifieke ontwikkeling op perceelsniveau past binnen de bepalingen van het Barro.

Ladder duurzame verstedelijking

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is per 1 oktober 2012 op onderdelen gewijzigd. In artikel 3.1.6 van het Bro is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen.

Deze ladder stelt eisen aan de onderbouwing in bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. Hiervoor moeten dan 3 stappen worden doorlopen:

1. er wordt beschreven dat een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte (trede 1);
2. er wordt beschreven in hoeverre de behoefte zoals beschreven in trede 1 binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen (trede 2);
3. indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen wordt aanvullend beschreven in hoeverre locaties buiten bestaand stedelijk gebied passend ontsloten zijn of zodanig worden ontwikkeld, gebruik makend van verschillende middelen van vervoer.

De eerste vraag is echter: is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling? Het begrip stedelijke ontwikkeling is als volgt gedefinieerd: “ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”. In de totstandkoming van deze bepaling is opgenomen dat de ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen, zodat overheden *nieuw te realiseren stedelijke ontwikkelingen* standaard dienen te motiveren.

Het begrip woningbouwlocatie dat wordt gebruikt in de omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling is niet gedefinieerd in het Bro. In de geschiedenis van de totstandkoming van deze bepaling ontbreekt een toelichting op de definitiebepaling van het begrip stedelijke ontwikkeling. Ten aanzien van het begrip bestaand stedelijk gebied is in de geschiedenis van de totstandkoming van deze bepaling opgenomen dat in de praktijk zal moeten worden beoordeeld in hoeverre lineaire bebouwing (lintbebouwing) langs wegen, waterwegen of dijken als bestaand stedelijk gebied moet worden aangemerkt.

Indien er sprake is van kleinschalige woningbouw dan voorziet het plan niet in een woningbouwlocatie als opgenomen in het begrip 'stedelijke ontwikkeling' uit het Bro.

In voorliggend plan betreft het de bouw van drie nieuwe woning en is sprake van zeer kleinschalige woningbouw. Dit valt niet onder het begrip 'stedelijke ontwikkeling', zodat de ladder duurzame verstedelijking uit het Bro niet van toepassing is.

In het plangebied zijn geen overige nationale belangen in het geding.

4.2. Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Gelderland

Op 9 juli 2014 is de Omgevingsvisie Gelderland in werking getreden (laatstelijk geactualiseerd december 2015). Dit is een structuurplan van de provincie Gelderland. Hoe draagt de provincie bij aan een toekomstbestendig Gelderland? De provincie kiest er in deze Omgevingsvisie voor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven. Deze zijn:

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

Deze twee hoofddoelen benadrukken de rol en kerntaken van de provincie als middenbestuur. Zij beïnvloeden elkaar. Economische structuurversterking vraagt om een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Dat is een goede bereikbaarheid en voldoende vestigingsmogelijkheden. Het betekent ook een aantrekkelijke woon- en leefomgeving met de unieke kwaliteiten van natuur, water en landschap in Gelderland.

Lingewaard is gelegen in de Stadsregio Arnhem – Nijmegen. De Stadsregio wordt gekenmerkt door:

- het grootste stedelijke netwerk van Oost-Nederland;
- hoge kwaliteit van het voorzieningenniveau;
- kennisinstellingen: universiteit en hogescholen;
- de strategische ligging halverwege de Randstad en het Ruhrgebied;
- economische kracht: brede basis en topsectoren;
- goede bereikbaarheid over weg, water en spoor;
- de combinatie van stedelijke kwaliteiten en een mooie natuurlijke omgeving.

De inzet van de gemeenten, maatschappelijke organisaties, ondernemers en de provincie is nodig om in te kunnen spelen op de opgaven in de Stadsregio Arnhem Nijmegen. De gezamenlijke inspanningen richten zich op vier speerpunten:

- Innovatie en economische structuurversterking
- Bereikbaar en verbonden
- Sociaal economische vitaliteit en verstedelijking
- Gebiedskwaliteiten benutten

Voor het voorliggende plan is uit deze speerpunten relevant dat onder het laatste punt is genoemd is dat naast het cruciale belang van versterking van de verstedelijking voor het gebied van de Stadsregio de provincie ook het belang van de vitaliteit en leefbaarheid van het ommeland ziet.

Het voorliggende plan draagt bij aan voorkoming van leegstand en verpaupering bij bedrijfsbeëindiging door hiervoor in de plaats drie woningen te kunnen bouwen. Deze versterken de ruimtelijke kwaliteit binnen de woonkern van Ressen.

Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening Gelderland is door Provinciale Staten op 24 september 2014 vastgesteld en is op 18 oktober 2014 in werking getreden. De omgevingsverordening is geactualiseerd (juli en december 2015). Dit is een 1^e en 2^e actualisatie van de verordening over natuur en water. In de geconsolideerde versie zijn de wijzigingen verwerkt uit:

- het actualisatie plan Omgevingsverordening (december 2014) deel 1, vastgesteld door Provinciale Staten op 8 juli 2015;
- het besluit tot aanpassing begrenzing GNN en GO, vastgesteld door Gedeputeerde Staten op 2 juni 2015.

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.

Gelders Natuurnetwerk (GNN) en Groene Ontwikkelingszone (GO)

Het GNN betreft een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuur van internationaal, nationaal en provinciaal belang. De GO is de zone die bestaat uit gebieden met andere bestemmingen dan natuur, die ruimtelijk verweven zijn met het GNN en daar functioneel mee samenhangen en waarin wordt ingezet op versterking van die samenhang tussen inliggende en aangrenzende natuurgebieden.



Het GNN (donkergroen) en GO (lichtgroen) zijn in bovenstaande kaartuitsnede weergegeven. De planlocatie ligt buiten de beschermde zones maar grenst wel aan GO. In de quickscan flora en fauna is hier nader op ingegaan.

Intrekgebied (artikel 2.6.3.1)

De planlocatie maakt deel uit van een in de verordening beschermd Intrekgebied. In een bestemmingsplan krijgen Intrekgebieden geen bestemming die de winning van fossiele energie, zoals aardgas, aardolie, schaliegas en steenkoolgas, mogelijk maakt.

Romeinse Limes

Het plangebied ligt binnen de in de Omgevingsvisie / Omgevingsverordening aangegeven Romeinse Limes. Het plan zal echter de historische samenhang en leesbaarheid van het landschap in relatie tot de betekenis voor de Romeinse Limes niet wezenlijk beïnvloeden.

Beleid m.b.t. nieuwe woonlocaties

Voor het plangebied is de bepaling met betrekking tot nieuwe woonlocaties (artikel 2.2.1.1) van belang. Nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen kunnen slechts worden toegestaan wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma successievelijk de door Gedeputeerde Staten vastgestelde kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio.

In het geldende regionale kwaliteitsprogramma (KWP3: 2010-2019) wordt de Stadsregio een netto woningbouwprogramma opgelegd van 26.000 woningen. De toevoeging van deze drie woning in het kader van de functieverandering binnen de kern past binnen het KWP3.

4.3. Gemeentelijk beleid*Structuurvisie Lingewaard 2012-2022*

De gemeente Lingewaard heeft op 31 mei 2012 de Structuurvisie Lingewaard 2012-2022 vastgesteld. Bij vaststelling heeft de gemeenteraad enkele wijzigingen aangebracht. De structuurvisie is een visie op hoofdlijnen, waarbij het integraal en duurzaam ontwikkelen van de verschillende opgaven centraal staat. In de structuurvisie worden de visie en ambities uiteengezet en aangevuld met de hieruit voortvloeiende opgaven. De visie beslaat een tijdshorizon tot 2020 met een doorkijk naar 2030.

Centraal in de visie staat de rol van de gemeente als groene gemeente tussen de twee steden Arnhem en Nijmegen. Met deze positie wil de gemeente zorgvuldig omgaan. De ligging biedt kansen voor ontwikkeling, zoals de ontwikkeling van de mobiliteit en netwerken, waaronder de A15. De nabijheid van de steden maakt het ook mogelijk om vanuit Lingewaard gebruik te maken van de voorzieningen van de stad.

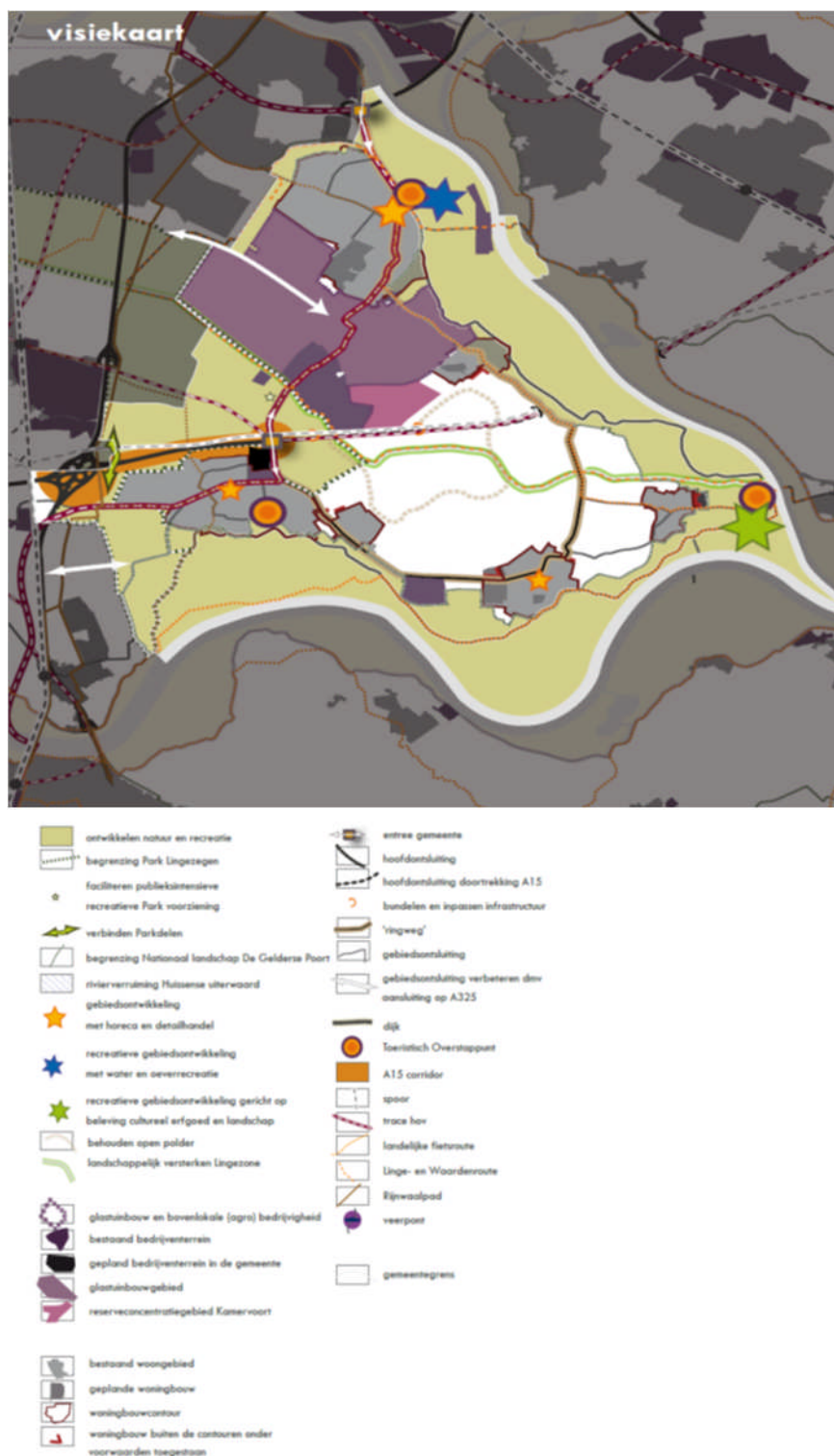
Daarnaast heeft de gemeente Lingewaard de ambitie een duurzame gemeente te zijn. Gemeente Lingewaard heeft een aantal ambities om een toekomstbestendige gemeente te zijn. Deze duurzame ambities zijn gericht op:

- efficiënt ruimtegebruik
- klimaat en energie
- leesbaar en herkenbaar landschap
- waterbeheer
- bereikbaarheid
- woningbouw
- werkgelegenheid
- recreatie

Op basis van de visie zijn verschillende opgaven benoemd. Voor het buitengebied (de planlocatie ligt op de overgang van kom naar buitengebied) van de gemeente zijn de volgende relevante opgaven benoemd:

- a. Concentreren van de glastuinbouwgebieden
- b. Waterberging
- c. Meewerken aan de verbreding van de landbouw
- d. Landschap, recreatie en economie met elkaar verbinden
- e. Ontwikkeling van de dijkzone als authentiek en cultuurhistorisch bepalend landschap

Specifiek voor de omgeving van de planlocatie geldt de doelstelling om verbindingen te leggen binnen Park Lingezegen.



Voorliggende ontwikkeling draagt bij aan de goede dorpsstructuur en overgang naar het landelijk gebied, met substantiële ruimte aan de noordzijde voor ecologische en recreatieve verbinding. Per saldo wordt daarmee een aanzienlijke kwaliteitsverbetering bereikt, zoals ook wordt bedoeld in de visie (zie vorig hoofdstuk m.b.t. stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing en extra maatregelen landschapsversterking).

4.4. Conclusie

De planontwikkeling raakt geen nationale belangen en is niet in strijd met de Verordening Gelderland en past binnen de gemeentelijke beleidskaders. De voorgestelde ontwikkeling vindt plaats binnen het voormalige bedrijfsperceel binnen de korn van Ressen. Gesteld kan worden dat met het plan de bestaande natuur- en landschapswaarden niet worden aangetast en de stedenbouwkundige en groenstructuren worden versterkt.

5. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

5.1. Bodem

Wanneer een perceel van bestemming verandert en deze bestemming gevoeliger is voor bodemverontreiniging dan de voorgaande bestemming, dan dient er een bodemonderzoek te worden uitgevoerd om aan te tonen dat de bodem geschikt is voor de beoogde functie.

In voorliggend geval veranderen bedrijfsgronden van bestemming. Omdat de nieuwe bestemming, 'wonen', gevoelig is voor mogelijke bodemverontreiniging van bedrijfsgronden, is er een onderzoeksplicht voor het aspect bodem.

Derhalve is een verkennend bodemonderzoek conform NEN-5740 uitgevoerd door BOOT organiserend ingenieursburo B.V. Hieruit volgt dat het gebied vrijwel geheel geschikt is voor de woonfunctie. Ter plaatse van een voormalige tank is nog aanvullend onderzoek verricht. Daarnaast is aanvullend onderzoek naar het voorkomen van asbest uitgevoerd. De volgende conclusie en aanbevelingen zijn in de rapportage opgenomen:

Verkennend bodemonderzoek – gehele locatie (deellocatie A):

- In de (oorspronkelijke) bovengrond zijn licht verhoogde concentraties zink, minerale olie, PAK en/of PCB aangetoond. In de kleiige ondergrond overschrijdt nikkel de achtergrondwaarde. In de zandige ondergrond overschrijdt geen van de gemeten parameters de achtergrondwaarden.
- Het grondwater bevat licht verhoogde concentraties barium en 1, 2-dichloorethenen. De verhoogde concentratie met barium heeft naar verwachting (deels) een natuurlijk verhoogde oorzaak. Onduidelijk is de herkomst van de licht verhoogde concentratie 1, 2-dichloorethenen in het grondwater ter plaatse van Pb 001.
- De licht verhoogde concentraties geven vanuit de Wet bodembescherming geen noodzaak voor het uitvoeren van nader onderzoek en/of het treffen van sanerende maatregelen.
- De aangetoonde concentraties in de bodem vormen in milieuhygiënische zin geen belemmering voor het toekomstig gebruik (wonen met tuin).

Verkennend bodemonderzoek – noodstroom-aggregaat (deellocatie C):

- Visueel is in zowel de boven- als ondergrond geen waarneming gedaan die wijst op een eventuele verontreiniging met minerale olie.
- In de meest verdachte bodemlaag (bovengrond nabij/onder bron) is analytisch geen minerale olie gemeten in een concentratie groter dan de achtergrondwaarde.

- In het grondwater ter plaatse van Pb 201 is geen minerale olie en/of vluchtige aromaten gemeten in een concentratie groter dan de streefwaarden
- De aangetoonde concentraties in de bodem vormen in milieuhygiënische zin geen belemmering voor het toekomstig gebruik (wonen met tuin).

Verkennd asbest in bodemonderzoek – bedrijfsgebouw/verharding/erf (deellocatie B):

- Op het maaiveld van de onderzoeklocatie zijn geen asbesthoudende materialen >16 mm aangetroffen;
- Op basis van laboratorium analyses is geen asbest in de bodem (<16 mm in actuele contactzone) van de locatie aangetroffen;
- Op basis van visuele waarnemingen is in de bodem (>16 mm in actuele contactzone) van de locatie asbest aangetroffen ter plaatse van G102 (VE101.1);
- De asbestconcentratie blijft zowel ter plaatse van de visueel schone eenheden (VE102 en VE103) als ter plaatse van VE101 beneden de grenswaarde voor aanvullende (nader) onderzoek van 0,5x interventiewaarde;
- Voor wat betreft asbest in bodem is de locatie geschikt voor het toekomstig gebruik (wonen met tuin).

De onderzoeksrapportage is als bijlage 1 bij de toelichting gevoegd.

5.2. Ecologische aspecten

Natuurbeschermingswet 1998

Uit de kaarten van de gebiedendatabase op de website van het ministerie van LNV blijkt dat het plangebied zich niet in of directe nabijheid Natura-2000 gebieden, Wetlands of Beschermde- of Staatsnatuurmonumenten bevindt.

Gebieden EHS

Het gehele plangebied is gelegen buiten de EHS (in de provinciale verordening begrensd als GNN en GO), maar grenst wel aan GO. In de voor dit plan uitgevoerde natuurtoets (zie bijlage) is opgenomen dat wordt verwacht dat dit plan, vergeleken met de huidige situatie een gunstige uitwerking op de natuurkwaliteit van de GO zal hebben. Op grotere afstand liggen Natura 2000-gebieden. Het is uitgesloten dat de ontwikkeling van invloed is op de kwaliteit van de beschermde gebieden.

Flora en fauna

De Flora- en Faunawet vormt het wettelijk kader voor de bescherming van een groot aantal inheemse bedreigde dier- en plantsoorten. Bij nieuwe ruimtelijke ingrepen en activiteiten dient tevens onderzocht te

worden of deze ingrepen en /of activiteiten eventueel negatieve gevolgen hebben voor aanwezige dier- en plantensoorten in de omgeving. De wet is bedoeld om soorten te beschermen, niet individuele planten of dieren. Het gaat erom dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt.

In het plangebied en op de plaatsen van de ingrepen zijn licht beschermde soorten van tabel 1 uit de soortgroepen amfibieën en zoogdieren aanwezig respectievelijk te verwachten. Verder moet rekening worden gehouden met broedsels van vogels zonder vaste nestplaats in de opgaande begroeiing. Het gebouw is potentieel geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen, maar tijdens het najaarsonderzoek 2016 en voorjaarsonderzoek 2017 zijn geen verblijfplaatsen gevonden. Het plangebied is geen onderdeel van vliegroutes en als foerageergebied is het terrein te verwaarlozen. Tot slot is het kantoorgebouw potentieel geschikt als nestplaats voor Huismus.

Voor soorten van tabel 1 geldt een algemene vrijstelling van de verbodsartikelen van de Flora- en faunawet zolang het een ruimtelijke ingreep betreft. Broedsels van vogels en de dieren zelf kunnen schade ondervinden wanneer de uitvoering in het broedseizoen plaatsvindt. Dit is verboden volgens de FF-wet. Hiervoor is geen ontheffing mogelijk.

Vaste verblijfplaatsen van vleermuizen en Huismus zijn jaarrond beschermd; ook als de dieren op de locatie op dat moment niet aanwezig zijn. Wanneer het gebouw gesloopt wordt gaat mogelijk een verblijfplaats verloren en kunnen eventueel aanwezige dieren schade ondervinden. Dit is verboden volgens de FF-wet.

Er moet bij de uitvoering rekening gehouden worden met de broedtijd van vogels. In dit verband dient het rooien van het groen buiten het broedseizoen te gebeuren. De piek van het broedseizoen valt in de periode van half maart tot half juli. Eerdere en latere broedgevallen zijn mogelijk, met name van duiven. In de periode november-februari is de kans op broedgevallen zeer klein. Met betrekking tot de soortgroep vleermuizen en Huismus is aanvullend onderzoek noodzakelijk. Voor vleermuizen en huismus is het onderzoek geheel afgerond. Hierbij zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen gevonden. Ook het onderzoek naar huismussen leidt niet tot belemmeringen voor de planuitvoering.

Daarnaast zal de algemene zorgplicht tijdens de uitvoeringsfase ten alle tijden in ogenschouw moet worden genomen. De bevindingen zijn dusdanig dat de uitvoerbaarheid van het plan niet in het geding is.

5.3. Water

Algemeen

De waterparagraaf beschrijft de wijze waarop rekening wordt gehouden met eventuele gevolgen van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding. De waterparagraaf geeft een beschrijving van beleidsuitgangspunten, waterhuishoudkundige situatie en wateropgaven in het plangebied, (motivatie van) meest geschikte oplossingen en ruimtelijke consequenties daarvan. Indien aan de orde is tevens het advies van het waterschap in de waterparagraaf verwerkt.

Beleid waterschap Rivierenland

Met ingang van 27 november 2015 is het Waterbeheerprogramma 2016-2021 Koers houden, kansen benutten bepalend voor het waterbeleid. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen. Daarnaast beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

Met het oog op de verwachte toename van de neerslag, veranderend landgebruik, de bodemdaling en de zeespiegelstijging wordt het belang om snel te zoeken naar oplossingen voor de waterproblematiek benadrukt. De oplossingen liggen in de lijn van de drietrapsstrategie “vasthouden-bergen-afvoeren” (watertrits).

Bij alle bouwplannen dient gestreefd te worden naar een scheiding van vuil water en (schoon) regenwater (afkoppeling). Bij de inrichting, het bouwen en het beheer worden zo min mogelijk vervuilende stoffen toegevoegd aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem.

Bij een toename van het bestaande verhard oppervlak (bebouwing, bestrating, e.d.) dient het overtollige water overeenkomstig de hierboven genoemde watertrits te worden gehanteerd (stand-still beginsel). Indien in het buitengebied verhard oppervlak toeneemt met meer dan 1.500 m² dient compensatie in het kader van waterberging plaats te vinden.

Huidig watersysteem

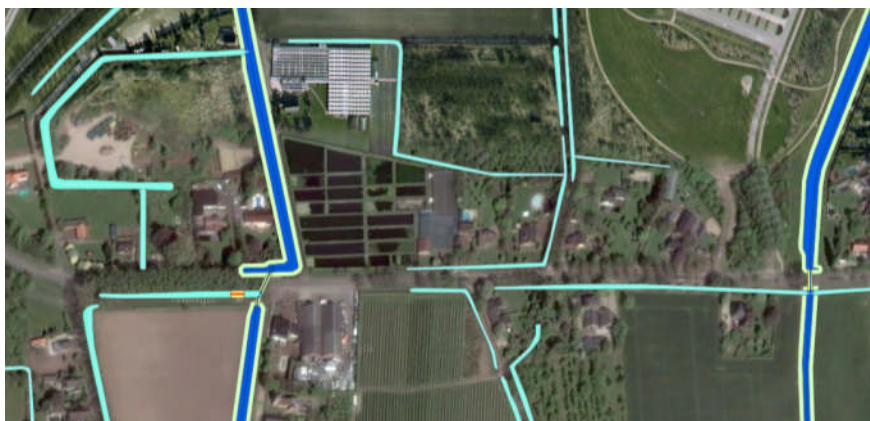
Geohydrologie en grondwatersysteem

Ressen is op een oeverwal gelegen, waar gronden relatief grofzandig en goed doorlatend zijn en de grondwaterstand voldoende diep is om ongehinderd woningen te kunnen bouwen. Momenteel kent de locatie

een geïsoleerd hydrologisch systeem van vijvers waardoor slechts zeer beperkt regenwater kan doordringen tot het grondwater.

Oppervlakte en afvalwatersysteem

Binnen de planlocatie zijn geen sloten of andere oppervlaktewateren gelegen met een A- of B-status en ook geen beschermingszones van watergangen. Aan de noordostrand en zuidostrand van de planlocatie liggen C-watergangen die in het kader van voorliggend plan ongewijzigd blijven. De bestaande visvijvers in het plangebied vormen geïsoleerde watersystemen die bedrijfsmatig beheerd worden. Deze functie wordt beëindigd en de vijvers worden allemaal verwijderd. Tevens ligt de planlocatie buiten beschermingszones van waterkeringen etc. Onderstaande kaartuitsnede toont de leggerwatergangen in de omgeving van de planlocatie.



Fragment Legger

Afvalwater wordt op de gemeentelijke riolering geloosd.

Watergebonden natuur

Het plangebied ligt nabij een gebied met specifieke natuurdoelen en wateren met ecologische doelstellingen. Als algemeen criterium geldt in deze gebieden/wateren het stand-stillbeginsel. Dit beginsel houdt in dat ontwikkelingen niet mogen leiden tot achteruitgang van de huidige situatie, tenzij de negatieve effecten (op bijvoorbeeld ecologie of waterkwaliteit) volledig worden gecompenseerd. In voorliggend plan zullen de mogelijkheden om hemelwater te infiltreren binnen het plangebied optimaal worden hersteld, daar waar deze nu nagenoeg afwezig zijn. De natuurlijke waterhuishouding wordt daarmee versterkt.

De planontwikkeling

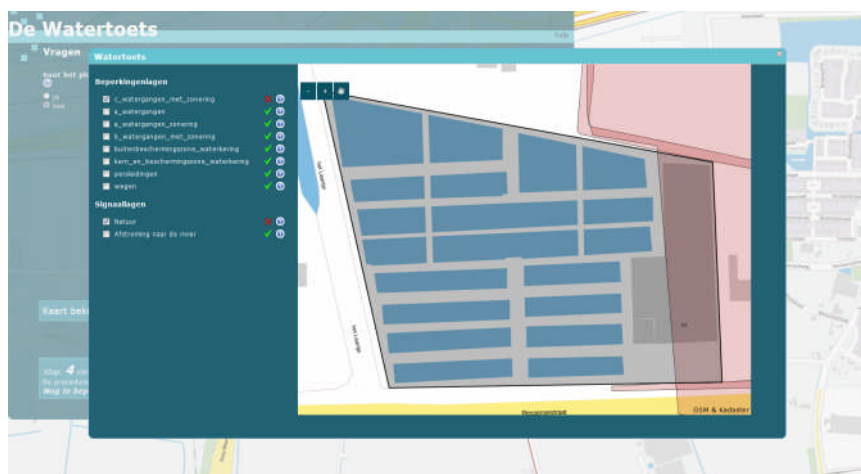
Met de realisatie van het plan neemt de hoeveelheid bebouwing en verharding af. In plaats van de te verwijderen bedrijfsbebouwing met terreinverhardingen en de kweekvijvers (geïsoleerde watersystemen zonder infiltratie naar het grondwater), worden drie woningen (ieder circa 200 m²) met vrijstaand bijgebouw (maximaal 150 m²) gerealiseerd,

alsmede tuinverharding waarvan het regenwater aan de randen zal infiltreren. Compensatie in het kader van de waterberging is in dit verband niet nodig. Voor het stedelijk afvalwater van de 3 woningen wordt een nieuwe verzamelleiding gerealiseerd (vrijval) en een pompput t.b.v. de aansluiting op het bestaande drukrioolstelsel.

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. Hiervoor is op eigen terrein voldoende ruimte.

Watertoets

De watertoets voor dit plan heeft plaatsgevonden via de Digitale Watertoets (www.dewatertoets.nl). De resultaten hiervan zijn als bijlage opgenomen bij de toelichting.



Uit de ingevoerde gegevens volgt dat er sprake is van een ruimtelijk plan dat een geringe invloed heeft op de taken en belangen van het waterschap. In deze fase van de planvorming (bestemmingsplan) kan volgens het waterschap worden volstaan met dit automatisch gegenereerd wateradvies.

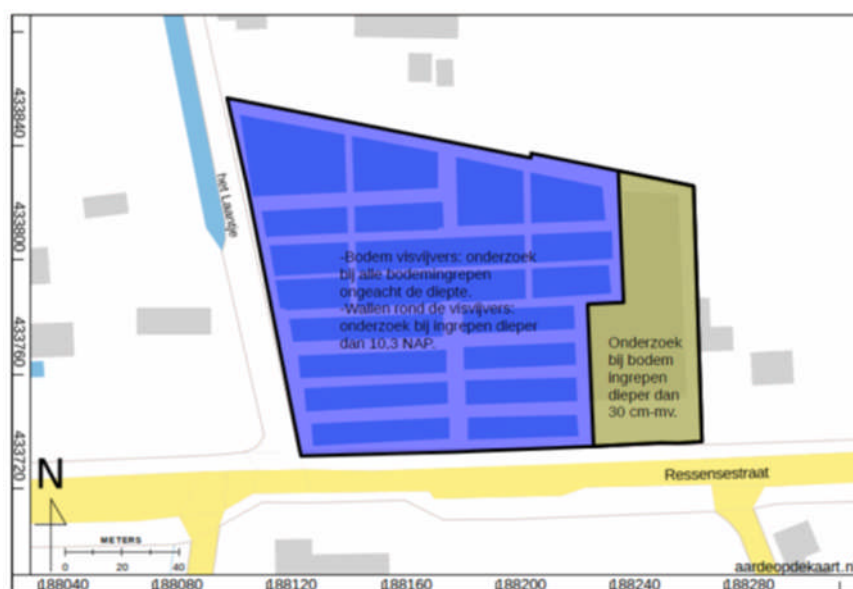
5.4. Archeologie

Bureau voor Archeologie heeft archeologisch onderzoek op de planlocatie verricht. In Rapport 396 Rensensestraat 42, Ressen, gemeente Lingewaard: een bureauonderzoek (21 maart 2017, ISSN: 2214-6687, zie ook bijlage bij deze toelichting) zijn de volgende bevindingen opgenomen.

In het plangebied bevinden zich mogelijk archeologische resten. Ter hoogte van de visvijvers (middelste en westelijke woning) is de bodem voor een groot deel vergraven en deels opgehoogd. Resten van archeologie kunnen nog aanwezig zijn onder de bodem van de visvijvers of onder de wallen rond de visvijvers onder de oorspronkelijke bouwvoor. De top van de oorspronkelijke bouwvoor ligt op 10,3 m NAP of dieper. Ten oosten van de visvijver (bij de oostelijke woning) ligt het archeologische niveau onder een ophooglaag onder de huidige verharding. De bovenkant van de verharding in het oosten ligt tussen 9,8 en 9,4 m NAP. De omgewerkte laag onder de verharding is 20 tot 50 cm dik. Hieronder ligt de oorspronkelijke bouwvoor. Geadviseerd wordt om in deze zone uit te gaan van de bestaande vrijstellingsdiepte voor graafwerkzaamheden (30 cm-mv).

Bureau voor Archeologie adviseert graafwerkzaamheden dieper dan het archeologisch niveau te vermijden. Als dit niet mogelijk is wordt aanbevolen de eventuele aan- of afwezigheid van archeologische waarden in kaart te brengen met een booronderzoek.

Het advies is in onderstaande kaartbeeld weergegeven en is door de regioarcheoloog overgenomen. Daarbij adviseert de regioarcheoloog dubbelbestemmingen op te nemen, waarbij bij verstoringen tot onder de aangegeven diepten een proefsleuvenonderzoek op basis van een door de gemeente Lingewaard goedgekeurd Programma van Eisen wordt vereist. De betreffende hoogten en aanvullende onderzoeksverplichting zijn in de planregels opgenomen.



5.5. Cultuurhistorie

Ressen is aangewezen als beschermd dorpsgezicht en vormt daarmee belangrijke cultuurhistorische enclave in Park Lingezegen. Het is één van de oudste nederzettingen in de Over-Betuwe waar sinds de IJzertijd permanent is gewoond. In het dorp zijn meerdere monumenten en

waardevolle gebouwen aanwezig. De meest waardevolle bebouwing ligt rond de Kerkenwei, het terrein begrensd door de Ressensestraat, Hoeksehofstraat, Slenkweg en Kerkenhofstraat. Verspreid zijn een aantal monumentale boerderijen en gemeentelijk monument Huize 't Spijk in Ressen aanwezig. Aan de noordzijde van de Ressensestraat ligt een voormalig kasteelterrein. In verschillende omschrijvingen wordt de bestaande viskwekerij met coniferenhaag en bedrijfsbebouwing als storend element aangemerkt binnen de cultuurhistorisch waardevolle omgeving.

Ter bescherming van de cultuurhistorische waarden is in het vigerende bestemmingsplan artikel 29 'Waarde - Cultuurhistorie' opgenomen, met de volgende bestemmingsomschrijving: "De voor beschermd dorpsgezicht aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en het instandhouden van de binnen het beschermd dorpsgezicht voorkomende, dan wel daaraan eigen landschappelijke en cultuurhistorische waarden."

Onderhavige ontwikkeling ziet erop om de huidige viskwekerij een dissonant in het beschermde dorpsgezicht – te transformeren tot een woonlocatie met bebouwing die zich beter voegt in het historische dorpsbeeld. Daarmee wordt bijgedragen aan herstel van de historische context van de planlocatie.

5.6. Verkeer en parkeren

Verkeer

De verkeersontsluiting rond de planlocatie blijft vrijwel ongewijzigd. De afwikkeling van het verkeer van en naar de nieuwe woningen wordt via aparte ontsluitingen verzorgd die op voldoende afstand zijn gelegen van de wegkruisingen. Zodoende ontstaat er een eenduidige, overzichtelijke en daarmee veilige verkeerssituatie.

Parkeren

Parkeren ten behoeve van de nieuwe woningen vindt plaats op eigen terrein. Hiervoor wordt voldoende parkeerruimte met voldoende oppervlakte gereserveerd om plaats te bieden aan eigen auto's en auto's van bezoek, zoals dat ook elders aan de Ressensestraat is voorzien.

5.7. Luchtkwaliteit

De Wet Luchtkwaliteit is op 15 november 2007 in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De wet is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De wet voorziet ondermeer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging.

Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe wet geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3%) ten opzichte van de grenswaarde (een grenswaarde van 3% staat gelijk aan de bouw van circa 1500 woningen met één ontsluitingsweg);
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL.

Gezien de schaal van het project – de toevoeging van drie woningen en bedrijfsbeëindiging van de viskwekerij - wordt er niet in betekende mate bijgedragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. De luchtkwaliteit is in de huidige situatie toereikend om het plan hier uit te voeren.

5.8. Externe veiligheid

Door Windmill Milieu en Management is een inventarisatie uitgevoerd van de externe veiligheidsrisico's ten behoeve van de herontwikkeling van de locatie. In deze paragraaf staan kort de conclusies van dit onderzoek beschreven. Het onderzoek is integraal opgenomen als bijlage bij de toelichting.

Transport over water

De risico's als gevolg van het transport over het water vormen geen aandachtspunt voor de planlocatie.

Transport over de weg

Het plangebied is niet gelegen binnen een PR 10^{-6} -risicocontour of plasbrandaandachtsgebied van de nabijgelegen wegen waarover structureel gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Het plangebied bevindt zich binnen het invloedsgebied van de A15 en het geprojecteerde deel van de A15 en binnen het invloedsgebied van de A325/N325. Voor beide wegen geldt dat het plangebied niet binnen een afstand van 200 meter de weg is gelegen zodat de invloed van het plan op de hoogte van het groepsrisico niet kwantitatief inzichtelijk gemaakt hoeft te worden. Voor de risico's als gevolg van het transport over de A15

(inclusief het geprojecteerde weggedeelte) en de A325/N325 geldt een beperkte verantwoordingsplicht groepsrisico.

Transport over spoor

Op een afstand van circa 850 meter van het plangebied ligt de Betuweroute. Het plangebied is niet gelegen binnen de PR10⁻⁶-risicocontour en het plasbrandaandachtsgebied van de Betuweroute. Het plangebied ligt wel binnen het invloedsgebied van deze spoorlijn. De risico's als gevolg van de transporten met gevaarlijke stoffen over de Betuweroute moeten worden meegenomen in een beperkte verantwoordingsplicht groepsrisico.

Buisleidingen

Het plangebied bevindt zich binnen het invloedsgebied van twee aardgastransportleidingen. Berekening van de invloed van het plan op de hoogte van het groepsrisico is derhalve noodzakelijk.

Inrichtingen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen inrichtingen aanwezig waarvan de wettelijke veiligheidsafstanden ten aanzien van externe veiligheidsrisico's het plangebied beïnvloeden.

Risicoberekening en verantwoording

De Omgevingsdienst Regio Arnhem (ODRA) is door de gemeente Lingewaard gevraagd om een verantwoording groepsrisico op te stellen voor de ruimtelijke ontwikkeling aan de Ressensestraat 42 in Ressen. Dit naar aanleiding van een eerder gegeven advies door de ODRA op 12 december 2016. De ruimtelijke ontwikkeling ligt in het invloedsgebied groepsrisico van de A15, de N325, de Betuweroute, de spoorlijn Arnhem–Nijmegen en twee aardgastransportleidingen (A-524 en A-533). Aangezien het plangebied niet ligt in de 100% letaal zone (210 meter) van beide aardgastransportleidingen kan hiervoor worden volstaan met een beperkte verantwoording groepsrisico.

Voor de A15, de N325 en beide spoorlijnen kan ook worden volstaan met beperkte verantwoording groepsrisico. Dit omdat het plangebied op meer dan 200 meter van deze risicobronnen ligt.

Beperkte verantwoording groepsrisico

Het plan ligt in het invloedsgebied groepsrisico van verschillende externe veiligheidsrisicobronnen. Conform vigerende wetgeving moet de gemeente hierdoor het groepsrisico verantwoorden. Meer specifiek gaat het om de wettelijke verplichting op grond van artikel 7 en 9 uit het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) vanwege het vervoer gevaarlijke stoffen over de A15, de N325, de Betuweroute, de spoorlijn Arnhem–Nijmegen (zie onderdelen C en D). Daarnaast is de wettelijke verplichting op grond van artikel 12 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) relevant vanwege twee aardgastransportleidingen (zie onderdelen

A, B, C en D). De gemeente heeft bij het invullen van de verantwoordingsplicht een grote mate van beoordelingsvrijheid. Ten aanzien van de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid heeft de veiligheidsregio adviesrecht. De Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden (VGGM) heeft op 24 januari 2017 (kenmerk: 170124-0023) het volgende geadviseerd: De aanwezige personen worden zelfredzaam geacht. De VGGM ziet, gezien de beperkte uitbreiding geen belemmeringen voor de realisatie van het plan. Wel wordt geadviseerd als het gaat om het verbeteren van de zelfredzaamheid en rampbestrijding: aandacht te hebben voor risicocommunicatie en de basisbrandweerzorg en brandpreventieve zaken.

A. Aanwezige personen

In de huidige situatie is de functie agrarisch. Het betreft een viskwekerij waarbij alleen overdag personen aanwezig zijn. In de toekomstige situatie is sprake van drie woningen. Bij een woning wordt uitgegaan van gemiddeld 2,4 personen waarvan 50% overdag aanwezig is. In de nachtperiode is 100% aanwezig.

B. Hoogte van het groepsrisico

De hoogte van het groepsrisico is berekend. De rapportage hiervan staat in het document “Beoordeling van de externe veiligheidsrisico’s als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen ten behoeve van een plan aan de Ressenestraat 42 te Ressen” van Windmill, rapportnummer P2016.371.02-01, 23 februari 2017. De hoogte van het groepsrisico is 0,019 bij aardgastransportleiding A-524 en 0,022 bij aardgastransportleiding A-533. De hoogte van het groepsrisico wijzigt niet door realisatie van de drie woningen.

C. Bestrijdbaarheid

De VGGM geeft in hun advies aan dat als het gaat om het verbeteren van de rampbestrijding bij de uitwerking van het plan rekening wordt gehouden met de bluswatervoorziening(en) en de bereikbaarheid op planniveau in het kader van de basisbrandweerzorg en brandpreventieve zaken.

Bij een calamiteit zal de brandweer zich inzetten om de effecten ten gevolge van het incident te beperken. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden dichtbij de bron. De mate van bestrijdbaarheid wordt vooral bepaald door de veiligheidsvoorzieningen en het aantal aanwezigen dichtbij de risicobron. Omdat het plan slechts 3 woningen betreft en het plan op redelijk grote afstand van de risicobronnen ligt wijzigt de mate van bestrijdbaarheid niet.

D. Zelfredzaamheid

De VGGM geeft in hun advies aan dat als het gaat om het verbeteren van de zelfredzaamheid aandacht moet zijn voor risicocommunicatie.

Bij een calamiteit is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij een incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS palen) en NL-Alert. Bij een scenario waarin toxische stoffen vrijkomen is het advies om te schuilen in een gebouw, waarvan ramen, deuren en ventilatie gesloten kunnen worden. Aangezien de aanwezigen zelfredzaam worden geacht en ze een handelingsperspectief wordt gegeven via NL-Alert zijn de mogelijkheden voor zelfredzaamheid voldoende.

Conclusie

Ten aanzien van het groepsrisico ligt het plan in het invloedsgebied van de A15, de N325, de Betuweroute, de spoorlijn Arnhem–Nijmegen en twee aardgastransportleidingen (A-524 en A-533). Op basis van de beperkte verantwoording groepsrisico (zie hierboven) kan worden geconcludeerd dat het ruimtelijke initiatief geen significant effect heeft op het groepsrisico, dan wel de mogelijkheden voor rampenbestrijding en zelfredzaamheid. Daarmee is het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de realisatie van het initiatief.

5.9. Wegverkeerslawaaï

De toevoeging van drie woningen, zijnde akoestisch gevoelige objecten, dient te worden onderzocht op de effecten van het wegverkeerslawaaï. Door Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV is een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor de toekomstige situatie aan de Ressenestraat 42 (onderzoek is integraal als bijlage opgenomen bij de toelichting). Daaruit blijken de volgende conclusies:

De geluidbelasting op de gevels van het bouwplan ten gevolge van het wegverkeer op de gezoneerde weg A325, A15 en Ressenestraat overschrijdt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximale ontheffingswaarde voor nieuwbouw van 53 dB (A325 en A15) in buiten stedelijk gebied en 63 dB (Ressenestraat) in stedelijk gebied wordt niet overschreden.

Het aanleggen van een geluidwal of geluidscherm (overdrachtsmaatregelen) of het toepassen van stiller wegdek (bronmaatregel) om de geluidbelasting terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde ontmoet overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke en financiële aard. Derhalve wordt onderbouwd verzocht hogere waarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder.

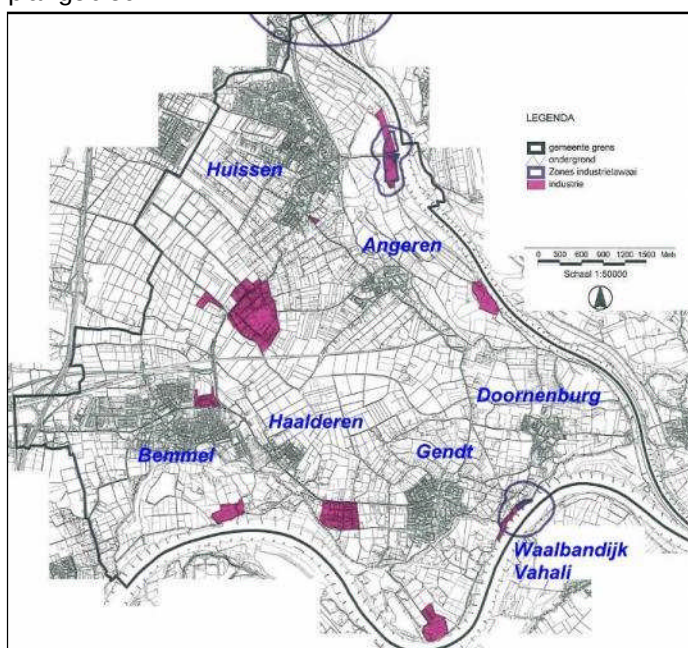
Aangezien de cumulatieve geluidbelasting hoger is dan 53 dB dient er een nader onderzoek te worden uitgevoerd ter bepaling van de geluidwering van de gevel. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform dat nader onderzoek) is een binnenniveau van 33 dB en daarmee een goed woon- en leefklimaat

gewaarborgd. Dit aspect kan nader worden beoordeeld bij de wabo-aanvraag voor de activiteit bouwen en zal de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg staan.

5.10. Bedrijven en milieuzonering

Industrielawaai

Conform artikel 40 van de Wet geluidhinder dient rondom een industrieterrein, een terrein waarop zoneplichtige bedrijven zijn toegestaan, een zone te worden vastgesteld. Deze zone dient te worden verankerd in een bestemmingsplan. Dergelijke wettelijke zones – zie onderstaande beeld - liggen op ruime afstand van onderhavig plangebied.



Bedrijven en milieuzonering

Vanuit het aspect 'goede ruimtelijke ordening' dient er voldoende ruimtelijke scheiding te zijn tussen hinderveroorzakende (o.a. bedrijven) en hindergevoelige functies (waaronder woningen). Hiervoor worden de afstanden uit de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' als maatgevend beschouwd. Deze afstanden hebben betrekking op de perceelsgrens van het bedrijf en anderzijds de gevel van de nieuwe gevoelige functie.

Bovenstaande moet op twee manieren getoetst worden. Enerzijds wordt er gekeken of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling zelf veroorzaker is van hinder en anderzijds wordt bekeken of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling kwetsbaar is voor hinder en/of bestaande functies belemmert in hun bedrijfsvoering.

Een woning leidt niet tot significante milieueffecten op andere omliggende gevoelige objecten.

Bestaande bedrijven

Het bedrijf Wido, Kerkenhofstraat 1; kraanverhuurbedrijf, is bestemd als bedrijf met nadere aanduiding kraanverhuurbedrijf. De bestemming ligt op 16 meter tot aan onderhavige woonbestemming, 50 meter tot aan de dichtstbijzijnde te realiseren woning.

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS											CATEGORIE	INDICES			
		nummer		GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND				VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT		
6312	52102, 52109	A	Distributiecentra, pak- en koelhuizen	30	10	50	C	50	R	50	D	3.1		2	G	2			
6312	52109	B	Opslaggebouw en (verhuur opslagruimte)	0	0	30	C	10		30		2		2	G	1			
6321	5221	1	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	10	0	30	C	0		30		2		3	P	1		L	
6321	5221	2	Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)	10	0	100	C	30		100		3.2		2	G	1			

De bedrijfsactiviteiten zijn binnen de systematiek van de VNG bedrijvenlijst aangemerkt als maximaal categorie 3.1. Hierbij behoort in een gemengd gebied een richtafstand van 30 meter. Aldus staat de dichtstbijzijnde woning op voldoende afstand om een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen en anderzijds de bedrijfsvoering niet onevenredig te beperken.

Aan de Ressensestraat 46 is een stoffeerder gesitueerd, op 60 meter afstand tot aan de woonbestemming in voorliggend bestemmingsplan.

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS								CATEGORIE	INDICES			
		nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND			VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
361	9524	2	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10			0	10		1	1 F			

Daarbij is sprake van een tussenliggende (maatgevende) woning).

De bedrijfsactiviteiten zijn binnen de systematiek van de VNG bedrijvenlijst aangemerkt als maximaal categorie 1, welke zondermeer gemengd kan voorkomen in een woongebied. Aldus kan een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd worden en zal de bedrijfsvoering niet onevenredig beperkt worden door de komst van de nieuwe woningen.

Geluidbeleid

De gemeente is primair verantwoordelijk voor het geluidsbeleid. De hoofdlijnen van het gemeentelijk geluidsbeleid zijn vastgesteld in de Nota Geluidsbeleid Gemeente Lingewaard. De belangrijkste doelstelling van het geluidsbeleid is het realiseren van een passende geluidskwaliteit per gebied. Daarnaast is in een aantal aanvullende nota's aangegeven hoe de gemeente Lingewaard in specifieke situaties omgaat met geluid, te weten:

- Nota Hogere grenswaarden
- Nota Bedrijven en Geluid

De planlocatie behoort tot het gebiedstype 'woonwijken' met als algemene ambitie een geluidniveau 'redelijk rustig' (Lden 48 dB) met als bovengrens 'zeer onrustig' tot 'lawaaig' (Lden respectievelijk 58 en 63 db). Vanwege de ligging aan de Ressensestraat is een hogere belasting aanvaardbaar, maar deze zal binnen de bandbreedten blijven die het gemeentelijk geluidbeleid voorschrijft.

Afstand ten gevolge van gebruik van bestrijdingsmiddelen

Er zijn fruitboomgaarden in de directe omgeving van het plan. Aan de overzijde van de Ressensestraat is een bedrijfsmatig geëxploiteerde fruitgaard gelegen. In voorliggend plan zijn de voor spuiten gevoelige gebouwen op minimaal 40 meter gelegen en de achtertuinen op meer dan 50 meter afstand gelegen uit de percelen waarop de boomgaarden zijn gelegen. De gemeente Lingewaard hanteert in het kader van spuitzones een afstand van 25 meter. Dit is ook het uitgangspunt geweest bij de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied. In het huidige plan wordt voldaan aan deze richtafstand. Daarmee is een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd.

Daarnaast wordt de hoogstamboomgaard aan de noordzijde van het plangebied als cultuurhistorisch waardevol element niet bedrijfsmatig beheerd. Deze is daarom voor wat betreft het aspect spuiten niet beperkend, te meer ook omdat tussen de gaard en de woningen een verbindingszone wordt gerealiseerd.

6. HAALBAARHEID

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de realisatie van een bouwplan als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening mogelijk. Dit bouwplan betreft de bouw van drie woningen met aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen.

Ingevolge artikel 6.12 Wro is het opstellen van een exploitatieplan verplicht indien een bestemmingsplan de realisatie van een bouwplan mogelijk maakt. Hetzelfde artikel bepaalt verder dat deze verplichting niet geldt indien het verhaal van de kosten, genoemd in de artikelen 6.2.3 tot en met 6.2.5 Bro, op een andere wijze is geregeld en het stellen van locatie-eisen niet noodzakelijk is.

Omdat er voor de gemeente in de voorliggende situatie geen aanleiding is voor het stellen van locatie-eisen en het kosten verhaal op een andere wijze is geregeld, is er geen verplichting om een exploitatieplan op te stellen. In verband met het verhaal van de plankosten wordt een anterieure overeenkomst gesloten. Ook wordt er voor eventuele planschade een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten.

In het kader van de bouwactiviteiten die na inwerkingtreding van het bestemmingsplan zullen worden gestart, vindt er een onderzoek naar niet gesprongen explosieven plaats voor de planlocatie. Dit zal echter de planologische uitvoerbaarheid niet beïnvloeden.

7. JURIDISCHE TOELICHTING

Voor dit bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de regeling zoals deze van toepassing is op het dorpsgebied van Ressen. De beleidsdoelstellingen zijn juridisch vertaald in de regels en de bijbehorende verbeelding. De basis voor de verbeelding, is een recente kadastrale ondergrond met topografische gegevens. Op de verbeelding is de grens van het bestemmingsplangebied aangegeven. Dit is in dit plan tevens de grens van de bestemming. Daarnaast zijn aanduidingen opgenomen, waarnaar in de regels wordt verwezen.

Uitgangspunt voor de regels is de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Daarnaast is voor de regels ook aansluiting gezocht bij de op 1 oktober 2010 in werking getreden Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

7.1. Indeling

De regels zijn opgedeeld in 4 hoofdstukken:

- *Hoofdstuk 1* bevat de begrippen (artikel 1) en een bepaling over de wijze van meten (artikel 2); deze worden opsommingsgewijs in alfabetische volgorde aangegeven en dienen als referentiekader voor de overige regels.
- *Hoofdstuk 2* bevat de regels per bestemming en geeft hierin ondermeer de bouwregels en het toegestane gebruik aan. De bestemmingen worden in alfabetische volgorde behandeld.
- *Hoofdstuk 3* bevat enkele algemene regels, zoals de anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels en algemene aanduidingsregels. Dit zijn regels die voor het gehele plangebied gelden of doorgaans betrekking hebben op meer dan één bestemming.
- *Hoofdstuk 4* bevat ten slotte het overgangsrecht en de slotregel, met daarin de titel van het bestemmingsplan.

7.2. Artikelsgewijze bespreking

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Begrippen

In artikel 1 is een aantal begrippen nader gedefinieerd teneinde onduidelijkheid te voorkomen. Voor een gedeelte van de begrippen is aansluiting gezocht bij de SVBP 2012. Een aantal begrippen is opgenomen als direct gevolg van de inwerking getreden Wabo.

Wijze van meten

In artikel 2 wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden bij het beoordelen of de maatvoering in overeenstemming is met de regels.

Ook hier is aansluiting gezocht bij de standaard (meet)regels uit de SVBP 2012.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

In het plan is de perceelsbestemming wonen opgenomen voor de 3 woonpercelen. Daarbij is met een bouwvlak de zone aangegeven waarbinnen telkens één woning (het hoofdgebouw) gerealiseerd dient te worden en is tevens de zone voor bijgebouwen aangegeven. De toegestane goot- en nokhoogte van het hoofdgebouw zijn tevens in het plan vastgelegd. De aanleg van een groene verbinding in het noordelijke deel van het plangebied, als onderdeel van Park Lingezegen, heeft een eigen groenbestemming gekregen.

Op basis van het uitgevoerde archeologische onderzoek gelden eveneens archeologische dubbelbestemmingen.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Anti-dubbelregel

Met de anti-dubbelregel wordt geregeld dat grond die reeds eerder bij een verleende omgevingsvergunning voor bouwen is meegenomen niet nog eens bij de verlening van een nieuwe omgevingsvergunning voor bouwen mag worden meegenomen.

Algemene bouwregels

De algemene bouwregels bevatten bepalingen met betrekking tot ondergeschikte bouwdelen en afwijkende maatvoering.

Hoofdstuk 4: Overgangsrecht en slotregel

Overgangsrecht

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

Slotregel

De slotregel bevat de titel van het bestemmingsplan.

8. PROCEDURE

8.1. Overleg

Voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure hebben initiatiefnemers overleg gevoerd over het plan met direct omwonenden en met de Dorpsraad Ressen.

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

8.2. Zienswijzen

Het bestemmingsplan is als ontwerp 6 weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode was een ieder in de gelegenheid hierop zienswijzen in te dienen.

