



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	4
1.3. Geldend bestemmingsplan.....	5
1.4. Leeswijzer	7
2. HUIDIGE SITUATIE	8
2.1. Context plangebied Paddepoel	8
2.2. Context plangebied Eversstraat	9
2.3. Beschrijving planlocatie.....	11
3. HET PLAN	12
3.1. Algemeen	12
3.2. Planuitgangspunten.....	12
3.3. Positionering op het perceel.....	13
3.4. Oriëntatie	14
3.5. Massa	14
3.6. Beeldkwaliteit	14
3.7. Verkeer & parkeren	16
3.8. Landschappelijke inpassing van de woonpercelen	16
3.9. Landschappelijke versterking agrarisch perceel	16
3.10. Inrichtingsplan Paddepoel 8	17
3.11. Inrichtingsplan Eversstraat 2b	18
4. BELEID	19
4.1. Rijksbeleid	19
4.2. Provinciaal beleid	21
4.3. Gemeentelijk beleid.....	22
4.4. Conclusie.....	25
5. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN.....	26
5.1. Bodem	26
5.2. Ecologische aspecten	26
5.3. Water	27
5.4. Archeologie	29
5.5. Cultuurhistorie	30
5.6. Verkeer en parkeren.....	31
5.7. Luchtkwaliteit.....	31
5.8. Externe veiligheid	32
5.9. Wegverkeerslawaaï	35

5.10.	Bedrijven en milieuzonering.....	38
6.	HAALBAARHEID	41
7.	JURIDISCHE TOELICHTING	42
7.1.	Indeling	42
7.2.	Artikelsgewijze bespreking	42
8.	PROCEDURE	45
8.1.	Overleg	45
8.2.	Zienswijzen.....	45

Bijlagen

Bijlage 1	Archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek
Bijlage 2	Archeologie: sleuvenonderzoek
Bijlage 3	Bodemonderzoek
Bijlage 4	Flora en faunatoets
Bijlage 5	Watertoets
Bijlage 6	Beoordeling paragraaf externe veiligheid

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Aan de weg Paddepoel te Angeren worden drie ruime vrijstaande woningen gerealiseerd. Het betreft de nieuwbouw van drie grondgebonden eengezinswoningen met bijgebouw in het bestaande dorpslint. Op het perceel worden al twee grondgebonden eengezinswoningen gerealiseerd in het kader van de regeling voor sanering van het voormalige glastuinbouwbedrijf Paddepoel 2, waarvoor recentelijk een bestemmingsplan is vastgesteld. De gemeente Lingewaard heeft aangegeven dat de bouw van deze woningen een realistische invulling van het perceel zou kunnen zijn in het kader van de VAB-regeling (regeling die sloop van vrijgekomen agrarische bebouwing dient te bevorderen). Hiervoor worden bestaande kassencomplexen gelegen aan de Paddepoel 8 in Angeren en de Eversstraat 2b in Huissen gesaneerd als tegenprestatie. De bestaande bedrijfswoningen op deze locaties krijgen een woonbestemming.



Figuur 1 Te saneren kassen aan de Paddepoel 8. De bedrijfswoning blijft behouden (bron: GoogleStreetview)



Figuur 2 Te saneren kassen aan de Eversstraat 2b. De bedrijfswoning blijft behouden (bron: GoogleStreetview)

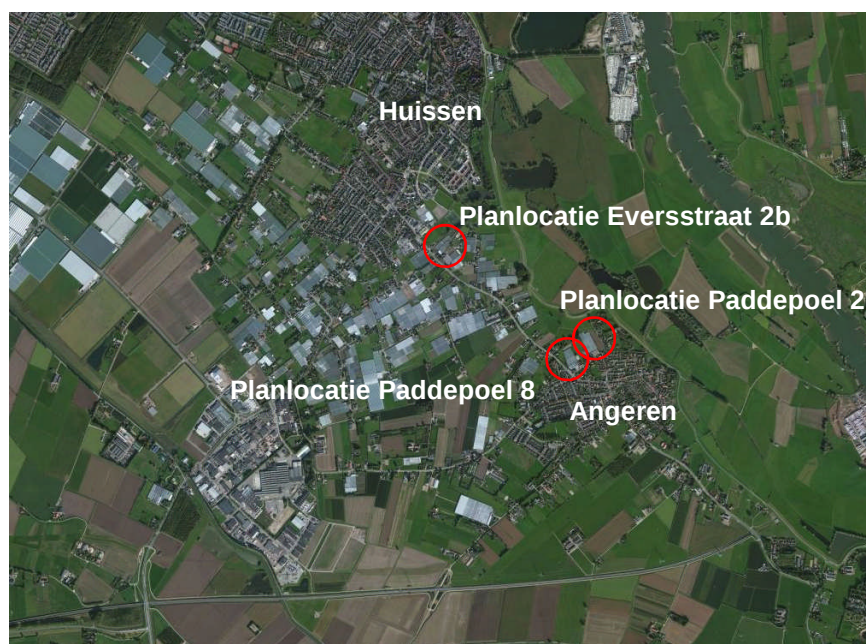
In het kader van de bestemmingsplanaanpassing, is de goede ruimtelijke inpassing van de nieuwe woningen uitgewerkt. Daartoe is een inrichtingsplan uitgewerkt met stedenbouwkundige en landschappelijke voorwaarden, aansluitend bij de bestaande stedenbouwkundige en landschappelijke karakteristieken van de locatie. In dit bestemmingsplan zijn de gemaakte keuzes uit het stedenbouwkundig inrichtingsplan voor zover relevant planologisch en juridisch vertaald.

1.2. Plangebied

De planlocatie voor de realisatie van de woningen ligt aan de weg Paddepoel nummer 2, aan de rand van de kern Angeren in de gemeente Lingewaard. De weg kenmerkt zich als dorpslint met diverse functies als wonen en (agrarische) bedrijvigheid. De beoogde locatie voor de drie op te richten woningen betreft de locatie van een voormalig kassencomplex. Door de sanering van dit kassencomplex worden er reeds twee woningen gerealiseerd op het zuidelijke deel van dit perceel. De drie nieuwe woningen worden ten noorden van deze twee woningen, gericht op de Paddepoel, gerealiseerd.

De glassaneringslocatie aan de Eversstraat 2b ligt aan de rand van het dorp Huissen. Het betreft momenteel een kassencomplex en bedrijfswoning in een smalle straat. De Eversstraat kenmerkt zich als woonstraat met kleinschalige bedrijvigheid.

De locatie aan de Paddepoel 8 ligt aan de rand van de kern Angeren. Door sanering van het kassencomplex krijgt de kernrand meer lucht en ruimte. Zoals eerder beschreven, kenmerkt de weg zich vooral als dorpslint met diverse functies zoals wonen en bedrijvigheid.



Figuur 3 Ligging plangebied (bron: Bing Maps)



Figuur 4 De planlocaties aan de Paddepoel (bron: Bing Maps)



Figuur 5 De planlocatie aan de Eversstraat (bron: Bing Maps)

1.3. Geldend bestemmingsplan

Voor de locaties aan de Paddepoel 8 en Eversstraat 2b gelden momenteel het bestemmingsplan ‘Buitengebied Lingewaard’, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Lingewaard d.d. 31 oktober 2013 en ‘Buitengebied Lingewaard eerste herziening’ (vastgesteld 18 mei 2017). Voor Paddepoel 2 is recentelijk een bestemmingsplan vastgesteld, waarin het voormalige glastuinbouwbedrijf is wegbestemd, met behoud van de woning en toevoeging van 2 burgerwoningen.

Paddepoel 2

De in het plangebied opgenomen gronden hebben een agrarische bestemming; de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Dijkzone'. Daarnaast geldt een dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 4'. Om de bouw van de woningen mogelijk te maken, is, zoals hiervoor aangegeven, een bestemmingsaanpassing noodzakelijk.

Paddepoel 8 en Eversstraat 2b

Op beide locaties is een agrarisch bouwvlak ten behoeve van de glastuinbouwbedrijven toegekend, waarbij de woningen als bedrijfswoning zijn aangemerkt. In het kader van de bedrijfsbeëindiging op beide locaties, zullen de agrarische bouwvlakken geschrapt worden en worden de woningen met bijbehorende tuinen herbestemd tot Wonen (burgerwoningen). Dubbelbestemmingen zoals voor archeologie blijven onverkort van toepassing.



Figuur 6 Uitsnede vigerende bestemmingsplannen. Locatie Paddepoel.



Figuur 7 Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard'. Locatie Eversstraat.

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. Context plangebied Paddepoel

Angeren is een woonkern in Gelderland behorend tot de gemeente Lingewaard. Het plangebied ligt aan de noordzijde van het dorp, aan de rand van de bebouwde kom. Het dorp bestaat uit enkele doorgaande historische linten met straatgerichte lintbebouwing. Tussen de linten liggen de meer projectmatig opgezette woonbuurten met grondgebonden eengezinswoningen met tuin.

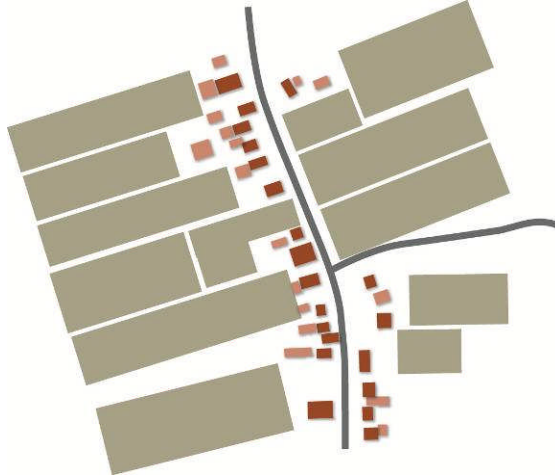


Figuur 8 De kern Angeren en de locaties van het plangebied (bron: Bing maps)

De weg Paddepoel maakt deel uit van een karakteristieke oudere route in de kernrandzone van Angeren. De route loopt van bedrijventerrein Pannenhuis in oostelijke richting door het buitengebied naar de kern van Angeren, waar het overgaat in enkele woonstraten waaronder Paddepoel. Uiteindelijk sluit de route aan op de Rijndijk ten noorden van het dorp.

Stedenbouwkundig is deze route te karakteriseren als een lintbebouwing zoals deze vaker voorkomt op de oeverwallen in de Betuwse 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. Ter hoogte van de planlocatie bestaat de bebouwing aan de zuidzijde van de weg voornamelijk uit vrijstaande woningen, de noordzijde wordt gekenmerkt door bedrijfswoningen met bedrijvigheid op het achtererf.

De transparantie in de bebouwing van het lint is hierdoor aan deze zijde groter, al wordt de ruimte hier wel veelal met groen verdicht. Achter de lintbebouwing ligt het agrarisch landschap.



Figuur 9 Morfologie van een lint: Lintbebouwing gecombineerd met bijgebouwen en achter het lint het open landschap of glastuinbouw



Figuur 10 De planlocaties Paddepoel (bron: Bing Maps)

2.2. Context plangebied Eversstraat

De locatie ligt in het buitengebied tussen Huissen en Angeren, in het gebied tussen Polseweg/Leutsestraat (N838) en de Rijndijk. De omgeving wordt gekenmerkt door verspreid liggende woonpercelen, kascomplexen en tussenliggende weiden en akkerpercelen. Als gevolg van de vele kassen in het gebied is het landschap te kenmerken als redelijk gesloten. Slechts op enkele plaatsen is het zicht naar het landschap open en weids.

De planlocatie maakt volgens het Landschapsonwikkelingsplan (LOP, 2005) deel uit van de Dijkzone tussen Huissen en Angeren. De locaties liggen in een gebied dat aangewezen is als extensiveringgebied, wat inhoudt dat de glastuinbouw geleidelijk plaats maakt voor landelijk wonen in de landschappelijke geleidingszone van de dijk.



Aan het omliggend gebied zijn diverse landschappelijke cultuurhistorische kenmerken af te lezen. Op historische kaarten is de verkavelingsstructuur te zien die voortkomt uit een oude meander van de Rijn. Ook zijn enkele kolken, kweldammen en kerkenpaden nog terug te vinden in het gebied. Op de historische kaart zijn tevens lijnbeplanting langs perceelranden en kleine bospercelen te zien. Deze zijn tegenwoordig veelal verdwenen uit het landschap.

De Eversstraat heeft een relatief groen karakter. Woningen staan op ruime woonpercelen waardoor de erfbeplanting een grote rol speelt in het straatbeeld. Daarnaast staan er weinig kassen en andere bedrijfsbebouwing. De weg heeft een smal wegprofiel, woningen en bijgebouwen staan in enkele gevallen dicht op de weg. De tussenliggende weiden, tuinen en akkers zorgen voor een meer open zicht waardoor de straat een landelijker karakter heeft.



Figuur 12 De planlocatie aan de Eversstraat in Huissen. (Bron: Bing maps)

2.3. Beschrijving planlocatie

De planlocatie aan de Paddepoel 2 wordt momenteel gereedgemaakt voor het saneren van het kassencomplex en het bouwen van de twee geplande woningen. Aan de overzijde van de weg staan grondgebonden vrijstaande woningen. Ten noorden van deze locatie ligt het agrarisch landschap, de uiterwaarden en de dijk langs de Nederrijn. Ter hoogte van de planlocatie kruist de weg Paddepoel de straten Duimeling en Jan Joostenstraat. De Paddepoel loopt vervolgens verder in noordelijke richting waardoor ook de oostzijde van het planperceel aan deze weg grenst. Zuidwestelijk van Paddepoel 2 ligt de planlocatie Paddepoel 8. Op deze locatie bevinden zich een kassencomplex en een bedrijfswoning. Het perceel grenst aan de westzijde aan de Leutsestraat.

Aan de Eversstraat 2b staat op de noordoostelijke kop van het perceel een te behouden bedrijfswoning. Daar waar een groot bedrijfsgebouw/bijgebouw bij de woning is gesitueerd, zal sloop en vervangende nieuwbouw plaatsvinden. De kassen, die 2/3 deel van het perceel beslaan, zullen worden gesaneerd.

3. HET PLAN

3.1. Algemeen

Het college van b&w heeft per brief de principemedewerking bevestigd voor de volgende planontwikkeling:

- Realisatie van aanvullend 2 burgerwoningen, in aansluiting op de te ontwikkelen woningen aan de Paddepoel 2. Dit in combinatie met het wegbestemmen van het bouwblok en saneren van de bestaande 8.700 m² glasopstand aan Paddepoel 8 (woning blijft als burgerwoning ongewijzigd).
- Een derde woning aan de Paddepoel zal als compensatie voor een slooplocatie aan de Eversstraat 2b worden ingevuld. Ook daartoe wordt het bouwvlak aan de Eversstraat 2b wegbestemd en wordt de bedrijfswoning herbestemd tot burgerwoning.

Op de locatie aan de Eversstraat, totale oppervlakte plm. 1 ha, wenst eigenaar een functieverandering door te voeren. Binnen dit plangebied is een (agrarische) bedrijfswoning aanwezig, een glasopstand van ca. 4.500 m² en een schuur van 350 m².

De locatie ligt binnen extensiveringsgebied glastuinbouw, dus in beginsel is hier de toepassing van het beleid voor sloop en herbouw van woningen(en) en/of bedrijfsbebouwing van toepassing.

Zowel aan de Paddepoel 8 als de Eversstraat 2b richt het bestemmingsplan zich op behoud van de bedrijfswoningen en omzetting naar burgerwoning met de mogelijkheid een bijgebouw van 150 m² groot te realiseren, als bijgebouwen bij de woningen en als opslagruimte en stal voor terreinbeheer en onderhoud van het eigendom, 12.000 m² groot (meerdere percelen aan de Eversstraat) en 10.800 m² groot aan de Paddepoel 8.

De gemeente heeft reeds voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure het initiatief getoetst aan haar functieveranderingsbeleid. Daarbij is geconstateerd dat ter plaatse de bouw van drie vrijstaande woningen mogelijk is om daarmee de sloop (en het wegbestemmen) van de kassen aan Paddepoel 8 en Eversstraat 2b mogelijk te maken. De gemeente heeft daarbij een aantal ruimtelijke randvoorwaarden meegegeven, die zijn vertaald in de inrichtingsplannen voor de locaties. Deze voorwaarden zijn hierna uitgewerkt.

3.2. Planuitgangspunten

Op het perceel aan de Paddepoel 2 worden drie vrijstaande woningen opgericht. Om de nieuw te bouwen woningen op juiste wijze in de omgeving in te passen, is het noodzakelijk om vooraf stedenbouwkundige randvoorwaarden op te stellen.

Het behoud van het bebouwingsbeeld van de lintstructuur zoals eerder beschreven, vormt daarbij een belangrijk uitgangspunt. Dit betekent dat de karakteristieken van de directe omgeving als leidraad dienen voor de bebouwing van het perceel en dat bij voorkeur een niet al te letterlijke verwijzing in het gevelbeeld ontstaat van de woningen aan de overzijde van de straat. Toepassing van het thema 'eenheid in verscheidenheid' is passend voor wat betreft de beeldkwaliteit van de individueel te onderscheiden woningen.



Figuur 13 Het schetsontwerp voor Paddenpoel 2. Zie bijlage voor een groter exemplaar.

3.3. Positionering op het perceel

De onderlinge afstand tussen bestaande en nieuwe woningen dient voldoende groot te zijn, zodat de korrel en maat van de bebouwingsstructuur gehandhaafd blijft. Voldoende afstand onderstreept het individuele karakter van woningen in het lint. De rooilijnen van de lintbebouwing variëren, al is een voortuin eerder regel dan uitzondering. Voor de nieuw te bouwen panden moet conform het bestemmingsplan aangesloten worden bij het bouwvlak, waarbij de voorgevel in de naar de weg gekeerde rand van de bouwzone geplaatst dient te worden. De bouwvlakken zijn onderling niet in één lijn toegekend, zodat de voorgevels ook niet in elkaars verlengde worden gerealiseerd. Samen met de licht gebogen weg resulteert dit in een informeel bebouwingslint.

Bijgebouwen staan 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 patroon in de omgeving.

3.4. Oriëntatie

De lintbebouwing aan de Paddepoel en de andere linten in en rondom Angeren hebben zowel langs- als kopgevels. Gezien de breedte van de percelen kan daarom zowel voor een straatgerichte 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 drie woningen moet gericht zijn op de weg Paddepoel, dit leidt ertoe dat de (representatieve) voorgevel georiënteerd wordt op de weg Paddepoel.

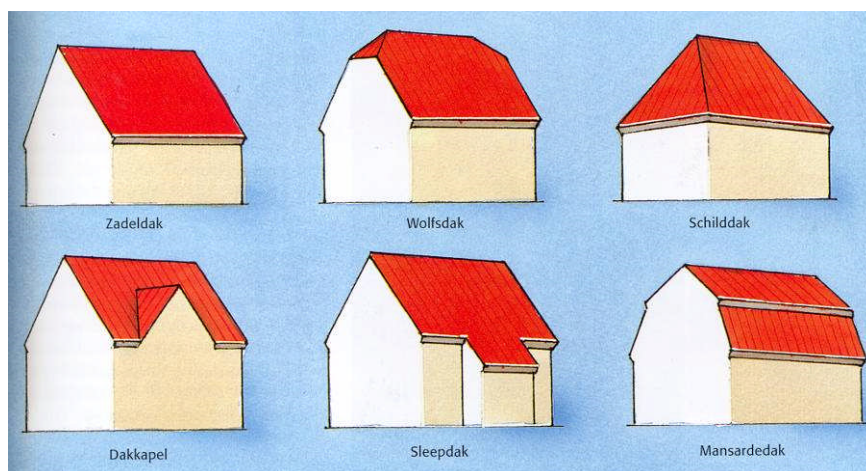
3.5. Massa

De hoofdmassa van de nieuw te bouwen woningen zal in omvang aansluiten bij de overige lintbebouwing. De nieuwe woningen zullen maximaal 850 m³ inhoud hebben. Ook de bouwhoogte van de nieuwe woningen refereert aan de aanwezige bebouwing in de omgeving. De woningen hebben allen een traditionele kapvorm met zadeldak of samengestelde hellende dakvlakken en een maximale hoogte van 1 tot 1,5 bouwlaag.

Om deze uitgangspunten voor het hoofdgebouw te concretiseren, zijn in het bestemmingsplan een maximaal 4,5 meter hoge goothoogte en maximaal 9 meter hoge nokhoogte opgenomen. Deze maatvoering geldt ook voor de overige woningen in het buitengebied. Ook de maximale inhoudsmaat van 850 m³ is hierop afgestemd.

3.6. 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 is aangegeven. Toepassing van meer stedelijke vormen, zoals lessenaarsdak of ronde dakvorm is gezien de cultuurhistorisch waardevolle context van de locatie niet gewenst.



Figuur 14 Toe te passen dakvormen.

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. Hierna zijn enkele referentiebeelden opgenomen voor de mogelijke beeldkwaliteit, voor eventueel toe te passen meer moderne vormgeving, verwijzend naar een landelijke uitstraling.



Figuur 15 Referenties modern landelijk wonen

3.7. Verkeer & parkeren

De nieuwe woningen worden ieder met een eigen inrit vanaf de Paddepoel ontsloten. De woningen beschikken over minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen erf. Bezoekers kunnen eveneens parkeren op de oprit.

3.8. Landschappelijke inpassing van de woonpercelen

Om te komen tot een goede ruimtelijke inpassing, is het gewenst om de randen van de tuin, gelegen voor de denkbeeldig verlengde voorgevelrooilijn van de woning, uit te voeren met een lage haag van gebiedseigen beplanting zoals liguster, beuk of veldesdoorn. Dieper op het perceel mag deze haag ook hoger worden ten behoeve van de privacy. Op deze wijze wordt met name aan de straatzijde een duidelijke scheiding gemaakt tussen de bestaande wegberm en de private tuin en tussen het perceel en de belendende percelen.

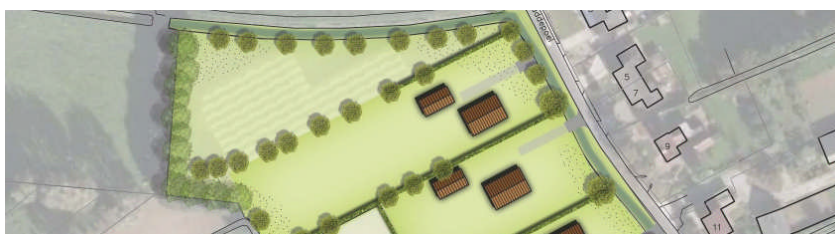
Voor de hand liggend is de realisatie van een garage of bijgebouw aan een zijde van de woning met daarvoor een toerit. Op deze wijze ontstaat een informele, asymmetrische perceelindeling, die kan worden versterkt door aan deze of de andere zijde in de voortuin een solitaire boom te plaatsen. Dit kan een boom zijn die passend is op een erf, zoals een walnoot, linde of andere statige solitair.

De inrichting aan de achterzijde van het perceel is uiteraard vrij te bepalen. Dit betreft de private ruimte met een mogelijk doorzicht naar het achterliggend agrarisch landschap.

In onderhavige planontwikkeling wordt uitsluitend gewerkt met inheemse beplantingssoorten. De aanwezige uitheemse beplanting wordt verwijderd.

3.9. Landschappelijke versterking agrarisch perceel

Het noordelijke gedeelte van onderhavig perceel wordt aangewend om de lokale landschappelijke karakteristieken te versterken. De randen van het perceel worden waar wenselijk voorzien van landschappelijke beplanting.



Figuur 16 Uitsnede schetsontwerp.

Aan de westzijde staat reeds een groensingel van diverse (volwassen) bomen. Van belang is dat deze bomen worden behouden en dat er regulier onderhoud plaatsvindt. Aan de oostzijde langs de weg Paddepoel staat een rij knotwilgen langs de sloot. De knotwilgen zijn passend in het plaatselijke kleinschalig oeverwallenlandschap. Daarom wordt de rij knotwilgen uitgebreid richting het westen langs de watergang die evenwijdig loopt aan de noordelijke perceelgrens. De knotwilgen zorgen voor een versterking van het landschap en haar structuren, zonder dat de openheid van het gebied verloren gaat.

3.10. Inrichtingsplan Paddepoel 8

De huidige situatie van het perceel aan de Paddepoel wordt gekenmerkt door het kassencomplex. Door de sanering van dit complex komt ruimte vrij welke agrarisch bestemd zal blijven, maar dan zonder de toekenning van het huidige bouwvlak.

De bestaande bedrijfswoning blijft behouden en zal een bestemd worden als burgerwoning. Het bijgebouw van maximaal 150 m² zal ten noordoosten naast de woning of achter de woning komen. Het bijgebouw kan een eigen oprit krijgen ter hoogte van de huidige toerit van het kassencomplex. Om de watergang ten oosten van het perceel te benadrukken zullen diverse knotwilgen aangeplant worden, zoals indicatief aangegeven in navolgend beeld. De huidige privétuin van de woning blijft gehandhaafd. Een deel van de vrijgekomen grond zal als uitbreiding van de tuin kunnen dienen.



Figuur 17 Het schetsontwerp van Paddepoel 8. De bestaande bedrijfswoning blijft behouden. De grond van het kassencomplex krijgt een agrarische bestemming. Zie bijlage voor groter exemplaar.

3.11. Inrichtingsplan Eversstraat 2b

De huidige situatie van het perceel aan de Eversstraat wordt gekenmerkt door het kassencomplex. Door de sanering van dit complex komt ruimte vrij welke agrarisch bestemd zal blijven, zonder bouwvlak. De grond ter plaatse van de te saneren kassen zal ingericht en gebruikt worden als dierenweide. Diverse aan te planten boomgroepen zullen voor schaduw zorgen (zie indicatieve weergave in volgend beeld). De dierenweide zal omsloten zijn met een lage haag.

De bestaande bedrijfswoning blijft behouden en zal bestemd worden als burgerwoning. Een bijgebouw ter grootte van 150 m² zal gesitueerd worden op ongeveer de plaats van de huidige loods. De huidige toerit kan gebruikt worden voor de ontsluiting van het bijgebouw. De privétuin bij de woning blijft gehandhaafd.



Figuur 18 Het schetsontwerp van de Eversstraat 2b. De bestaande bedrijfswoning blijft behouden. De grond van het kassencomplex krijgt een agrarische bestemming. Zie bijlage voor groter exemplaar.

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 ontwikkelingen op perceelsniveau passen binnen de bepalingen van het Barro.

Ladder duurzame verstedelijking

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is per 1 oktober 2012 en daarna juli 2017 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 bepaling¹ is opgenomen dat de ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen, zodat overheden *nieuw te realiseren stedelijke ontwikkelingen* standaard moeten 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 ontbreekt² 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 bepaling³ 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 Bro⁴.

In voorliggend plan betreft het de bouw van drie nieuwe woningen, waarmee derhalve sprake is 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 nationale belangen in het geding.

¹ Nota van Toelichting; Stb. 2012, 388

² Nota van Toelichting; Stb. 2012, 388

³ Nota van Toelichting, blz. 50; Stb. 2012, 388

⁴ Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State, 18-12-2013, 201302867/1/R4 en Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State (voorlopige voorziening), 14-01-2014, 201308263/2/R4

4.2. Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Gelderland

Op 9 juli 2014 is de Omgevingsvisie Gelderland in werking getreden (laatstelijk geactualiseerd januari 2018). 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 zijn vooral de twee laatste bullits van belang. Het belang van de vitaliteit en leefbaarheid van het ommeland wordt gediend met de sanering van verouderde bedrijfslocaties in ruil voor kleinschalige en passende woningbouw.

Het voorliggende plan draagt bij aan de beëindiging van de leegstand en verpaupering van kassen door hiervoor in de plaats drie woningen te bouwen.

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 meermaals geactualiseerd (laatste versie januari 2018). In de geconsolideerde versie zijn de wijzigingen verwerkt

De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

De planlocatie is niet gelegen in het Gelderse natuurnetwerk (dit betreft de verderop gelegen uiterwaarden en de Linge), een waardevol open gebied of Nationaal landschap. Wel ligt het plangebied 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. Voor het plangebied is derhalve uitsluitend 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 drie woningen in het kader van het functieveranderingsbeleid past binnen het KWP3.

4.3. Gemeentelijk beleid

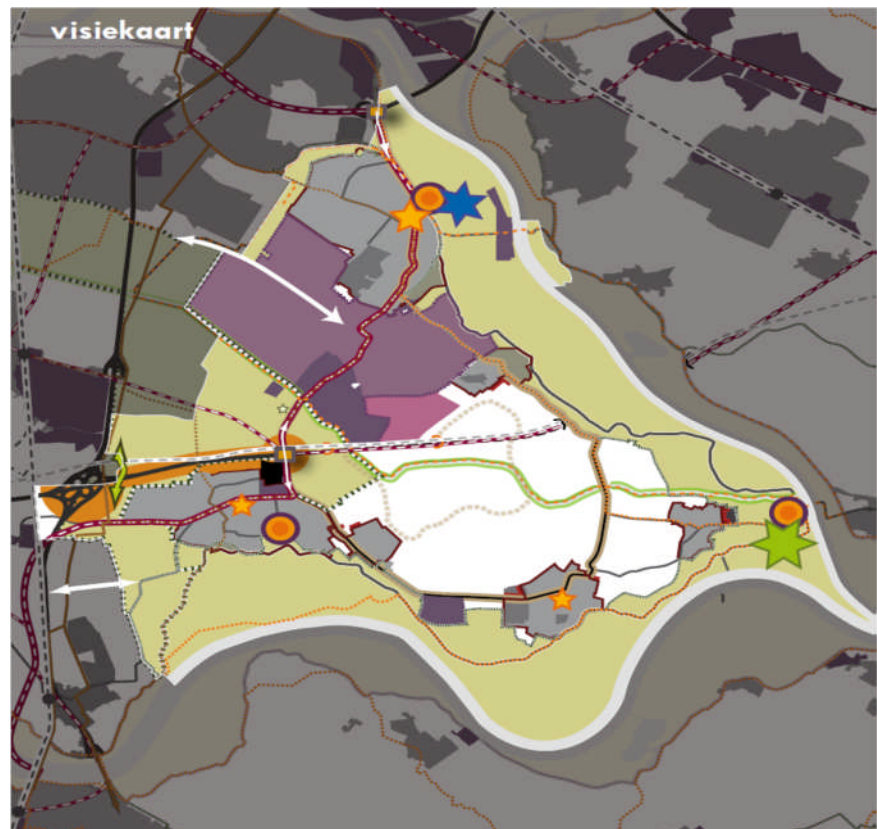
Structuurvisie Lingewaard 2012-2022

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



Figuur 19 Visiekaart

Op basis van de visie zijn verschillende opgaven benoemd. Voor het 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

Voorliggende ontwikkeling draagt bij aan de goede dorpsafronding en overgang naar het landelijk gebied bij Angeren, omdat een glastuinbouwbedrijf tegen de kern van Angeren wordt beëindigd. Per saldo wordt daarmee een aanzienlijke kwaliteitsverbetering bereikt, zoals ook wordt bedoeld in de visie. Dit geldt ook voor de locatie aan de Eversstraat, waar een glastuinbouwlocatie zal worden gesaneerd.

Toepassing regionaal beleid voor functiewijziging in het buitengebied

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 ondermeer 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/kassen, maar niet aan de terugbouw van woningen op de betreffende locatie. De planlocaties zijn in geen van deze gebieden gelegen. In het geval van de reconstructiegebieden glastuinbouw gelden specifieke regels voor functieverandering.

Voor onderhavige locaties geldt dat deze zijn gelegen in het gebied dijkzone en derhalve géén beperkingen gelden ten aanzien van de bouw van woningen in het kader van functiewijziging. Bij de sloop van meer dan 8.000 m² aan kassen zijn 2 nieuwe woningen toegestaan, bij minder oppervlak 1 woning. Op voorliggende locaties Paddepoel 8 en Eversstraat 2b worden respectievelijk 8.700 m² en 4.500 m² aan kassen gesloopt, waarmee voldaan wordt aan deze voorwaarden, zodat 3 woningen gebouwd mogen worden.

4.4. Conclusie

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

Het planvoornemen is niet in strijd met de Notitie functieverandering buitengebied van de voormalige Stadsregio Arnhem Nijmegen en de nadere uitwerking daarvan door de gemeente Lingewaard. In het voorliggend geval wordt bedrijfsbebouwing (in de vorm van kassen en bedrijfsgebouwen) gesaneerd in ruil voor de bouw van drie woningen.

5. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

5.1. Bodem

Als een perceel van bestemming verandert en deze bestemming gevoeliger is voor bodemverontreiniging dan de voorgaande bestemming moet een verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd om aan te tonen dat de bodem geschikt is voor de beoogde functie.

Uit het voor de bestemmingswijziging van Agrarische gronden' naar 'Wonen' uitgevoerde bodemonderzoek (BOOT, P18-0081-009, d.d. 23 maart 2018) blijkt dat de locatie geschikt is voor de functie 'Wonen'. De onderzoeksresultaten maken de herbestemming tot wonen mogelijk.

De onderzoeksrapportage is integraal opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

Op de locaties Paddepoel 8 en Eversstraat 2b zal na de sanering van de glasopstanden een groter onverhard en onbebouwd gebied ontstaan waarop blijvend de agrarische bestemming rust. Deze locaties zijn daarom niet meegenomen in het bodemonderzoek.

5.2. Ecologische aspecten

Beschermde gebieden

Het plangebied maakt geen deel uit van beschermde natuurgebieden. Het Pannerdensch Kanaal en de uiterwaarden daarvan zijn geheel of gedeeltelijke onderdeel van Natura 2000-gebied Rijntakken en het Gelders Natuurnetwerk (GNN = voormalige EHS). De afstand van het plangebied (Paddepoel 2) tot deze gebieden bedraagt minimaal 150 meter.

De regelgeving ten aanzien van stikstof is echter aangepast sinds eind 2015. De depositie moet niet meer alleen berekend worden op de te beschermen habitattypen maar ook leefgebieden van soorten waarvoor het gebied is aangewezen. Een negatief effect op het Natura 2000-gebied en GNN is evenwel op voorhand niet te verwachten vanwege de geringe schaal van de ontwikkeling en het toekomstige gebruik in relatie tot de huidige bestemming en het vervallen van de bestaande glastuinbouwfuncties op de locaties Paddepoel 8 en Eversstraat 2b.

Het gasverbruik op de tuinbouwlocaties is grofweg 300.000 m³ gas per jaar is aan de Paddepoel 8 en 100.000 m³ per jaar aan de Eversstraat. Dus er wordt met voorliggend plan een reductie van 400.000 m³ gasverbruik per jaar bereikt. Tegen de tijd dat de woningen gebouwd kunnen worden, moeten deze gasloos worden gerealiseerd. Aanvullend is door de bedrijfsbeëindiging van 2 glastuinbouwbedrijven een gunstig verkeerseffect te verwachten (meerdere vrachtwagens per dag met hoge stikstofuitstoot) in ruil voor enkele personenauto's naar de woningen.

Flora en fauna

Door de verbeterde landschappelijke inpassing op alle drie de deellocaties in dit bestemmingsplan zal het gebied worden versterkt als leefgebied voor voorkomende soorten.

In het plangebied kunnen algemene broedvogels voorkomen. In verband hiermee dienen de werkzaamheden buiten het broedseizoen uitgevoerd te worden. Voor het broedseizoen stelt de wet geen vaste begin- of einddatum. Normaal gesproken loopt het broedseizoen voor de meeste vogelsoorten van 15 maart tot 15 juli. Wanneer niet buiten het broedseizoen gewerkt kan worden moet het plangebied voorafgaande aan de werkzaamheden door een deskundige op het gebied van beschermde soorten onderzocht worden op de aanwezigheid van broedgevallen. Ook is het dan aan te raden eventueel aanwezig snoeiafval en de vegetatie binnen het werkterrein (ruim) voor het broedseizoen te verwijderen, teneinde de kans op broedgevallen binnen het plangebied te beperken. Het is niet mogelijk ontheffing te verkrijgen voor het verstoren van broedende vogels. Het voorkomen van overige beschermde soorten is op de akker, waar de woningen worden gerealiseerd, niet aannemelijk omdat deze bij normaal agrarisch gebruik niet geschikt is als vestigingsgebied.

In algemene zin kan redelijkerwijs worden gesteld dat op grond van de mogelijke effecten de uitvoering van de ingreep niet door de Wet natuurbescherming wordt verhinderd. Wel dient er rekening gehouden te worden met de eventuele aanwezigheid van broedende vogels. Eventuele significant negatieve effecten op nabijgelegen beschermde gebieden zijn in het onderhavige geval niet aan de orde.

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.

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 1500 m² dient compensatie in het kader van waterberging plaats te vinden. Omdat in onderhavig plan op 2 locaties (Paddepoel 8 en Eversstraat 2b) in totaal 12.700 m² aan glas wordt gesloopt en gronden daarna extensief agrarisch gebruikt zullen worden, richt voorliggende waterparagraaf zich verder vooral op de locatie Paddepoel 2, waar 3 woningen worden gerealiseerd.

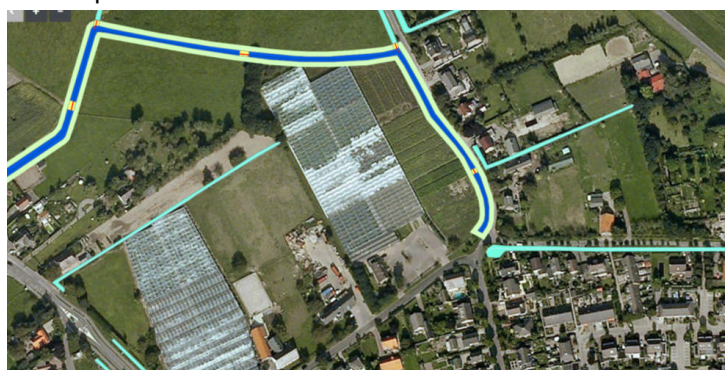
Huidig watersysteem

Geohydrologie en grondwatersysteem

Het freatisch grondwater bevindt zich tijdens uitvoering van bodemonderzoek (2015) op een diepte van 2,5 á circa 1,0 meter beneden maaiveld. De regionale grondwaterstromingsrichting van het freatisch grondwater is noordwestelijk gericht. De lokale grondwaterstroming kan worden beïnvloed door de aanwezigheid van watergangen, rioolsleuven en grondwateronttrekkingen in de directe omgeving.

Oppervlakte en afvalwatersysteem

Oostelijk en noordelijk van de beoogde woonbestemmingen ligt een A-watergang. De bijbehorende beschermingszone overlapt het plangebied. De planlocatie ligt buiten beschermingszones van waterkeringen etc. Onderstaande kaartuitsnede toont de leggerwatergangen in de omgeving van de planlocatie.



Figuur 20 Fragment legger (bron: viewer Waterschap Rivierenland)

Afvalwater wordt op de gemeentelijke riolering geloosd.

De planontwikkeling

Met de realisatie van het plan neemt de hoeveelheid bebouwing en verharding per saldo af. In plaats van de te verwijderen kassengebouwen en overige bedrijfsbebouwing (ca 12.799 m²) , met terreinverhardingen worden drie woningen (circa 600 m² in totaal) met vrijstaand bijgebouw (maximaal 300 m² in totaal) gerealiseerd, alsmede tuinverharding waarvan het regenwater aan de randen zal infiltreren. Compensatie in het kader van de waterberging is in dit verband niet nodig.

Watertoets

De watertoets voor de locatie Paddepoel 2 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 in dit plan volstaan kan worden met het via de watertoets automatisch gegeneerd wateradvies.

Op de locaties Paddepoel 8 en Eversstraat 2b zal na de sanering van de glasopstanden een groter onverhard en onbebouwd gebied ontstaan waardoor natuurlijke hemelwaterinfiltratie kan herstellen. Deze locaties zijn daarom niet meegenomen in de digitale watertoets.

5.4. Archeologie

In het kader van het vigerende bestemmingsplan is voor de planlocatie door Bureau voor Archeologie een inventariserend veldonderzoek en een proefleuvenonderzoek uitgevoerd.

De resultaten hiervan zijn verwerkt in twee rapporten:

- Hanemaaijer, M., 2015: Paddepoel 2, Angeren, gemeente Lingewaard: een bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen, Bureau voor Archeologie Rapport 240 en
- Mol, E., 2016: Angeren, Paddepoel 2, gemeente Lingewaard (Gelderland): een inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven Transect-rapport 888..

De onderzoeksrapportages, alsmede de beoordelingsbrieven zijn integraal opgenomen als bijlagen bij deze toelichting.

Uit de beoordeling van de rapporten blijkt dat de locatie archeologisch kan worden vrijgegeven. Wel blijft de zorgplicht van toepassing.

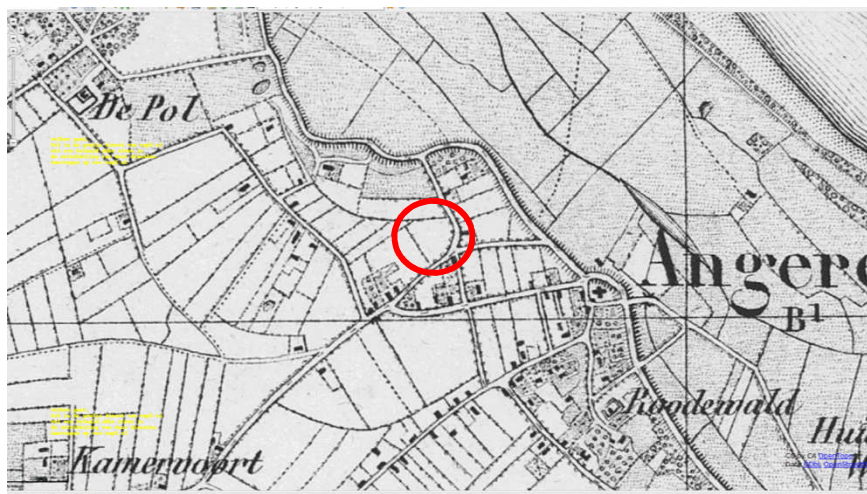
Op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg (WAMZ) heeft iedereen een 'zorgplicht' voor de archeologische waarden in de bodem. Volgens de 'Meldingsplicht' (artikel 53 van de WAMZ) moet gemeente Lingewaard direct in kennis worden gesteld als tijdens werkzaamheden (toch) archeologische waarden worden aangetroffen.

Op de locaties Paddepoel 8 en Eversstraat 2b heeft geen archeologisch onderzoek plaatsgevonden en worden de vigerende dubbelbestemmingen voor archeologie overgenomen..

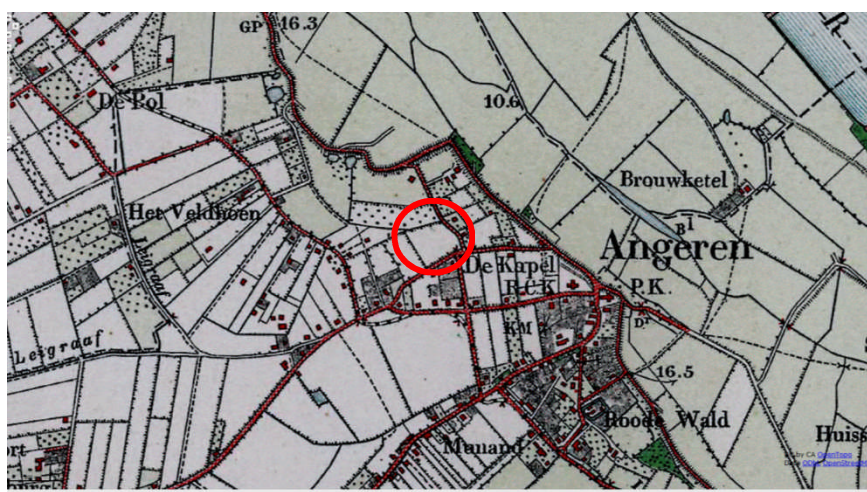
5.5. Cultuurhistorie

De Paddepoel is een historische route, die reeds voor 1800 bestond. De weg Paddepoel maakt deel uit van een karakteristieke oudere route in de kernrandzone van Angeren. De route loopt van bedrijventerrein Pannenhuis in oostelijke richting door het buitengebied naar de kern van Angeren, waar het overgaat in enkele woonstraten waaronder Paddepoel. Uiteindelijk sluit de route aan op de Rijndijk ten noorden van het dorp.

Onderstaande reeks van topografische kaarten toont de geleidelijke verdichting langs de weg met (in beginsel) agrarische erven.



Figuur 21 Rond 1850 (bron: Kademo)



Figuur 22 Rond 1925 (bron: Kademo)

De vorming van de dorpsrand van Angeren in zijn huidige situatie is van relatief recente (na-oorlogse) datum. Om aansluiting te zoeken bij de cultuurhistorische gegevens rond het plangebied, is het aldus met name van belang de Paddepoel als oude route te respecteren en de bebouwing aan te laten sluiten bij de karakteristieken van dit oude lint, dat geleidelijk meer verdicht is met bebouwing.

Het planprincipe waarbij verouderde glastuinbouw gesloopt wordt en vervangende woningen worden gerealiseerd binnen een bebouwingslint, draagt in de basis reeds bij aan herstel van cultuurhistorisch bepaalde structuren en patronen. Meer in detail zijn de vorm, positie en oriëntatie van de woningen dusdanig gekozen dat deze zich voegen naar de historisch bepaalde karakteristieken van lintbebouwing en dorpsrandbebouwing.

Binnen de planlocatie zijn geen cultuurhistorische of bouwhistorische gegevens die bescherming behoeven of aanknopingspunt vormen voor een nieuwe ontwikkeling.

5.6. Verkeer en parkeren

Verkeer

De nieuwe woningen aan Paddepoel 2 worden ieder met een eigen inrit ontsloten. De bedrijfswoningen Paddepoel 8 en Eversstraat 2b, die als burgerwoningen zullen worden bestemd, behouden de huidige inritten.

Parkeren

Parkeren ten behoeve van de (nieuwe) woningen vindt plaats op eigen terrein. Hiervoor wordt voldoende parkeerruimte met voldoende oppervlakte op eigen terrein gerealiseerd, om plaats te bieden aan eigen auto's en auto's van bezoek. De woningen beschikken over minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen erf; dit wordt als zodanig in de regels als voorwaarde gesteld. Bezoekers kunnen eveneens parkeren op de oprit.

5.7. Luchtkwaliteit

De Wet Luchtkwaliteit is op 15 november 2007 in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005', en is opgenomen in de Wet milieubeheer. 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 toevoegingen van drie woningen en de sanering van twee glastuinbouwlocaties – wordt er niet in betekende mate bijgedragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Door genoemde sanering valt per saldo een verbetering te verwachten.

5.8. Externe veiligheid

Inleiding

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de veiligheidsrisico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze externe veiligheidsrisico's dienen te worden beoordeeld voor twee risiconormen, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Voor beide risiconormen geldt dat hoe groter de afstand tussen planontwikkeling en risicobron, des te kleiner zal de impact van het plan zijn op de hoogte van het risico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico heeft tot doel om hetzelfde minimale beschermingsniveau te bieden voor iedere burger in Nederland. Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico is een afwegingsinstrument dat tot doel heeft een bewuste afweging te stimuleren over het risico op een ongeval met een groot aantal slachtoffers. Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm). Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken.

Samen met de hoogte van groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Planbeoordeling

De ontwikkeling betreft het bestemmen van drie nieuwe woningen aan de Paddepoel 2 ter vervanging van twee agrarische bedrijven. Op basis van de risicokaart van de provincie Gelderland is een inventarisatie gemaakt van de risicobronnen in en rondom het plangebied, die een extern veiligheidsrisico kunnen veroorzaken. In de volgende afbeelding is een uitsnede opgenomen van de risicokaart.



Figuur 23 Uitsnede risicokaart provincie Gelderland (geraadpleegd op 1610312016) met het

De informatie van de risicokaart levert de volgende inzichten op:

Het plangebied (Paddepoel 2, Angeren) ligt op ongeveer 1500 meter van de Betuweroute en op ongeveer 1500 meter van de toekomstige A15. Op basis van de regeling Basisnet is vastgesteld dat de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van beide risicobronnen niet over het plangebied ligt. Het invloedsgebied groepsrisico bedraagt 4000 meter vanaf het hart van de weg en 4000 meter vanaf het hart van de spoorbaan conform de 'Handleiding Risicoanalyse Transport'. Beide invloedsgebieden liggen over het plangebied.

Het plangebied is niet gelegen in plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van een BEVI inrichting en een hogedruk aardgastransportleiding. Dit geldt eveneens voor het invloedsgebied groepsrisico.

Verantwoording groepsrisico

De gemeente Lingewaard is op grond van het Besluit externe veiligheid transport (artikel 7 en 9) verplicht om het groepsrisico voor de ruimtelijke ontwikkeling te verantwoorden. Omdat de ontwikkeling plaatsvindt buiten de 200 meter zone vanaf beide risicobronnen is sprake van een beperkte verantwoording groepsrisico. De afstand tussen het plangebied en de risicobronnen is zo groot dat ook door de wetgever wordt aangenomen dat een initiatief op ruime afstand van de risicobronnen geen significante impact kan hebben op het externe veiligheidsniveau. In dat geval dient enkel ingegaan te worden op de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

De gemeente heeft bij het invullen van de verantwoordingsplicht een grote mate van beoordelingsvrijheid. Ten aanzien van criteria bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid heeft de veiligheidsregio adviesrecht. De Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden heeft op 23 maart 2016 geadviseerd over de toevoeging van 2 woningen op Paddepoel 2 (Kenmerk: 16032310018). Gezien de afstand van het initiatief tot de risicobron en de verwachting dat de hulpverleningscapaciteit bij een incident niet wordt overstegen, is er voor de VGGM geen reden om nader advies uit te brengen. Gezien de sterke overeenkomsten tussen onderhavige ontwikkeling en de recentelijk bestemde 2 woningen direct grenzend aan onderhavige locatie, kunnen de conclusies worden overgenomen. Onderstaand een beschouwing van deze aspecten.

Bestrijdbaarheid

Bij een calamiteit zal de brandweer zich inzetten om de effecten ten gevolge van het incident te beperken. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden dicht bij de bron.

De mate van bestrijdbaarheid wordt vooral bepaald door de veiligheidsvoorzieningen en het aantal aanwezigen dichtbij de risicobron. Door deze ontwikkeling wijzigt de mate van bestrijdbaarheid niet vanwege de grote afstand tot de risicobron.

Zelfredzaamheid

Dichtbij de risicobron zullen aanwezigen eerder slachtoffer worden van het incident dan op grote afstand van de risicobron. Daarmee is de mate van zelfredzaamheid dichtbij de risicobron veel relevanter dan op grote afstand. Bovendien is op grote afstand van de risicobron het schuilen in huis, kantoor en industriecomplex een goede en veilige zelfredzame strategie. Door deze ontwikkeling wijzigt de mate van zelfredzaamheid niet door de grote afstand tot de risicobron.

Conclusie

Het plangebied ligt buiten de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van een inrichting, hogedruk aardgasleiding en transportroute. De plaatsgebonden risicocontour van de diverse risicobronnen vormt geen belemmering voor realisatie van het plan.

Ten aanzien van het groepsrisico ligt het plan in het invloedsgebied van de Betuweroute en toekomstige A15. 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 bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Daarmee acht de gemeente het groepsrisico verantwoord en wordt het restrisico geaccepteerd.

In bijlage 6 bij de toelichting is de positieve beoordeling van de Omgevingsdienst van het aspect externe veiligheid opgenomen.

5.9. Wegverkeerslawaaï

De toevoeging van woningen, zijnde een akoestisch gevoelig object, dient te worden onderzocht op de effecten van wegverkeerslawaaï, industrielawaaï, spoorweglawaaï en luchtvaartlawaaï. Ter plekke van onderhavige planlocatie is enkel sprake van wegverkeerslawaaï. De planlocatie ligt niet binnen een zone voor industrielawaaï, railverkeerslawaaï en niet binnen aanvlieg- of uitvliegroutes.

Wegverkeerslawaaï

In artikel 74 Wgh zijn de geluidszones van wegen gedefinieerd. De geluidszone van een weg is gerelateerd aan het aantal rijstroken van de weg en het type weg (binnenstedelijk of buitenstedelijk). De geluidszones zijn te beschouwen als aandachtsgebieden of onderzoeksgebieden.

Een weg heeft een zone die zich uitstrekt vanaf de as van de weg tot de volgende breedte aan weerszijden van de weg. Hierop gelden twee uitzonderingen:

- wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt.

Volgens de gegevens van de gemeente Lingewaard zijn de wegen in de buurt van de planlocatie aan de Paddepoel 2 te Angeren alle 30 km/uur wegen: Paddepoel, Duimeling en Jan Joostenstraat. Voor deze wegen wordt gesproken van een 'automatische zonevrijstelling'.

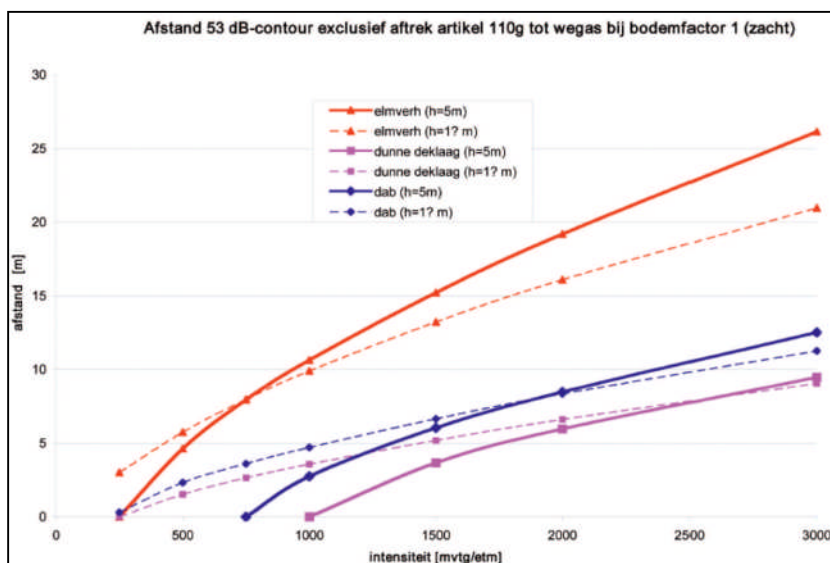
Geconcludeerd wordt dat de planlocatie niet gelegen is in een zone voor wegverkeerslawaaï. De ontwikkeling Paddepoel 2 ligt op de grens van de geluidzone Leutsestraat. Er zal hierdoor geen wegverkeerslawaaï onderzoek noodzakelijk zijn.

In het kader van een goed woon- en leefklimaat zijn wel de omliggende wegen beschouwd. Op Paddepoel, Duimeling en Jan Joostenstraat is sprake van geringe verkeersintensiteiten:

- Paddepoel (Rijndijk-Jan Joostenstraat): 866
- Paddepoel (Jan Joostenstraat - Leutsestraat): 623
- Jan Joostenstraat: 711

Het gedeelte Paddepoel (tussen Rijndijk en Duimeling) en de Jan Joostenstraat kennen een ander verkeersbeeld. Volgens de gegevens van de gemeente Lingewaard is op het gedeelte Paddepoel (tussen Rijndijk en Duimeling) en de Jan Joostenstraat sprake van ca. 1.200 mvt/etmaal.

Als hulpmiddel bij de beoordeling of sprake is van een goed woon- en leefklimaat zijn door gemeenten grafieken opgesteld waarmee de ligging van de 53 dB contour vastgesteld kan worden. Onderstaande figuur is hiervan een voorbeeld.



Figuur 24 Uitsnede van 'Handreiking procedure hogere grenswaarden Wgh door gemeenten'

Volgens de gegevens van de gemeente Lingewaard zijn de wegen in de buurt van de planlocatie, m.u.v. de Jan Joostenstraat (tussen Paddepoel en Kerkstraat), alle voorzien van asphalt. De Jan Joostenstraat (tussen Paddepoel en Kerkstraat) is voorzien van een bestrating.

Onderstaande foto's geven de van toepassing zijnde wegdektypes weer.



Figuur 26 Wegdek op Paddepoel en Duimeling



Figuur 25 Wegdek op Jan Joostenstraat

Uit bovenstaande figuur blijkt dat, uitgaande van een standaardbodemfactor 1 (zacht), een wegdekverharding DAB (niet geluidreducerend wegdek) en bij ca. 1.200 mvt/etmaal de 53 dB-contour gelegen is op ca. 6 meter van de wegas. Deze waarde is exclusief de aftrek volgens artikel 3.6 van het reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006.

De afstand van de gevels van de nieuwe woningen tot de wegas van Paddepoel is aanzienlijk groter dan genoemde afstanden waarop de 53 dB contour is bepaald.

Geconcludeerd wordt dat de planlocatie beperkt gelegen is binnen de 53 dB-contour maar dat de woningen ruim daarbuiten liggen en een lagere gevelbelasting kennen. Een normale gevel van een woning heeft volgens het Bouwbesluit minimaal een geluidwering van 20 dB. De binnenwaarde van 33 dB is gewaarborgd. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

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). De belasting is zoals hiervoor toegelicht reeds aanvaardbaar en zal ruim binnen de bandbreedten blijven die het gemeentelijk geluidbeleid voorschrijft.

5.10. Bedrijven en milieuzonering

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 bedrijfswoning van een derde geniet in het algemeen dezelfde bescherming als een burgerwoning. Het maakt daarbij niet uit of het een agrarische bedrijfswoning of een bedrijfswoning van een niet-agrarisch bedrijf betreft. Alleen voor het aspect geur gelden hiervoor specifieke regels.

De ontwikkeling bestaat uit het toevoegen van drie nieuwe woningen en het omzetten van twee bedrijfswoningen naar burgerwoningen. Navolgend wordt – gezien bovenstaande toelichting – uitsluitend ingegaan op het toevoegen van de nieuwe woningen.



Figuur 27 Uitsnede vigerende bestemmingsplannen

Woningen als veroorzaker

De woningen leiden niet tot significante milieueffecten op andere omliggende gevoelige objecten. Daarnaast zal de toevoeging van de woningen ook niet leiden tot belemmeringen in de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven. De te bestemmen woonlocaties liggen immers aan zowel de oost- als zuidzijde ingeklemd tussen reeds bestemde burgerwoningen die voor dit aspect reeds maatgevend zijn.

Woning als gevoelig object

In het vigerende bestemmingsplan zijn in of direct grenzend aan het plangebied geen milieuzones opgenomen die gevolgen zouden kunnen hebben voor de ontwikkeling van de drie woningen. Daarnaast zijn in de VNG-brochure “Bedrijven en milieuzonering” richtafstanden opgenomen voor bedrijfsactiviteiten in relatie tot omliggende gevoelige functies. In de directe nabijheid van onderhavig plangebied zijn geen bedrijven gelegen die mogelijk kunnen leiden tot onevenredige aantasting van een goed woon- en leefklimaat.

Ter plaatse van Paddepoel 4-4a is een transportbedrijf gevestigd, blijkens de aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – 19’. Dit betreft een transportbedrijf met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.000 m². Dit betreft een categorie 3.2.

Zoals hiervoor aangegeven, zijn omliggende woningen reeds bepalend voor de milieuruimte van bestaande bedrijven in de omgeving, waardoor op voorhand vast staat dat op onderhavige locatie een goed woon- en leefklimaat geborgd is.

In de VNG-brochure “Bedrijven en milieuzonering” zijn richtafstanden opgenomen voor typen bedrijven tot gevoelige bestemmingen. De afstand wordt gemeten tussen de perceelsgrens van het bedrijf en het bouwvlak voor de woning/ gevoelige bestemming.

De bij het transportbedrijf aan Paddepoel 4 behorende richtafstanden betreffen: 30 meter voor gevaar en 100 meter voor geluid. De afstand van 30 meter wordt voor de 3 nieuwe woningen gehaald. De afstand van 100 meter wordt voor de nieuwe woningen niet gehaald. Het Activiteitenbesluit stelt regels aan de geluidbelasting van bedrijven op de gevels van geluidgevoelige objecten, waaronder woningen. De bestaande woning aan Paddepoel 2 is de meest nabije woning. Het transportbedrijf moet op grond van het Activiteitenbesluit reeds voldoen aan de geluidbelasting op de gevel van Paddepoel 2. De geluidproductie van het transportbedrijf is derhalve al afgestemd op de aanwezigheid van deze woning. De 3 nieuwe woningen zijn op een grotere afstand gelegen, en zullen derhalve eveneens voldoen aan de gestelde geluidsbelastingnormen. Daarmee is er sprake van een goed woon- en leefklimaat.

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 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 voorliggende situatie geen aanleiding is voor het stellen van locatie-eisen, is het ingevolge artikel 6.12 Wro niet verplicht om een exploitatieplan op te stellen. Wel wordt er, in verband met het verhaal van de plankosten, een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten. Tevens wordt een planschadeverhaalsovereenkomst met de initiatiefnemer afgesloten. Eventuele kosten die voortvloeien uit te keren tegemoetkomingen in planschade zullen door de gemeente op deze manier op de initiatiefnemer verhaald worden. Hiermee is het kostenverhaal voor de gemeente voldoende verzekerd.

De gemeente acht het plan financieel haalbaar en op dit punt uitvoerbaar.

7. JURIDISCHE TOELICHTING

Voor dit bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de regeling zoals deze van toepassing is op het bestemmingsplan voor het buitengebied van de gemeente Lingewaard. De beleidsdoelstellingen zijn juridisch vertaald in de regels en de bijbehorende verbeelding. De basis voor de verbeelding, de plankaart, 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. Daarbij is met een bouwvlak de zone aangegeven waarbinnen de 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. Eenzelfde regeling is opgenomen voor de bedrijfswoningen die als burgerwoning worden herbestemd. De overige vrijkomende gronden waar het bouwvlak wordt weggenomen, zullen de onderliggende agrarische bestemming behouden (Agrarisch met waarden – Dijkzone).

Conform het gemeentelijk archeologiebeleid gelden eveneens archeologische dubbelbestemming voor de locaties Paddepoel 8 en Eversstraat 2, zolang het gebied niet archeologisch is vrijgegeven.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

In het plan zijn de volgende bestemmingen opgenomen:

- Wonen (betreffende de nieuwe woningen, alsmede de bestaande (voormalige bedrijfs)woningen)
- Waarde – Archeologie 4, 5 en 6 (dubbelbestemming)
- Ter bescherming van de watergang langs de Paddepoel en de noordzijde van de nieuw toe te kennen woonbestemmingen is een dubbelstemming toegekend, overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan.

Specifieke onderwerpen hierin zijn:

Voorwaardelijke verplichting

Het plan is alleen ruimtelijk aanvaardbaar indien de kassen en de overige gebouwen worden gesloopt. De bestaande woningen mogen blijven staan. Om dit te borgen is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de bouw van de nieuwe woningen en de daarbij behorende gebouwen. Het slopen van de kassen en de overige bedrijfsgebouwen moet zijn gebeurd binnen 2 jaar nadat de omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen kan worden afgegeven.

Ook is de landschappelijke inpassing noodzakelijk voor de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de woning. De aanleg van de landschappelijke inpassing is niet praktisch als de bouw nog moet plaatsvinden. Derhalve wordt hieraan een termijn van 2 jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan gekoppeld.

De voorwaardelijke verplichting is zowel voor het bouwen als voor het gebruik van de woning opgenomen.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Met de anti-dubbeltelregel 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.

Algemene aanduidingsregels

Ter plaatse van de aanduiding de gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie' zijn nieuwe geluidsgevoelige functies uitgesloten, tenzij hiervoor een hogere waarde is verleend (conform art. 45 Wgh).

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

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 wordt als ontwerp 6 weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode zal een ieder in de gelegenheid zijn hierop zienswijzen in te dienen.