Bestemmingsplan

Gendt, Staatsliedenbuurt

Gemeente Lingewaard

BURO SRO

COLOFON

Gegevens over het plan:

Plannaam:	Gendt, Staatsliedenbuurt
Identificatienummer:	NL.IMRO.1705.286-VG01
Status:	Vastgesteld
Datum:	9 mei 2022
Projectnummer Buro SRO:	29.50.16

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever:	Van Wijnen Projectontwikkeling Oost
Contactpersoon opdrachtgever:	Dhr. R. Rikken

Gegevens Buro SRO:

Projectleider Buro SRO:	Dhr. E. Stevens
Bezoekadres vestiging Arnhem:	Sweerts de Landasstraat 50, 6814 DG te Arnhem
Telefoon:	026 – 35 23 125
E-mail:	arnhem@buro-sro.nl
Internet:	www.buro-sro.nl

Inhoudsopgave

Toelichting 5

Hoofdstuk 1 Inleiding 7
1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan 7
1.2 Vigerende planologische situatie 7
1.3 Ligging plangebied 8
1.4 Leeswijzer 9
Hoofdstuk 2 Het initiatief 10
2.1 Huidige situatie 10
2.2 Toekomstige situatie 12
2.3 Duurzaamheid 16
Hoofdstuk 3 Beleidskader 17
3.1 Rijksbeleid 17
3.2 Provinciaal beleid 18
3.3 Regionaal beleid 20
3.4 Gemeentelijk beleid 20
Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid 23
4.1 Milieu 23
4.2 Water 32
4.3 Ecologie 35
4.4 Verkeer 36
4.5 Cultuurhistorie en archeologie 38
4.6 Explosieven 39
4.7 Economische uitvoerbaarheid 40
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving 41
5.1 Algemeen 41
5.2 Wijze van bestemmen 41
Hoofdstuk 6 Procedure 42
6.1 Algemeen 42
6.2 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro 42
6.3 Participatie 42
6.4 Verslag zienswijzen 42

Bijlagen bij de toelichting 43

Bijlage 1 Stedenbouwkundig plan 45
Bijlage 2 Inrichtingstekening toekomstige situatie 47
Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek 49
Bijlage 4 Plan-m.e.r.-beoordelingsnotitie 51
Bijlage 5 Kaart geitenhouderijen 53
Bijlage 6 Digitale watertoets 55
Bijlage 7 Waterhuishoudkundig plan 57
Bijlage 8 Quickscan Flora en Fauna 59
Bijlage 9 Voortoets stikstofdepositie Staatsliedenbuurt 61
Bijlage 10 Aanvullend onderzoek soortenbescherming 63
Bijlage 11 Parkeerbalans toekomstige situatie 65
Bijlage 12 BO en IVO-O Archeologie 67
Bijlage 13 Projectleiderssamenvatting 69

Regels 71

Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**73**
Artikel 1	Begrippen	73
Artikel 2	Wijze van meten	77
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**78**
Artikel 3	Groen - Waterberging	78
Artikel 4	Verkeer - Verblijfsgebied	80
Artikel 5	Wonen	82
Artikel 6	Waarde - Hoge archeologische verwachting	85
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**88**
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	88
Artikel 8	Algemene bouwregels	88
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	89
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	89
Artikel 11	Algemene wijzigingsregels	90
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**91**
Artikel 12	Overgangsrecht	91
Artikel 13	Slotregel	91

Bijlagen bij de regels 93

Bijlage 1	**Lijst van bedrijfsactiviteiten**	**95**

Regels 97

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan

In de Staatsliedenbuurt aan de westkant van de bebouwde kom van Gendt, gemeente Lingewaard, staan 92 sociale huurwoningen in eigendom van WOONstichting Gendt. De woningen zijn in de jaren 60 gebouwd en voldoen niet meer aan de huidige bouwtechnische, energetische en woonkwaliteitseisen. WOONstichting Gendt heeft Van Wijnen geselecteerd voor de ontwikkeling en bouw van 121 huur- en koopwoningen in de Staatsliedenbuurt. Het gaat om 92 huurwoningen voor WOONstichting Gendt en 29 koopwoningen voor eigen ontwikkeling. Het plan voorziet in verschillende woontypen variërend van grondgebonden woningen tot appartementen en woonstudio's. De voornoemde ontwikkeling past niet geheel binnen het geldende bestemmingsplan. Omdat het initiatief wel passend is op de locatie, wordt medewerking verleend aan een herziening van het bestemmingsplan. In dit document wordt dit toegelicht en gemotiveerd waarom dat kan volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

1.2 Vigerende planologische situatie

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Kom Gendt', vastgesteld door de gemeente Lingewaard op 1 augustus 2013. Op 23 november 2017 heeft de gemeente Lingewaard mede voor de kern Gendt het 'Herstelplan komplannen Lingewaard' vastgesteld. Dat bestemmingsplan heeft geen gevolgen gehad voor de planologische situatie ter plaatse van het plangebied. Navolgende afbeelding toont een uitsnede van de vigerende planologische situatie ter plaatse van het plangebied.

Uitsnede van de vigerende planologische situatie ter plaatse van het plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Binnen het plangebied gelden de bestemmingen 'Wonen', 'Verkeer - Verblijfsgebied' en 'Groen - Waterberging'. De woonbestemming is toegekend aan de bestaande woongebieden binnen het plangebied. Ter plaatse van de bestaande rijwoningen zijn aaneengesloten bouwvlakken opgenomen waarbinnen via bouw- en maatvoeringsaanduidingen de woontypologieën (aaneengebouwd) en maximale bouw- en goothoogtes zijn opgenomen (respectievelijk 10- en 4 m voor de woningen langs de Bernhardstraat en 10- en 6 m voor alle overige woningen binnen het plangebied). De bestemming 'Groen - Waterberging' is opgenomen ter plaatse van de bestaande groenstroken langs de Bernhardstraat. Het overige openbaar gebied heeft de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'.

Strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan
De beoogde inrichting van het plangebied sluit niet geheel aan op de bestaande bouwmogelijkheden die de bestemming 'Wonen' biedt. Het plan is daarmee in strijd met het vigerende bestemmingsplan.

1.3 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de westkant van Gendt in de gemeente Lingewaard. Bijgevoegde afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving.

Globale ligging van het plangebied (bron: openstreetmap.org)

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van de bestaande situatie en van het plan. Daarna wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het relevante Rijks-, provinciale-, en gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 4 wordt de haalbaarheid van het project getoetst op grond van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. Ook wordt ingegaan op de economische haalbaarheid van het plan. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de juridische opzet van het plan. Tot slot gaat hoofdstuk 6 in op de wijze hoe burgers en andere belanghebbenden betrokken zijn bij het plan (maatschappelijke uitvoerbaarheid). Hierin zijn de uitkomsten van inspraak, vooroverleg en zienswijzen opgenomen.

Hoofdstuk 2 Het initiatief

In dit hoofdstuk wordt het initiatief beschreven. Eerst wordt ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied en de relatie met de omgeving. Daarna wordt ingezoomd op het beoogde initiatief.

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt in de Staatsliedenbuurt binnen de bebouwde kom van Gendt. De Staatsliedenbuurt is gebouwd in de jaren 60 als één van de grote uitbreidingswijken die tussen 1950 en 1980 rondom het oudere dorpscentrum van Gendt zijn opgericht. De naoorlogse uitbreidingswijken zijn gebouwd op landbouwgronden die onderdeel uitmaakte van het landelijk gebied rondom Gendt dat jarenlang werd gedomineerd door fruitboomgaarden. Ook ter plaatse van het plangebied was een grote aaneengesloten fruitboomgaard aanwezig.
Het plangebied wordt begrensd door de Schoolstraat aan de noordkant, de Bernhardstraat aan de oostkant en de Van Limburg Stirumstraat aan de zuidkant. De twee zijstraten van de Bernhardstraat, de Van Hogendorpstraat en de Van der Duyn van Maasdamstraat behoren ook tot het plangebied. Deze twee zijstraten komen uit op Vleumingen. Die weg maakt samen met de rij- en tweeaanéénwoningen die aan deze weg zijn gelegen, geen onderdeel uit van het plangebied. Voor het gebied ten westen van Vleumingen is op 2 juli 2020 is het bestemmingsplan 'Gendt, Vleumingen - West' vastgesteld. Daarmee is de eerste stap gezet voor de ontwikkeling van nieuwe woningen en wordt Gendt verder richting het westen uitgebreid.
Binnen het plangebied staan 92 sociale huurwoningen in eigendom van WOONstichting Gendt. Deze 15 senioren- en 77 eengezinswoningen zijn in de jaren 60 opgericht. De seniorenwoningen staan gericht aan de Bernhardstraat en bestaan uit één bouwlaag met kap. De overige woningen binnen het plangebied betreffen eengezinswoningen met twee bouwlagen met kap. Direct ten oosten van het plangebied ligt aan het Thorbeckeplein een voor de Staatsliedenbuurt kenmerkend groen parkje met speeltuin. Navolgende afbeeldingen geven een impressie van de bestaande situatie.

Luchtfoto van het plangebied (bron: googlemaps.nl)

Aanzicht op de seniorenwoningen vanaf de Bernhardstraat (bron: streetview)

2.2 Toekomstige situatie

De bestaande woningen binnen het plangebied voldoen niet meer aan de huidige bouwtechnische-, energetische- en woonkwaliteitseisen. Van Wijnen Projectontwikkeling heeft een plan ontwikkeld waarmee de 92 bestaande woningen worden vervangen voor in totaal 121 nieuwe woningen, met onder andere appartementen, rijwoningen en woonstudio's. Waarbij de WOONstichting Gendt eigenaar blijft van 92 huurwoningen en 29 koopwoningen worden gerealiseerd. Door Deltavormgroep en Venster architecten is een plan gemaakt dat is doorvertaald in een stedenbouwkundig plan (bijlage 1) en een inrichtingstekening (bijlage 2). Naast het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad heeft het plan mede tot doel om de wijk te vergroenen. Het plan voorziet in een kwaliteitsimpuls voor Gendt, met woningen die aansluiten bij de actuele behoeftes op de woningmarkt. Het plan zal hieronder op hoofdlijnen worden toegelicht. Een volledige uitwerking van het plan is te raadplegen in bijlagen 1 en 2.

Stedenbouwkundige opzet
Uitgangspunt van de nieuwe opzet van de wijk is om de rust en de lange lijnen met bebouwing weer terug te laten keren in het straatbeeld. De nieuwe woningen langs de Bernhardstraat worden weer recht langs de weg geplaatst, in aansluiting op de bestaande bebouwing langs deze weg nabij het plangebied. Op die manier ontstaat een brede groenstrook langs de Bernhardstraat die in zuidelijke richting overgaat tot het nieuwe groene hart van de wijk. De grootste ruimtelijke kwaliteitswinst van voorliggend plan wordt namelijk behaald door bestaande parkje aan de Thorbeckeplein in westelijke richting uit te breiden, tot ver binnen het plangebied. Met het nieuwe park maakt het plangebied de verbinding met de rest van de wijk. Er ontstaat aan weerszijden van de Bernhardstraat een nieuw groen en rustig hart van de Staatliedenbuurt. Een aantrekkelijke verblijfplaats voor bestaande en nieuwe bewoners. De verbinding met de omgeving wordt extra kracht bijgezet door een herinrichting van de Bernhardstraat ter hoogte van het park. Uitgangspunt van de herinrichting is het creëren van een veilig verblijfsgebied waar de auto slechts te gast is en het groen wordt gemaximaliseerd. Om de nieuwe groene buitenruimte ten westen van deze straat een echte parksfeer te geven wordt gekozen voor een meanderende padenstructuur en het toevoegen van veel verschillende inheemse bomen.
Het nieuwe park wordt mogelijk door een efficiënte inrichting van de nieuwe woningen. Exemplarisch daarvoor zijn de twee nieuwe laagblijvende appartementengebouwen (maximaal 10 m hoog) midden in het park. De twee gebouwen worden ten opzichte van elkaar iets gedraaid zodat visueel gezien nog meer ruimte voor groen ontstaat. Alle andere nieuwe woningen binnen het plangebied zijn grondgebonden woningen en volgen qua situering op hoofdlijnen de bestaande stedenbouwkundige structuur. De grondgebonden woningen bestaan uit eengezinswoningen met twee bouwlagen en een kap (max bouwhoogte 10 m, max goothoogte 6), eengezinswoningen met 1 bouwlaag en een kap (max bouwhoogte 9 m, max goothoogte 3) en woonstudio's met een plat dak (maximale bouwhoogte 7 m). De rooilijnen van de woningen langs het park springen terug waardoor de ruimtelijke opzet van het park richting de aangrenzende woningen verder wordt doorgezet.

Inrichtingstekening (bron: Stedenbouwkundig plan en architectuur, Deltavormgroep en Venster architecten)

Ontwerp & architectuur

Uitgangspunt bij de architectuur en de beeldkwaliteit van de nieuwe woningen is dat alle woningen worden ontworpen als 'één familie'. Dit komt tot uiting door dezelfde details bij alle woningen terug te laten komen, waarbij kan worden gedacht aan gevelstenen, witte kaders om kozijnen en ribbelmetselwerk. Naast deze algemene uitgangspunten wordt er bij de uitwerking gewerkt in twee subgroepen. Zo worden de woonstudio's en de appartementen vanuit dezelfde hand ontwerpen. Om de woonkwaliteit te vergroten krijgen de studio's een aparte slaapkamer waardoor het feitelijk een tweekamerappartement is.

De grondgebonden huur- en koopwoningen vormen de andere architectonische eenheid. De gevels zijn afgewisseld in steenkleur, in raamindeling en in metselwerkdetails. Navolgende afbeelding toont een 3d-impressie van de beoogde inrichting en uitstraling van de wijk. Een volledige toelichting op dit onderdeel is te raadplegen in het stedenbouwkundig plan uit bijlage 1.

3d-impressie van de nieuwe inrichting van het plangebied (bron: Stedenbouwkundig plan en architectuur, Deltavormgroep en Venster architecten)

Woningbouwprogramma

Het toekomstig woningbouwprogramma van voorliggend initiatief bestaat uit in totaal 121 woningen. Dat zijn 29 woningen meer dan nu. Het gaat in totaal om 92 sociale huurwoningen in eigendom van woningstichting Gendt en 29 koopwoningen. De 121 woningen zijn onder te verdelen in vier verschillende woontypen:

- Rijwoningen van één bouwlaag met kap (25 koopwoningen);
- Rijwoningen van twee bouwlagen met kap (44 woningen, waarvan 40 huur en 4 koop);
- Appartementen (36, huur);
- Woonstudio's (16, huur).

Navolgende afbeelding maakt mooi inzichtelijk hoe de nieuwe woontypen worden verdeeld over het plangebied. Een volledige uitwerking van het woningbouwprogramma inclusief woonoppervlaktes en eerste inrichtingstekeningen is te raadplegen in bijlage 1.

Het woningbouwprogramma verdeeld over de wijk (bron: Stedenbouwkundig plan en architectuur, Deltavormgroep en Venster architecten)

Overige benoemenswaardige planaspecten

Parkeren vindt straks volledig plaats binnen de openbare ruimte. Langs de wegen binnen het plangebied komen haaksparkeerplaatsen en een parkeerkoffer aan de Van Limburg Stirumstraat. Meer over parkeren volgt in paragraaf 4.4. Tot slot kan worden opgemerkt dat voorliggende ontwikkeling wordt aangegrepen om het gebied klimaatbestendig in te richten. In navolgende paragraaf 2.3 wordt nader toegelicht hoe de nieuwe duurzame woonwijk vorm krijgt.

2.3 Duurzaamheid

In een duurzame leefomgeving wordt bewust omgegaan met energie, klimaat, grondstoffen, ruimte, water en groen. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn een logisch moment om de verschillende aspecten van duurzame stedenbouw vanaf het begin in de planvorming mee te nemen.

Bouwbesluit
Het Bouwbesluit stelt eisen aan energiezuinigheid van nieuwe woningen en utiliteitsgebouwen. De maat voor energiezuinigheid heet Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Voor woningen geldt sinds 2015 een Energie Prestatie Coëfficiënt van 0,4 op gebouwniveau. Vanaf 2020 wordt deze verlaagd richting een coëfficiënt dichter bij de nul. Vanaf 2020 moeten alle nieuwe gebouwen voldoen aan de BENG-eisen. Dit is rijksbeleid, waarbij BENG staat voor Bijna EnergieNeutrale Gebouwen.

Kansen
Bij de herinrichting van een perceel en bij nieuwbouw liggen kansen om duurzaamheid te verbeteren. Het energieneutraal maken van een gebouw kan beter bij de bouw dan achteraf. Nieuwbouw biedt de kans om meteen voor een duurzame wijze van verwarming te kiezen, maar ook andere duurzaamheidsaspecten zijn bij nieuwbouw relatief eenvoudig te realiseren, zoals het opwekken van duurzame energie. Het is van belang de kansen voor het opwekken van duurzame energie te benutten om de gestelde toename van duurzaam opgewerkte energie te behalen. Sinds 01-07-2018 moeten nieuwe woningen gasloos worden gebouwd. Daarnaast kan bij de inrichting van de buitenruimte rekening worden gehouden met water- en hittestress. Het aanplanten van groen is goed voor de klimaatbestendigheid, omdat het bijdraagt aan het verminderen van de hittestress en het verbeteren van het watervasthoudend vermogen van het gebied.

Planspecifiek
Het thema duurzaamheid is op verschillende manieren verwerkt bij de totstandkoming van voorliggend plan. Alle nieuwe woningen binnen het plangebied voldoen aan de actuele energetische kwaliteitseisen. De woningen worden niet meer aangesloten op het gasnetwerk maar zullen op een andere manier worden verwarmd. De buitenruimte wordt klimaatbestendig ingericht. Dit komt op verschillende manieren tot uiting. Zo wordt de bestaande bomenstructuur in de wijk uitgebreid. Meer bomen betekent meer schaduw en dus een verkoelend effect tijdens warme dagen. Dit komt het woonklimaat van de buurt ten goede. Binnen het park verbijzondert het bomenbestand. Een mix van inheemse bomen draagt bij aan een vergroting van de biodiversiteit. De ontwikkelingen binnen het plangebied bieden daarnaast kans om hemelwater in het gebied op te vangen en te infiltreren in de bodem. Het bebouwd oppervlak neemt door het plan af ten opzichte van de bestaande situatie terwijl de hoeveelheid groen juist toeneemt. Hierdoor kan een natuurlijke infiltratie plaatsvinden. Laagtes in het park en langs de Bernhardstraat functioneren straks als wadi's. De hemelwaterafvoeren van de woningen en de appartementen zijn op deze wadi's aangesloten. En de platte daken van de appartementen en de studio's worden voorzien van een watervertragende afvoer. Een concrete uitwerking van de toepassing van duurzame technieken aan de woningen en de buitenruimte volgt tijdens de omgevingsvergunningaanvraag voor het bouwen.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)
Per januari 2021 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) van kracht. De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Met de NOVI benoemt het Rijk nationale belangen, geeft het richting op de vier prioriteiten en helpt keuzes maken waar dat moet. Want niet alles kan overal. Deze visie is ontwikkeld in nauwe samenwerking met provincies, gemeenten, waterschappen, maatschappelijke instellingen en burgers. De vier prioriteiten zijn:

- Naar een duurzame en concurrerende economie;
- Naar een klimaatbestendige en klimaatneutrale samenleving;
- Naar een toekomstbestendige en bereikbare woon- en werkomgeving;
- Naar een waardevolle leefomgeving.

De NOVI is vastgesteld op grond van de geldende regelgeving omdat de Omgevingswet nog niet in werking is. De NOVI voldoet tevens aan de eisen die de Omgevingswet stelt aan een omgevingsvisie. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze omgevingsvisie dan ook gelden als de Nationale Omgevingsvisie in de zin van deze wet.

Met de komst van de NOVI komen meerdere nationale beleidsstukken te vervallen, waaronder de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Strategisch relevante delen van de SVIR en het Barro worden echter opgenomen in de NOVI en blijven daarmee ook na inwerkingtreding van de NOVI gelden. Dit bestemmingsplan zal daarom ook aan dit beleid worden getoetst.

Gebiedsgericht
De NOVI benoemt een aantal aspecten van nationaal ruimtelijk belang. Het betreft de bescherming van de waterveiligheid aan de kust en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, de uitoefening van defensietaken, het Natuurnetwerk Nederland (voorheen de ecologische hoofdstructuur), de elektriciteitsvoorziening, de toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet en de veiligheid rond rijksvaarwegen.

In het Barro waren regels opgesteld waarmee deze gebiedsbescherming juridisch verankerd is richting lagere overheden. Via het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit omgevingsrecht zijn deze regels aanvullend vastgelegd.

Ladder duurzame verstedelijking
Een meer algemeen onderwerp uit de SVIR is 'duurzame verstedelijking'. Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken in stedelijk gebied. Het gebruik van deze ladder is opgenomen in het Bro (artikel 3.1.6 onder 2).
De ladder richt zich op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. In de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient de behoefte aan die ontwikkeling te worden beschreven. Als de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, moet bovendien gemotiveerd worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
Het Bro beschrijft wat een stedelijke ontwikkeling is: "een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."
Onder 'bestaand stedelijk gebied' wordt het volgende verstaan: "bestaand stedenbouwkundig samenstel van

bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur."

Planspecifiek

Gebiedsgericht

Het plangebied ligt niet in een van de aangewezen gebieden van de NOVI/SVIR en het Barro. Er zijn geen specifieke randvoorwaarden voor dit plan.

Ladder duurzame verstedelijking

Met voorliggend initiatief neemt het aantal woningen binnen het plangebied per saldo toe met 29. Er is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarom dient de ladder voor duurzame verstedelijking te worden doorlopen.

Kwantitatieve- en kwalitatieve behoefte

In de paragraaf toekomstige situatie (2.2) is het woningbouwprogramma van voorliggend initiatief uiteengezet. Het plan voorziet in 121 nieuwe woningen. Ten opzichte van de bestaande situatie neemt het aantal woningen per saldo toe met 29. Het programma bestaat uit 92 huurwoningen en 29 koopwoningen, onderverdeeld in vier verschillende woontypes. In het vervolg van voorliggende paragraaf is aan de hand van de regionale (3.3) en gemeentelijke (3.4) woningbouwkaders aangetoond dat zowel vanuit kwantitatief- als kwalitatief oogpunt een (urgente) behoefte is aan de nieuwe woningen uit voorliggend plan.

Locatie

Daarnaast dient in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking te worden ingegaan op de locatie van het initiatief. De prioriteit in het beleid ligt bij inbreidings- en transformatielocaties. Bij voorliggend plan is sprake van sloop-herbouw (inbreidingslocatie) binnen bestaand stedelijk gebied. Daarmee komt het plan tegemoet om bij voorkeur woningen binnenstedelijk te bouwen. De ladder voor duurzame verstedelijking is hiermee succesvol doorlopen.

Het initiatief is passend binnen het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Algemeen

In de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (december 2018) staan de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijk beleid. Op 24 september 2014 is door Provinciale Staten van Gelderland de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. Deze is op 19 december 2018 geactualiseerd op basis van de nieuwe omgevingsvisie. De Omgevingsverordening is een uitwerking van de Omgevingsvisie en stelt regels waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. De omgevingsvisie en -verordening zijn beide op 1 maart 2019 in werking getreden. De Omgevingsvisie en -verordening zijn dynamische instrumenten. Doordat wetten veranderen of door de komst van nieuwe initiatieven, kijkt de provincie twee maal per jaar of de plannen moeten worden aangepast.

Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

De provincie wil de focus leggen op een duurzaam, verbonden en een economisch krachtig Gelderland. Door daarin te investeren wil de provincie werken aan een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal. Om dat te bereiken wordt de focus gelegd op zeven ambities op het gebied van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, vestigingsklimaat en woon- en leefomgeving. Deze ambities worden hieronder kort samengevat:

- Een versnelde energietransitie, gericht op forse vergroting van het aandeel duurzame energie en passend bij de Gelderse kwaliteiten;
- Een op de toekomst toegerust beschermend klimaatbeleid;

- Een voortvarend en innovatief circulair beleid;
- Een stimulerend en beschermend beleid voor biodiversiteit;
- Efficiënte, duurzame en innovatieve bereikbaarheid, toegesneden op de veranderende vraag;
- Een duurzaam, dynamisch en toegankelijk economisch vestigingsklimaat, waar voor ondernemers en inwoners een sterke aantrekkingskracht vanuit gaat;
- Een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen.

Om Gelderland voor mensen en bedrijven aantrekkelijk te houden, is de kwaliteit van de leefomgeving van groot belang, zoals goed bereikbare voorzieningen, aansprekende evenementen, unieke cultuurhistorie, inspirerende culturele voorzieningen en een mooie natuur. Ook goed wonen hoort daarbij. Gelderland heeft op woongebied een bijzondere positie met uiteenlopende stedelijke en landelijke woonkwaliteiten. Om het landschap open, groen en het voorzieningenniveau op peil te houden en leegstand te voorkomen, is bouwen binnen bestaand verstedelijkt gebied het vertrekpunt. De provincie geeft de voorkeur aan het benutten van bestaande gebouwen en het concentreren van bebouwing. Pas als er geen andere goede mogelijkheden zijn, kan er aan de randen van steden of dorpen uitgebreid worden.

De dynamiek op de woningmarkt is groot. Mensen worden ouder, wonen steeds langer alleen en zelfstandig, worden steeds meer energiebewust en zijn mobieler dan vroeger, waardoor ze ook meer en makkelijker verhuizen. Het grootste deel van de woningen die in 2050 in Gelderland nodig zijn, staat er al. Maar deze woningen zijn niet klaar voor de toekomst en moeten aangepast of vervangen worden.

Voor de provincie staat een goede balans tussen de vraag en aanbod van woningen in verschillende prijscategorieën voorop, ook voor specifieke doelgroepen. De meeste woningen zijn verre van energieneutraal en klimaatbestendig. De provincie stimuleert innovaties op dit terrein, zoals het aardgasloos maken van bestaande woningen en het verduurzamen van woonwijken. Daarnaast is de provincie met haar partners in gesprek over hoe het vraagstuk van klimaatadaptatie en wonen slimmer aangepakt kan worden. Voldoende groene ruimte, koele plekken, opvang van water in het licht van de klimaatverandering is immers van belang, zeker met het oog op de gezondheid van de Gelderlanders.

Omgevingsverordening Gelderland
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.

Planspecifiek
In de Omgevingsvisie en -verordening zijn ter plaatse van het plangebied geen specifieke beleidsuitgangspunten of regels opgenomen. In algemene zin kan worden gesteld dat voorliggend plan voorziet in een verduurzaming van de bestaande woningvoorraad en tevens voorziet in een klimaatbestendige inrichting van de nieuwe woonlocatie. Daarmee komt het plan tegemoet aan verschillende ambities uit de omgevingsvisie, waaronder een stimulerend beleid voor biodiversiteit en een duurzaam en divers woon- en leefklimaat voor de inwoners van de provincie.

Het initiatief past binnen het provinciale beleid.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Woondeal Arnhem - Nijmegen

De Woondeal regio Arnhem-Nijmegen betreft een samenwerkingsagenda voor de woningbouwopgave in de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. De Woondeal bevat afspraken over onderwerpen en thema's die van belang zijn voor de gehele regio. Met deze woondeal zetten Rijk, regio en provincie zich in voor het versneld realiseren van voldoende woningen. Partijen zetten zich daarbij in voor voldoende woningen in het betaalbare segment en woningen passend bij de behoefte van de doelgroepen, zoals starters, studenten, senioren, mensen met een laag- of middeninkomens, dak- en thuislozen, mensen met een beperking, mensen met een psychiatrische achtergrond en mensen met een zorgbehoefte. In de Woondeal zijn, onder de noemer Kernafspraken, deze afspraken als volgt geordend:

1. Woningbouwopgave en versnelling
2. Betaalbaarheid
3. Groen en circulair
4. Leefbaarheid
5. Verstedelijking en gebiedsontwikkeling
6. Specifieke doelgroepen en overige thema’s.

In de Woondeal regio Arnhem-Nijmegen wordt uitgegaan van een groei van de woningvoorraad met 50.000 tot 60.000 woningen in de komende 20 jaar. Met een accent op de komende 5 jaar (versnelling: + 20.000 woningen).

Planspecifiek

Zowel vanuit kwantitatief- als kwalitatief oogpunt sluit voorliggend plan aan op de kernafspraken uit de regionale woondeal. De toename van het aantal woningen door voorliggend plan, per saldo 29, draagt direct bij aan het versneld realiseren van extra woningen binnen de regio. Het overgrote deel van de woningen zijn sociale huurwoningen in de vorm van appartementen, studio's en eengezinswoningen. Zo voorziet het plan in een aanbod van betaalbare woningen voor een brede doelgroep waaronder starters en ouderen.

Het plan past binnen de Woondeal Arnhem - Nijmegen.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Lingewaard 2012 - 2022

In de structuurvisie Lingewaard 2012-2022 zijn de ingrediënten opgenomen hoe Lingewaard zich op ruimtelijk vlak in de toekomst wil ontwikkelen. Die toekomst wordt mede bepaald door hoe met ruimte wordt omgegaan; welke bestaande kwaliteiten worden versterkt en welke nieuwe functies willen we op vrijkomende terreinen? Uitgangspunt is het landschap met haar historische kwaliteiten waarin gewoond, gewerkt en gerecreëerd wordt. Dit aangevuld met de ambities die de gemeente heeft.
In 2004 zijn er binnen de Stadsregio afspraken gemaakt over woningbouwcontouren waarbinnen gebouwd mag worden. Dezelfde contouren zijn in de nieuwe verstedelijkingsvisie van de regio (geldend tot 2020) ongewijzigd overgenomen. Uitbreidingen buiten deze contouren zijn onder voorwaarden op enkele plaatsen toegestaan. Na vaststelling van de structuurvisie Lingewaard 2012-2022 zijn de woningbouwcontouren van de Stadsregio losgelaten. Plannen dienen aan de ladder van duurzame verstedelijking worden getoetst.

Naast de bouwopgaven gebonden aan de contouren, wordt er heel beperkt gebouwd in het landelijk gebied. Dit laatste komt voort uit de functieverandering van glastuinbouw en andere agrarische bedrijven naar landelijke woonvormen. De gemeente heeft een regeling om de sloop van voormalige agrarische bebouwing in het buitengebied te stimuleren: de functieveranderingsregeling. Doel is de landschappelijke kwaliteit van het buitengebied te verbeteren. De regeling is er op gericht om agrarische ondernemers te compenseren voor het beëindigen van de agrarische activiteit op hun bedrijfsperceel en het afbreken van de aanwezige bedrijfsbebouwing. Op basis van de regeling kunnen (stoppende) agrarische bedrijven compensatie krijgen in de vorm van woningbouwmogelijkheden. Hiermee probeert de gemeente leegstand en verrommeling van oude bebouwing te vermijden.

Planspecifiek
In de Structuurvisie wordt de ruimtelijke ambitie uitgesproken om een toekomstbestendige gemeente te zijn. Hierbij horen een aantal duurzame ambities, onder andere gericht op efficiënt ruimtegebruik. Een bestaande woonlocatie wordt door voorliggend plan herontwikkeld middels het sloop-herbouw principe. Er vindt een verduurzaming van de woningvoorraad plaats en door een efficiënte inrichting van het plangebied neemt het aantal woningen toe terwijl het bebouwd oppervlak afneemt.
Het bestaande parkje met speelvoorziening aan het Thorbeckeplein wordt in westelijke richting uitgebreid tot ver binnen het plangebied. Er ontstaat een ruim en toegankelijk opgezet groen hart in de Staatsliedenbuurt. De kindervriendelijke omgeving is een nieuwe ontmoetingsplek voor bestaande en toekomstige bewoners. Het park zorgt daarnaast voor een aanzienlijke vergroening van de omgeving waardoor voorliggend plan aansluit op de ambitie die de gemeente uitspreekt om groene woonomgevingen te creëren voor een goed woon- en leefklimaat in de toekomst, mede vanwege klimaatverandering.

Het initiatief past binnen de 'Structuurvisie Lingewaard 2012 - 2022.

3.4.2 Nota Wonen 2020-2025
Deze nota beschrijft het door de gemeente Lingewaard te voeren woonbeleid in de periode 2020-2025. De afgelopen jaren is de gemeente samen met woningcorporaties, commerciële ontwikkelaars, makelaars, zorgaanbieders, bewoners en andere betrokken partijen aan de slag gegaan om het wonen in de wijken en kernen verder te verbeteren. In deze nota actualiseert de gemeente haar visie op het wonen.
De gemeente wil huidige en nieuwe inwoners de kans geven binnen de gemeente een wooncarrière te doorlopen. Ze wil inwoners passend en goed huisvesten in een aantrekkelijk woonmilieu. Passend huisvesten houdt in dat het woningaanbod is afgestemd op de financiële mogelijkheden die mensen hebben. Goede huisvesting betekent dat ook in het betaalbare segment sprake is van een goede kwaliteit en toekomstwaarde van de woningen. Focus ligt op versneld bouwen, flexibel nieuwbouwprogramma, actiever regisseren, doelgroepen senioren en starters, ook kleinere woningen en meer (particuliere) woningen mogelijk maken.
De visie is uitgewerkt in vier thema's:
- Nieuwbouw: versneld en verantwoord.
- Aanpak bestaande voorraad (waaronder duurzaamheid).
- Beschikbaarheid (sociale) huursector.
- Specifieke doelgroepen: starters/jongeren, ouderen, wonen met zorg, overige doelgroepen.

In het woonbeleid wil de gemeente sturen op de juiste woningen op de juiste plek, voor de juiste doelgroepen. Er is aanvullende behoefte aan een gedifferentieerd programma, met daarbinnen een aantal belangrijke accenten:
- Sociale huur: gelijkvloers, waaronder klein en betaalbaar (onder de eerste aftoppingsgrens van de huurtoeslag): 200-250 woningen in de periode tot 2030. Hiermee komt de kernvoorraad in 2030 op ca 4.110 sociale huurwoningen.

- Middeldure huur: beperkt, met name tot € 1.000. Orde van grootte: 100 woningen tot 2030.
- Goedkope koop (rond 2 ton): circa 250 - 300 woningen, bereikbaar voor starters. Daarbij staat de gemeente open voor meer variatie (kleinere woningen ca. 60-80 m2, met een evenwichtige prijs-kwaliteitsverhouding).
- Daarnaast voegt de gemeente 2-onder-1-kap- en vrijstaande woningen aan de voorraad toe.
- Al met al is de opgave om 50% van het nieuwbouwprogramma te realiseren in de sociale huur, goedkope koop, middenhuur en betaalbare koopwoningen tussen 2 en 3 ton (aansluitend bij de Woondeal en regionale monitor). De overige 50% wordt gerealiseerd in de duurdere prijsklasse boven 3 ton.

De gemeente Lingewaard wil een bijdrage leveren aan de regionale opgaven (zie verder 3.3) en heeft als ambitie voor het nieuwbouwprogramma een verdubbeling van het tempo van de afgelopen 5 jaar (circa 250 woningen versus 130 woningen gemiddeld per jaar). In de periode 2020-2025 wil de gemeente circa 1.280 woningen toevoegen.

Planspecifiek
Met onderhavig initiatief worden 121 woningen gerealiseerd. Per saldo gaat het om een toename van 29 woningen. Het plan voorziet in een gevarieerde samenstelling van typen woningen die geschikt zijn voor verschillende doelgroepen (zie verder 2.2). Het merendeel van de woningen zijn sociale huurwoningen in eigendom van WOONstichting Gendt (92), de overige 29 woningen betreffen koopwoningen.

Voor de gemeente Lingewaard zijn er plannen om tot aan 2030 ca 1600 woningen (waaronder voorliggend plan) toe te voegen aan de bestaande woningvoorraad. Van deze 1600 woningen behoren ca 450 woningen inmiddels tot de harde plancapaciteit. Specifiek voor de kern Gendt bedraagt de vraagtoename van nieuwe woningen tot aan 230 ca 270 woningen (bron: Companen, Lingewaard 2019). Tot aan 2030 zitten er voor Gendt ca 340 woningen in de planning (inclusief voorliggend plan), waarvan inmiddels ca 120 woningen tot de harde plannen behoren. Om rekening te houden met de kans op uitval van enkele woningbouwplannen heeft de gemeente het voornemen beperkt over te programmeren (130% Woondeal). Daarmee is er vanuit kwantitatief oogpunt voldoende ruimte voor het toevoegen van kwalitatief goede woningen. Ook sluit voorliggend plan vanuit kwantitatief oogpunt aan op de bijdrage die de gemeente wilt leveren aan het behalen van de regionale opgaven om versneld extra woningen binnen de regio te realiseren. De 29 extra woningen die door voorliggend plan worden toegevoegd dragen direct bij aan het behalen van deze opgave.

Het diverse aanbod aan betaalbare (sociale huur)woningen zorgt ervoor dat er voldoende woningen beschikbaar zijn voor specifieke doelgroepen waar de gemeente zich op richt: starters / jongeren en ouderen. De instandhouding van het aantal sociale huurwoningen (92) en het toevoegen van betaalbare koopwoningen (prijsklassen: ca 283.000 voor de tussenwoningen en ca 309.000 voor de hoekwoningen) zorgt ervoor dat voldoende betaalbare woningen beschikbaar blijven. De 29 koopwoningen zijn als goedkope koop te kwalificeren. Daarmee speelt het plan tevens in op een zeer urgente actuele behoefte aan betaalbare koopwoningen voor starters. In de 'Woonagenda subregio Arnhem e.o. 2021 t/m 2023' wordt de Staatsliedenbuurt genoemd als één van de aandachtswijken uit de jaren '60. Door de verbinding te maken met de verduurzamingsopgaven doen zich kansen voor om de leefbaarheid van deze wijken te verbeteren. Voorliggend plan voorziet in een aanzienlijke kwaliteitsverbetering van de buitenruime en een verduurzaming van de woningvoorraad van Gendt, waardoor het plan aansluit bij de opgaven uit de 'Woonagenda subregio Arnhem e.o. 2021 t/m 2023'.

Voorliggend initiatief past binnen de 'Nota Wonen 2020-2025'.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet als gevolg van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangetoond worden (artikel 3.1.6 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.) als ook de economische uitvoerbaarheid van het plan.

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem

Op grond van de Wet Bodembescherming (Wbb) moet aangetoond worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Bij een functiewijziging zal in veel gevallen een specifiek bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd.

Planspecifiek

In het kader van voorliggende ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 3. De belangrijkste conclusie van het onderzoek is dat er analytisch geen waarnemingen zijn gedaan welke duiden op de aanwezigheid van ernstige bodemverontreiniging. Op basis van de conclusies van het onderzoek kan voor wat betreft de bestemmingsplanfase worden gesteld dat het niet aannemelijk is dat er milieuhygiënische belemmeringen zijn die aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg staan. Wel dient te worden opgemerkt dat de (achter)tuinen niet meegenomen zijn in het verkennend bodemonderzoek. De Wabo verplicht om bij de vergunningsfase inzicht te hebben in de bodemkwaliteit ter plaatse. Tijdens de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen, zal een aanvullend bodem- en asbestonderzoek (met name ter plaatse de tuinen) bij het bevoegd gezag moeten worden ingediend. In het aanvullend onderzoek wordt de mogelijke aanwezigheid van asbest in puinhoudende gronden onderzocht en worden eventuele druppelzones van asbesthoudende dakbedekking onderzocht op asbest. Het mogelijk aantreffen van bijvoorbeeld asbest in tuinen staat de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg. Indien nodig zal wel een saneringsplan worden opgesteld en worden uitgevoerd. In de projectexploitatie is hier rekening mee gehouden, zodat de uitvoerbaarheid is gewaarborgd.

Het bestemmingsplan is uitvoerbaar vanuit het aspect bodem.

4.1.2 Lucht

De mate van blootstelling aan luchtverontreiniging speelt een rol in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Met betrekking tot 'luchtkwaliteit' zijn twee aspecten van belang. Ten eerste of de luchtkwaliteit ter plaatse de nieuwe functie toelaat (de gevoeligheid van de bestemming) en ten tweede wat de bijdrage is van het plan aan die luchtkwaliteit.

Luchtkwaliteit ter plaatse

In de Wet milieubeheer zijn normen opgenomen voor de concentraties van een aantal stoffen in de buitenlucht ter bescherming van de mens. De twee belangrijkste stoffen zijn PM_{10} en $PM_{2,5}$(fijnstof) en NO_2 (stikstofdioxide). Voor grenswaarde van PM_{10} en NO_x bedraagt 40 µg/m3, van $PM_{2,5}$ is dat 25 µg/m^3.

Bijdrage aan luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen. De Wet maakt een onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in de algemene maatregel van bestuur "Niet in betekenende mate bijdragen" (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m^3) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een toevoeging van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit, omdat een dergelijk project per definitie niet boven de 3%-norm komt.

Planspecifiek

Luchtkwaliteit ter plaatse van het initiatief

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is de huidige luchtkwaliteit ter plaatse getoetst met behulp van de NSL Monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl). Door de metingen ter plaatse te toetsen aan de grenswaarden is gekeken of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Uit metingen van het rekenpunt 15565801 (aan de Kruisstraat ten westen van het plangebied) zijn de volgende concentraties naar voren gekomen:

	NO_2 (stikstofdioxide)	PM_{10} (fijnstof)	$PM_{2,5}$ (fijnere fractie van fijnstof)
Gemeten totale concentratie jaargemiddelde 2020 (µg/m^3)	17,0 µg/m^3	17,6 µg/m^3	10,9 µg/m^3
Grenswaarde concentratie (µg/m3)	40 µg/m^3	40 µg/m^3	25 µg/m^3

De gemeten concentraties stikstofdioxide, fijn stof en zeer fijn stof liggen ruim onder de gestelde grenswaarden. Met betrekking tot de luchtkwaliteit zijn geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

Bijdrage initiatief

Ten aanzien van de bijdrage aan luchtkwaliteit is het initiatief (het per saldo toevoegen van extra 29 woningen) van geringe omvang ten opzichte van de benoemde grenswaarde (3%, toevoegen 1.500 woningen). Op basis van de te verwachten beperkte toename aan verkeersbewegingen ten gevolge van dit project (zie verder paragraaf 4.4) is te concluderen dat dit project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een nadere toetsing ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit.

4.1.3 Geluid

De mate waarin het geluid het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd:

- woningen;
- geluidgevoelige gebouwen, zoals scholen, ziekenhuizen, verzorgings- en verpleeghuizen, psychiatrische instellingen en kinderdagverblijven;
- geluidsgevoelige terreinen (woonwagenstandplaatsen en bestemde ligplaatsen voor woonschepen).

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. Binnen deze zones bepaalt het bevoegd gezag de te hanteren grenswaarden. Er geldt een voorkeursgrenswaarde en een bovengrens (hoger mag niet). De Wgh gaat verder onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen. De belangrijkste bronnen van geluidhinder die bij een ruimtelijke ontwikkeling aan de orde kunnen zijn betreffen: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai.

Planspecifiek
Het plangebied ligt in een rustige woonwijk aan de westkant van de bebouwde kom van Gendt. Voor de wegen binnen en in de nabijheid van het plangebied geldt een maximumsnelheid van 30 km/u. Voorliggend plan heeft tot gevolg dat het aantal woningen beperkt toeneemt. Ook staan de woningen vanwege de nieuwe stedenbouwkundige inrichting straks anders gepositioneerd ten opzichte van de aangrenzende wegen. Om te kunnen beoordelen of sprake is van een goede ruimtelijke ordening op basis van het aspect geluid, wegverkeer, zijn via het 'Verkeersmodel regio Arnhem versie 2019' de beschikbare etmaalintensiteiten van drie wegen binnen en in de directe omgeving van het plangebied in kaart gebracht. De etmaalintensiteiten hebben betrekking op het jaar 2030, waarbij is gerekend met een groeipercentage van 1% om tot het maatgevende jaar te komen. Hieronder een overzicht.

STRAAT	**ETMAALINTENSITEIT (2030)**
Schoolstraat (noordkant, 30 km/u)	309
Bernhardstraat (oostkant, 30 km/u)	860
Vleumingen (westkant, 30 km/u)	309

Op basis van de etmaalintensiteiten wordt het beeld bevestigd dat sprake is van een rustige woonwijk. Vanwege de vele woningen in de omgeving is het aandeel autoverkeer (lichtverkeer) groot. Grote (bedrijfs)locaties met een verkeersaantrekkende werking van middel- en zwaar vrachtverkeer zijn in de omgeving niet aanwezig. Door de lage verkeersintensiteiten, de omgevingskarakteristiek en de beperkte maximumsnelheid kan worden gesteld dat de geluidsbelasting van wegverkeer op de nieuwe woningen gering zal zijn. Vanuit het aspect geluid, onderdeel wegverkeer, is sprake van een goed woon- en leefklimaat.
In de omgeving van het plangebied zijn geen spoorwegen en/of bedrijventerreinen gelegen. Geluidshinder als gevolg van één van deze geluidsbronnen kan daarmee op voorhand worden uitgesloten.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect geluid.

4.1.4 Geur
De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor milieuvergunningen als het gaat om geurhinder van veehouderijen met landbouwhuisdieren. De Wgv maakt onderscheid in dieren met en dieren zonder een vastgestelde geuremissiefactor. Voor de eerste soort wordt de geurbelasting bij geurgevoelige objecten berekend, voor de tweede gelden minimumafstanden tot dergelijke objecten (ook wel bekend onder de term 'vaste afstandsdieren'). De Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) bepaalt in bijlage 1 voor welke dieren geuremissies zijn vastgelegd. Als het (beoogde) veehouderijbedrijf niet in deze regeling wordt genoemd betreft het vaste afstandsdieren.

Op grond van artikel 3 lid 1 van de Wgv gelden de volgende normen ten behoeve van vergunningverlening voor dieren met een geuremissiefactor:

geurgevoelig object gelegen in:	maximaal toegestane geurbelasting (odour units per m^3 lucht)
concentratiegebied binnen bebouwde kom	3,0 ouE/m^3

concentratiegebied buiten bebouwde kom	14,0 ouE/m³
niet-concentratiegebied binnen bebouwde kom	2,0 ouE/m³
niet-concentratiegebied buiten bebouwde kom	8,0 ouE/m³

Als het geen bedrijf is waar een geuremissiefactor voor is vastgelegd gelden de volgende eisen:
- binnen de bebouwde kom geldt een afstand van 100 meter;
- buiten de bebouwde kom geldt een afstand van 50 meter.

Tot slot geldt voor zowel dieren met als voor dieren zonder geuremissiefactoren altijd een minimumafstand tussen de buitenzijde van een dierenverblijf en de buitenzijde van een geurgevoelig object. Dit betreft 50 respectievelijk 25 meter voor hetzij binnen dan wel buiten de bebouwde kom.

De Wet geurhinder en veehouderij kent een omgekeerde werking. Dat wil zeggen dat ook bij plannen die woningbouwlocaties mogelijk maken wordt getoetst aan de normen van de Wet geurhinder en veehouderij. Bij ruimtelijke ordeningsplannen moet worden beoordeeld of sprake is van een goed woon- en verblijfklimaat.

Planspecifiek
Het aantal geurgevoelige objecten binnen het plangebied neemt door voorliggend plan toe, in totaal met 29. Aan de zuidoostkant van het dorp Gendt ligt een uiterwaardengebied dat is ingericht als natuur. Agrarische bedrijven zijn daar niet aanwezig. Aan de westkant van het dorp ligt een overwalgebied met verschillende agrarische bedrijven, waaronder glastuinbouw, enkele veehouderijen en paardenhouderijen.

De dichtstbij gelegen veehouderij betreft een paardenhouderij aan de Smidtstraat, op ruim 600 m ten noorden van het plangebied. Paarden zijn aan te merken als 'overige landbouwhuisdieren'. In bijlage 1 van de Regeling geurhinder en veehouderij zijn de geuremissiefactoren voor 'overige landbouwhuisdieren' 'niet vastgesteld'. Dit betekent dat voor deze dieren de minimumafstanden uit artikel 4 Wgv gelden. Omdat de geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom zijn gelegen, dient te worden getoetst met een afstand van 100 m tussen het dichtstbijzijnde dierenverblijf en de geurgevoelige objecten. Gelet op de afstand tussen de paardenhouderij en het plangebied (ruim 600 m) wordt ruimschoots voldaan aan de minimale afstandseis van 100 m. De paardenhouderij heeft geen geurhinder op de woningen binnen het plangebied tot gevolg. Tevens zal het plan niet belemmerend werken voor de bedrijfsvoering van agrarische bedrijven, aangezien in de huidige situatie woningen op kortere afstand van het bedrijf liggen die in dat geval maatgevend zijn voor de ontwikkelingsmogelijkheden.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geur.

4.1.5 Milieuzonering
Milieuzonering is het aanbrengen van een ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Doel is om bij het opstellen van een ruimtelijk plan een goed en veilig leefklimaat te waarborgen, maar tegelijkertijd ook aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun activiteiten.

De mate waarin bedrijven invloed hebben op hun omgeving is afhankelijk van de aard van de bedrijvigheid en de afstand tot een gevoelige bestemming. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Milieuzonering heeft betrekking op aspecten met een ruimtelijke dimensie, zoals geluid, geur, gevaar en stof. De mate van belasting, en daarmee de gewenste aan te houden afstand, kan per aspect en per bedrijfstype en verschillen. In de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is een lijst opgenomen met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Van deze richtafstanden kan worden afgeweken, mits wordt onderbouwd waarom de feitelijke milieuhinder als minder belastend wordt gezien.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'.

Planspecifiek
Het plangebied ligt in een rustige woonwijk. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven en inrichtingen gelegen. De nieuwe woningen ondervinden op voorhand geen milieuhinder in het kader van milieuzonering. In de wijdere omgeving, voornamelijk richting het oosten waar het centrum van Gendt is gelegen, liggen meerdere bedrijfslocaties. De bestaande woningen in de nabijheid van deze bedrijfslocaties zijn maatgevend voor wat betreft de ontwikkelingsmogelijkheden van die bedrijven. Op voorhand kan worden gesteld dat bedrijven en inrichtingen niet worden belemmerd in hun ontwikkelingsmogelijkheden als gevolg van voorliggend initiatief.

Spuitzones
Binnen een afstand van 50 meter van het plangebied zijn in de huidige situatie geen (fruit)boomgaarden aanwezig waar bedrijfsmatige gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast. Het oprichten van dergelijke gaarden is zonder omgevingsvergunning niet mogelijk, nieuwe boom/fruitgaarden niet zijn toegestaan binnen een straal van 50 meter tot gevoelige objecten (zoals woningen) zonder een locatiespecifiek onderzoek. Een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen kan dan ook gegarandeerd worden.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit de aspecten milieuzonering en spuitzonering.

4.1.6 Externe veiligheid
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

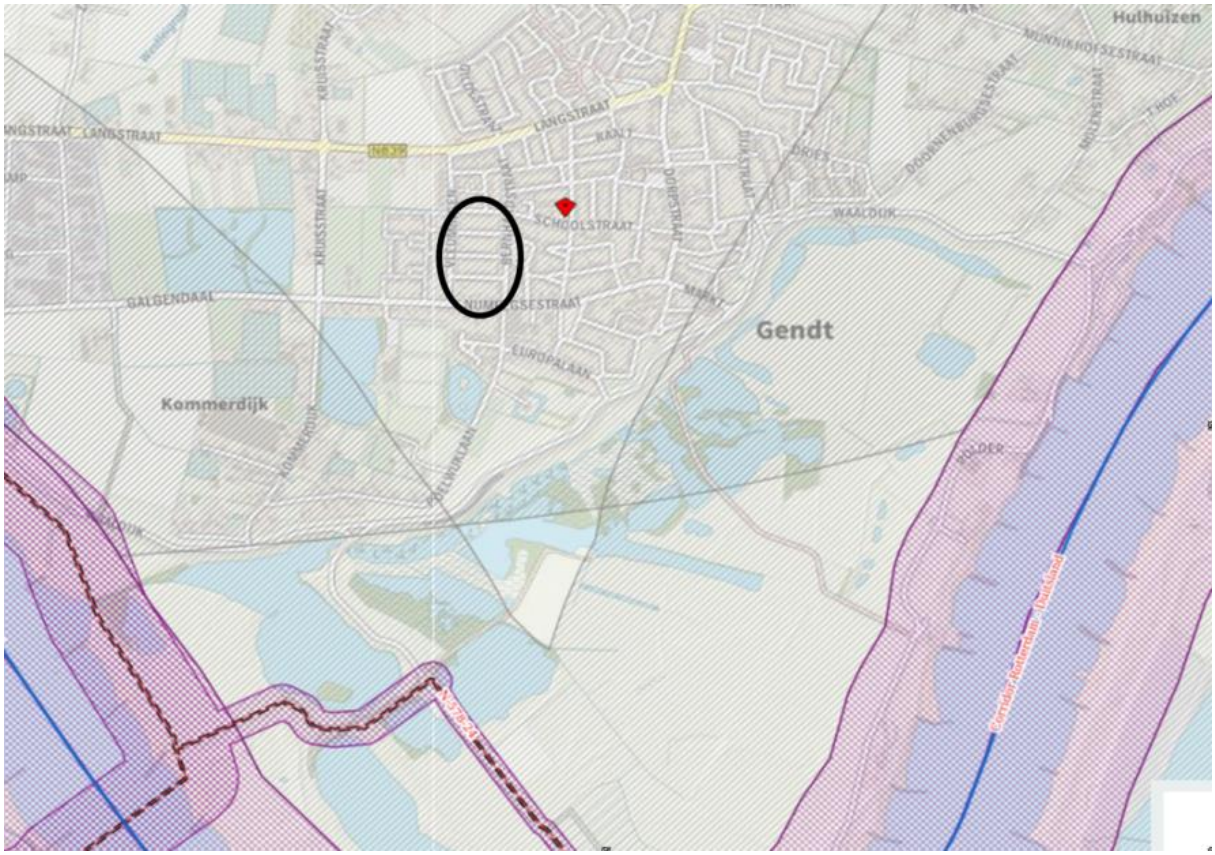
Het groepsrisico is een afwegingsinstrument dat tot doel heeft een bewuste afweging te stimuleren over het risico op een ongeval met een groot aantal slachtoffers. Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin het 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 veiligheidsregio.

Planbeoordeling

Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van 121 nieuwe woningen. Ten behoeve van het plan worden de huidige 92 woningen gesloopt. 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 figuur 1 is een uitsnede opgenomen van de provinciale risicokaart.



Figuur 1, Uitsnede provinciale risicokaart (geraadpleegd op 9 november 2021) met het plangebied in de zwarte cirkel.

De informatie van de provinciale risicokaart levert de volgende inzichten op:
Rondom de planlocatie zijn geen inrichtingen aanwezig met een extern veiligheidsrisico. Wel liggen ten noorden van het plan op ca. 3.000 meter de toekomstige snelweg A15 en op ca. 3.100 meter de Betuweroute. Op basis van de Regeling basisnet en de provinciale risicokaart is vastgesteld dat de plaatsgebonden risicocontour 10-6 van deze risicobronnen niet over het plangebied ligt.

Ten aanzien van het groepsrisico ligt het plan binnen het invloedsgebied van de toekomstige snelweg A15 en de Betuweroute. Ontwikkelingen hierbinnen hebben mogelijk invloed op de hoogte van het groepsrisico. Omdat de afstand tussen het plan en deze risicobronnen groter dan 200 meter is, heeft de wetgever aangegeven dat het groepsrisico alleen beperkt verantwoord hoeft te worden. Hierdoor hoeft niet de hoogte van het groepsrisico in beeld gebracht te worden, maar enkel de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

Verantwoording groepsrisico
Het plan is gelegen in het invloedsgebied groepsrisico van de Betuweroute en de nog aan te leggen snelweg A15. Conform vigerende wetgeving moet de gemeente hierdoor het groepsrisico verantwoorden. Meer specifiek gaat het om de wettelijke verplichting op grond van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) artikel 7 en 9 vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over beide transportassen. 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. Hierop heeft de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden (VGGM) op 10 december 2021 (kenmerk: 2021-006998) kenbaar gemaakt geen aanleiding te hebben om aanvullend te adviseren. 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 dicht bij de risicobron. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

Zelfredzaamheid
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. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid zijn voldoende.

Conclusie
Het plan ligt buiten de plaatsgebonden risicocontour 10-6 van de transportroutes met een externe veiligheidsrisico. De plaatsgebonden risicocontour van deze risicobronnen vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Ten aanzien van het groepsrisico ligt het plangebied in het invloedsgebied van de Betuweroute en de toekomstige snelweg A15. Op basis van de verantwoording groepsrisico (zie hierboven) kan worden geconcludeerd dat het ruimtelijke initiatief geen significant effect heeft op de mogelijkheden voor bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Daarmee is het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de realisatie van het plan. De VGGM zag eveneens geen aanleiding aanvullend te adviseren.

4.1.7 Milieueffectrapportage

Voor activiteiten die belangrijke milieugevolgen kunnen hebben, is het verplicht een milieueffectrapportage (m.e.r.) uit te voeren en een Milieu Effect Rapport (MER) te maken. Hiermee krijgt het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming. De m.e.r. onderzoekt de milieugevolgen van een plan of een besluit en (milieuvriendelijker) alternatieven. Een plan of besluit is m.e.r.-plichtig in een van de volgende situaties:

- in het Besluit milieueffectrapportage, artikel 7.4 bijlagen C en D zijn activiteiten aangewezen waarvoor direct een m.e.r.-plicht geldt;
- een m.e.r.-plicht kan volgen uit een passende beoordeling in het kader van de Wet Natuurbescherming;
- op grond van de provinciale milieuverordening kunnen aanvullend op het Besluit m.e.r. activiteiten worden aangewezen waarvoor een m.e.r.-plicht geldt.

M.e.r.-beoordeling

Een aantal activiteiten op kleinere schaal zijn m.e.r.-beoordelingsplichtig als een indicatieve drempelwaarde uit bijlage D wordt overschreden. Ook als de drempelwaarden niet worden overschreven kan in overleg worden bekeken of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling, omdat er mogelijk belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Er kunnen twee uitkomsten zijn:

- als de conclusie is dat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden hoeft er geen m.e.r.-procedure te worden doorlopen. Dit wordt in het betreffende plan of besluit gemotiveerd en moet ook formeel bekend worden gemaakt door het bevoegd gezag;
- als belangrijke nadelige milieugevolgen niet uitgesloten kunnen worden, moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen.

Planspecifiek

Onderhavig plan betreft de ontwikkeling van 121 nieuwe woningen. De ontwikkeling blijft daarmee (ver) onder de drempel van 2.000 woningen uit bijlage D11.2. Wel is het plan aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject. Daarom wordt is een m.e.r.-beoordelingsnotitie opgesteld deze is toegevoegd als bijlage 4.

4.1.8 Gezondheid en geitenhouderijen

In het kader van het programma Veehouderijen en Gezondheid Omwonenden (hierna VGO) zijn onderzoeken uitgevoerd naar de gezondheid van mensen die in de nabijheid van veehouderijen wonen.
Naar aanleiding van deze VGO-onderzoeken zijn er consistente aanwijzingen dat er een grotere kans is op longontsteking binnen zone rondom geitenhouderijen. Het verband wordt verondersteld causaal te zijn. Er wordt nog volgonderzoek uitgevoerd (VGO-III). De resultaten hiervan worden in 2024 verwacht.

De RIVM heeft in het rapport GGD-richtlijn medische milieukunde 2020 handvatten opgenomen voor de GGD's, zodat op een uniforme wijze kan worden geadviseerd bij uitbreiding van veehouderijen en bij gebiedsontwikkelingen nabij veehouderijen.

De GGD hanteert twee uitgangspunten bij zijn adviezen. De eerste is voorzorg: wees terughoudend met het plaatsen van gevoelige bestemmingen en veehouderijen binnen 250 meter van elkaar (bij geitenhouderijen binnen 2 kilometer). Gevoelige bestemmingen zijn bijvoorbeeld woningen, scholen, en ziekenhuizen. Het tweede uitgangspunt is het streven om de uitstoot van geur, stof, endotoxinen (kleine stukjes bacteriën) en ammoniak van veehouderijen te verminderen.

Het uitgangspunt 'voorzorg' heeft invloed op ruimtelijke ontwikkelingen in de nabijheid van veehouderijen. Dit geldt gezien de geadviseerde afstandsnorm, met name als er ontwikkelingen in de nabijheid van geitenhouderijen worden voorzien.

In de richtlijn is het volgende opgenomen:

Uitgangspunten GGD-advisering *De GGD hanteert in de advisering twee belangrijke uitgangspunten:* *1. Voorzorg. De gezondheid dient meegewogen te worden bij nieuwe ontwikkelingen in de veehouderij. Vanwege aanwijzingen dat omwonenden gezondheidseffecten kunnen ondervinden van veehouderijen, hanteert de GGD een afstandscriterium (zie verder bij advies op maat).* *2. Emissiereductie. De GGD vindt dat vanuit het oogpunt van gezondheid veehouderijen moeten streven naar vermindering van de emissie van geur, stof, endotoxinen en ammoniak. Blootstelling aan deze agentia kan leiden tot gezondheidsproblemen. De GGD adviseert gemeenten om samen met ondernemers na te gaan of alle mogelijke moeite is gedaan om emissies zo laag mogelijk te houden.* Bron: GGD-richtlijn medische milieukunde Veehouderij en Gezondheid, RIVM-rapport 2020-0092

Planspecifiek
In bijlage 5 is een kaart opgenomen waarop onderhavig plangebied (blauwe cirkel) in relatie tot geitenhouderijen is weergegeven. Hierop is te zien dat het plangebied op een afstand van meer dan 1500 meter van een geitenhouderij ligt. Binnen de 2 kilometer zone rondom de geitenhouderij wonen ongeveer 10.000 mensen. Met onderhavig initiatief worden 29 extra woningen en dus huishoudens toegevoegd, met een gemiddelde omvang van een huishouden van 2,4 (bron: gemeente Lingewaard) gaat het afgerond om 70 extra inwoners, een toename van de populatie in het effectgebied van 0,7%. Gemiddeld krijgen in Nederland ongeveer 253.000 mensen longontsteking. Hiervan belandt 15% in het ziekenhuis (bron: Longfonds). Binnen het betrokken gebied (10.000 inwoners) rond de veehouderij gaat het dan over 0,15 tot 0,75 vermijdbare ziekenhuisopnames per jaar. Voor het plangebied met 70 extra inwoners ligt dit aantal circa 143 x lager.

Er bestaat een grote behoefte aan de bouw van woningen. Aan het belang om woningen te bouwen wordt veel gewicht toegekend. Nagenoeg de gehele kernen Doornenburg en Gendt liggen binnen de invloedcirkels van aanwezige geitenhouderijen. Ontwikkeling van nieuwe woningen buiten de invloedssfeer is bijna niet mogelijk. Het betreft hier een ontwikkelingslocatie binnen de kern Gendt. Realisatie van de plannen op een andere locatie buiten de invloedcirkels van de geitenhouderij is niet mogelijk.

Onderhavig plangebied ligt op ruim 1,5 km afstand van de dichtstbij gelegen geitehouderij, Het plangebied betreft een bestaand woongebied binnen de bebouwde kom van Gendt. Er zijn geen klachten in de omgeving van het plangebied ten aanzien van geuroverlast van de dichtstbij gelegen geitenhouderij. Op basis van voorgaande motivering luidt de conclusie dat er sprake is van een zeker gezondheidsrisico maar het risico is niet groot. Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan gewaarborgd worden, zeker in relatie tot andere overwegingen zoals bijvoorbeeld het volkshuisvestelijke belangen en kwaliteitsverbeteringen van de bestaande woonwijk. De initiatiefnemers brengen toekomstige bewoners op de hoogte van de aanwezigheid van de geitenhouderij en de bijbehorende risico's, zodat zij een eigen afweging kunnen maken.

Het initiatief is uitvoerbaar op het gebied van volksgezondheid in relatie tot geitenhouderijen.

4.2 Water

Water is een belangrijk thema in de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.
Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21e eeuw
De Commissie Waterbeheer 21e eeuw heeft advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Indien nodig wordt overtollig water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen niet meer mogelijk is wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Waterwet
De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de aloude vergunningstelsels uit de voorheen afzonderlijke waterbeheerwetten zijn gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de watervergunning.

Nationaal Waterplan
Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Dit Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2016-2021 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

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, wegen 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.

Het Waterschap Rivierenland hanteert de beleidsregel 'Nieuwe lozingen vanaf verhard oppervlak'. Deze heeft als doel de versnelde afvoer van hemelwater als gevolg van de uitbreiding van het verhard oppervlak te beperkten tot de maatgevende afvoer van het landelijk gebied. Een uitbreiding van het verhard oppervlak moet vanuit waterhuishoudkundig opzicht dus waterbalans-neutraal plaatsvinden.

Er moet voldoende berging zijn bij extremere omstandigheden. Voor ontwikkeling met een toename van verhard oppervlak tot 5.000 m² kan een standaardberekening worden toegepast, waarbij wordt uitgegaan van een maatgevende bui die eenmaal in de 10 jaar voorkomt. Vuistregel daarbij is dat 436 m³ waterberging per hectare verhard oppervlak nodig is. Uit deze vuistregel volgt de volgende berekening:
Benodigde compensatie = Toename verhard oppervlakte (in m²) * 0,0436

Watertoets
De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets, maar een proces waarbij de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek gaan voorafgaand aan de vaststelling van het plan. De watertoets bestaat uit twee onderdelen:
- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om de waterbeheerder vroegtijdig in de planvorming te betrekken, en
- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om in hun plan verantwoording af te leggen over de manier waarop omgegaan is met de inbreng van de waterbeheerder. Dit laatste gebeurt doorgaans in de waterparagraaf bij het betreffende plan.

Gemeentelijk Rioleringsplan 2017 - 2021
Het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) is een integraal strategisch beleidsplan, waarin wordt omschreven hoe de gemeente Lingewaard wenst om te gaan met de wettelijk vastgelegde gemeentelijke watertaken. Het gaat dan om de volgende zorgplichten:
- stedelijk afvalwater inzamelen en transporteren;
- afvloeiend hemelwater inzamelen en verwerken;
- in openbaar gemeentelijk gebied treffen van maatregelen om structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand voor de aan de grond gegeven bestemming zo veel mogelijk te voorkomen of te beperken.

Binnen het plan is een ambitieprofiel beschreven dat gericht is op de toekomst. Voor ruimtelijke plannen zijn vooral de ambities op het gebied van hemelwater en grondwater van belang:
- Hemelwater
- Inzetten op meer groene oplossingen, inzet van de totale openbare ruimte.
- Minder ondergrondse betonnen oplossingen.
- Actief inzetten op minder schoon water naar de zuivering.
- Als in de buurt wat gebeurt (rioolvervanging, wegreconstructie) wordt getoetst of sprake is van knelpunten en/of overlast. Indien dit het geval is, is scheiden van het hemelwater van het afvalwater (afkoppelen) uitgangspunt.
- Bij hoosbuien wordt het overtollig hemelwater opgevangen en afgevoerd. De straat zal slechts zelden blank staan. De omgeving ondervindt hier dan korte tijd hinder. Maar van overlast is geen sprake. Het water loopt niet de woningen en tuinen in.
- Bij extreme hoosbuien moeten wij leren accepteren dat de straat enige tijd blank staat. Dit leidt wellicht tot hinder voor de omgeving. Overlast en schade als gevolg van extreme hoosbuien wordt zoveel mogelijk voorkomen.
- Bij buien wordt het afvalwater afdoende opgevangen in bergingsbakken. Er kan dan verdund afvalwater in sloten en vijvers stromen. Incidenteel leidt dit tot stank en vervuiling. Dit leidt echter niet tot

gezondheidsproblemen.
- Sloten en vijvers zijn in staat bij uitzonderlijke buien het overtollig hemelwater afdoende te bergen, vast te houden en af te voeren. De sloten treden pas bij uitzonderlijke hoosbuien buiten hun oevers. Dit leidt wellicht tot ernstige hinder maar niet tot schade.
- Hittestress wordt in beeld gebracht en hier wordt actief op gestuurd.

Grondwater
- Problemen met grondwater in de gemeente worden grotendeels veroorzaakt door de stand van de rivieren.
- Gemeente is aanspreekpunt voor grondwaterproblemen maar in beginsel niet aansprakelijk.
- Bij nieuwbouwlocaties wordt bij het ontwerp al rekening gehouden met een goede ontwatering. Hiermee worden problemen in de toekomst voorkomen.
- In bestaand gebied kan incidenteel sprake zijn van hoge grondwaterstanden(bijvoorbeeld bij hoogwater op de rivieren) die tot hinder en/of overlast kan zorgen.

Planspecifiek
Het plangebied ligt binnen het beheergebied van waterschap Rivierenland. Het waterschap is middels de digitale watertoets op de hoogte gebracht van voorliggend initiatief, zie bijlage 6. Vanwege het oppervlak van het plangebied is de reguliere watertoetsprocedure van toepassing. Het waterschap zal daarom op de hoogte worden gebracht van de ontwikkeling van voorliggend initiatief, zodat het mee kan denken bij onder andere de uitwerking van de toekomstige waterberging. In het vervolg van deze paragraaf komen de overige relevante waterhuishoudkundige aspecten aan bod.

Verhard oppervlak
Voorliggend initiatief voorziet niet in een toename van het verhard oppervlak. Door een efficiënte inrichting van de ruimte, nieuwe woningtypologieën (o.a. appartementen) en de aanleg van het nieuwe park heeft voorliggend plan een afname van het bebouwd oppervlak tot gevolg ten opzichte van de bestaande inrichting. Van een compensatieplicht is dan ook geen sprake. Wel is een inrichtingsplan gemaakt met als uitgangspunt hemelwater te infiltreren binnen het plangebied.

Omgang hemelwater
De nieuwe groenstructuur, waar het park een belangrijk onderdeel van uitmaakt, de platte daken met vertraagde afvoer en het aanleggen van wadi's dragen gezamenlijk bij aan de lokale infiltratie van hemelwater. Voor het initiatief is een waterhuishoudkundig plan opgesteld, zie bijlage 7. In het waterhuishoudkundig plan is onderbouwd wat het effect van voorliggend initiatief is op de relevante waterhuishoudkundige aspecten waaronder veiligheid, wateroverlast, waterkwaliteit en waterberging. Ook is ingegaan op maatregelen die genomen kunnen worden om negatieve effecten te voorkomen.

Watergangen en beschermingsgebieden
Binnen en in de directe omgeving van het plangebied liggen geen watergangen. Ook ligt het plangebied niet in een voor het aspect water relevant beschermingsgebied waarvoor nadere regels gelden.

Overige aspecten
Bij de bouw van de woningen zullen geen uitloogbare materialen worden gebruikt. De woningen krijgen een aansluiting op het bestaande rioolnetwerk.

Conclusie
Realisatie van het initiatief is uitvoerbaar binnen de uitgangspunten van de betreffende waterbeheerders en is daarmee uitvoerbaar op het gebied van water.

4.3 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Per 01-01-2017 zijn de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora en faunawet en de Boswet opgegaan in de nieuwe Wet natuurbescherming. De Wet natuurbescherming beschermt natuurgebieden, inheemse soorten en het bosopstanden in Nederland.

Gebiedsbescherming
In de Wet natuurbescherming worden de zogenoemde Natura 2000-gebieden beschermd. Natura 2000 is de overkoepelende naam voor gebieden die worden beschermd vanuit de Vogel- en Habitatrichtlijn. Volgens deze Europese richtlijnen moeten lidstaten specifieke diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving (habitat) beschermen om de biodiversiteit te behouden. Natura 2000-gebieden kennen een zogenaamde 'externe werking'. Dit betekent dat ontwikkelingen die buiten de begrenzing van de Natura 2000-gebieden gelegen zijn, ook getoetst moeten worden of er significant negatieve effecten optreden op het betreffende gebied.

Soortenbescherming
Een hoofdstuk in de Wet natuurbescherming regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden. De wet geeft de mogelijkheid aan provincies om voor een bepaald aantal soorten via een verordening een algemene vrijstelling op bepaalde verbodsbepalingen te geven. Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menige soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Planspecifiek
In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is toegevoegd als bijlage 8. De belangrijkste conclusies ten aanzien van gebiedsbescherming en soortenbescherming worden hieronder beschreven.

Gebiedsbescherming
Het plangebied ligt niet binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Rijntakken' ligt op ca 410 m ten zuidoosten van het plangebied. Gelet op deze ruime afstand en het beperkte ruimtelijk effect (o.a. geluid, trilling, lichthinder) van de nieuwe woningen op de omgeving zijn negatieve effecten op Natura 2000-gebieden niet te verwachten. Voor de volledigheid is voor het aspect stikstof een voortoets stikstofdepositie uitgevoerd, zie bijlage 9. De belangrijkste conclusie van de voortoets luidt dat de ontwikkelingen in het plangebied waarvoor de berekeningen zijn uitgevoerd niet leiden tot een toename van de stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden in de gebruiksfase. Er is dus geen sprake van mogelijke negatieve effecten op beschermde Natura 2000-gebieden. Omdat in dit project de stikstofdepositie wordt vergeleken met de stikstofdepositie van het bestaande gebruik, wordt er intern gesaldeerd. Daarom is het aanvragen van een Wnb-vergunning niet nodig voor dit project.

Soortenbescherming
Uit de quickscan flora en fauna blijkt in het kader van de sloopwerkzaamheden een noodzaak tot het uitvoeren van aanvullend onderzoek voor de soorten 'vleermuizen', 'huismus' en 'gierzwaluw'. Dit aanvullend onderzoek is uitgevoerd en toegevoegd als bijlage 10. In het plangebied bevinden zich 8 huismusnesten en 26 gierzwaluwnesten. Daarnaast zijn ook 3 kraamverblijven van de gewone dwergvleermuis aanwezig en twee bomen die fungeren als roestplaats voor de ransuil. Vanwege de sloopwerkzaamheden treden er overtredingen op van verschillende verbodsbepalingen uit de Wnb. Voor deze overtredingen kan onder voorwaarden een ontheffing worden verkregen bij de Provincie Gelderland. Er is geen reden om aan te nemen dat de benodigde ontheffing, mits de juiste maatregelen worden getroffen, er sprake is van een gedegen alternatievenafweging en een wettelijk belang kan worden aangevoerd, niet verkregen zou kunnen worden. Inmiddels zijn de te treffen mitigerende maatregelen al uitgevoerd. Het aanvragen van de ontheffing bij de Provincie Gelderland verloopt via een separate procedure en is al in gang gezet. Tijdens de werkzaamheden dient de algemene zorgplicht voor flora en fauna in acht te worden genomen. Met inachtneming van voorgaande kan worden gesteld dat voorliggend initiatief uitvoerbaar is in het kader van soortenbescherming.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect ecologie.

4.4 Verkeer

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur. Vanwege de toename van 29 woningen ten opzichte van het bestaande aantal neemt het aantal verkeersbewegingen van en naar het plangebied beperkt toe. Bij de inrichting van het plangebied is rekening gehouden dat voldoende parkeergelegenheid aanwezig is. In het vervolg van deze paragraaf worden de onderdelen verkeersbewegingen en parkeren nader toegelicht.

Verkeersbewegingen
Als gevolg van de beperkte toename van het aantal woningen en de nieuwe woningtypologieën verandert het aantal verkeersbewegingen van en naar het plangebied. Aan de hand van de verkeerscijfers van het CROW (publicatie 318) en het bestaande en nieuwe woningbouwprogramma zijn de verschillen in onderstaande twee tabellen inzichtelijk gemaakt. Er is uitgegaan van een stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk'.

Woningtype	**aantal woningen**	**verkeersaantrekkende werking, p/w**	**verkeersaantrekkende werking, totaal**
Eengezinswoning, grondgebonden (huur)	*77*	*6*	*462*
Seniorenwoning (huur)	*15*	*6*	*90*
	92		***552***

Verkeersbewegingen, bestaand

Woningtype	aantal woningen	verkeersaantrekkende werking, p/w	verkeersaantrekkende werking, totaal
Eengezinswoning, grondgebonden (huur)	*40*	*6*	*240*
Woonstudio (huur)	*16*	*4,5*	*72*
Appartement (huur)	*36*	*4,5*	*162*
Grondgebonden woning (koop)	*25*	*7,8*	*195*
Levensloopbestendige woning (koop)	*4*	*7,8*	*31,2*
	121		***701 (afgerond)***

Verkeersbewegingen, nieuw

Op basis van voorgaand overzicht kan de conclusie worden getrokken dat er sprake is van een toename van het aantal verkeersbewegingen. Er is sprake van een theoretisch berekende toename van 149 verkeersbewegingen op een gemiddelde werkdag. Deze toename geeft een indicatie en zal in de praktijk (beperkt) afwijken. Het plangebied beslaat een groot oppervlak dat via meerdere wegen in de omgeving bereikbaar is waardoor bestemmingsverkeer zich al snel over het aangrenzende wegennet verspreidt. Samen met de beperkte toename van de verkeersbewegingen treden er geen wezenlijke veranderingen op aan de verkeerskundige situatie ter plaatse.

Herinrichting Bernhardstraat
De Bernhardstraat ter hoogte van het plangebied zal worden heringericht. Doel is dat de straat straks de verbinding vormt tussen het bestaande parkje aan de oostkant van het plangebied en het nieuwe park binnen het plangebied. Het deel tussen de parken wordt ingericht als verblijfsgebied. Fietsers en wandelaars zijn de hoofdgebruikers, de auto is er te gast en het groen wordt er gemaximaliseerd.

Parkeren
Wat betreft parkeren moet voldaan worden aan de nota parkeernormen van de gemeente Lingewaard (2020). Daarin zijn parkeernormen opgenomen die zijn afgeleid op de kencijfers van de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren'. Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom.

In de huidige situatie wordt exclusief geparkeerd in het openbaar gebied, parkeerplaatsen op eigen terrein zijn niet aanwezig. Ook in de toekomstige situatie zijn alle parkeerplaatsen openbaar toegankelijk. Bij een strikte interpretatie van de nota parkeernomen zou je kunnen concluderen dat alleen de extra te realiseren woningen moeten voldoen aan de huidige parkeernorm. Echter het autobezit is sinds de bouw van de wijk in de jaren 60 toegenomen. Om die reden wordt voor de gehele herontwikkelingsopgave de huidige parkeernormen gehanteerd in plaats van enkel voor de toe te voegen extra woningenin het plangebied. Daar zit ook een worst-case aanname in omdat voor de 2 kamer studio's een zelfde norm wordt gehanteerd als die van eensgezinswoningen.

Aantal parkeerplaatsen
Op basis van bovenstaande uitgangspunten is een parkeerbalans opgesteld voor de toekomstige situatie, deze is als bijlage *11* opgenomen bij de toelichting. Binnen het plangebied bevinden zich op dit moment 96 parkeerplaatsen. Na herontwikkeling worden dat er 182, op het inrichtingsplan zijn de betreffende parkeerplaatsen opgenomen.

4.5 Cultuurhistorie en archeologie

In elk bestemmingsplan moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden wordt omgegaan. Denk aan aanwezige monumenten, historische gebieden, kenmerkende (straat)beelden en landschapselementen. Bij het maken van plannen kan ook (weer) rekening gehouden worden met al deze elementen die er vroeger wel waren maar nu niet meer. Een bijzonder onderdeel van cultuurhistorie is archeologie.

Cultuurhistorie
Het belang van cultuurhistorie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Het Besluit geeft aan dat "een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden" in het bestemmingsplan opgenomen moet worden. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

Archeologie
De bescherming van archeologische waarden bij ruimtelijke ontwikkelingen is geregeld in de Erfgoedwet. De essentie van de wettelijke bescherming is dat archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem bewaard blijven. Bij ruimtelijke plannen geldt de verplichting om rekening te houden met bekende en te verwachten archeologische waarden. Indien ingrepen gepaard gaan met een verstoring van de bodem, kan het nodig zijn om nader onderzoek te doen, zodat - waar nodig - de archeologische waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het plan aangepast kan worden. De verantwoordelijkheid voor archeologische waarden ligt bij de gemeente.
Op basis van artikel 5.10 van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken.

Planspecifiek
Cultuurhistorie
Binnen en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle objecten zoals (rijks)monumenten of karakteristieke panden aanwezig. Ook ligt het plangebied niet in een cultuurhistorisch waardevol gebied waarvoor nadere regels gelden ten aanzien van de bescherming van cultuurhistorische waarden. Voorliggend initiatief heeft geen negatief effect op het aspect cultuurhistorie.

Archeologie
Het gehele plangebied ligt in een gebied met een hoge archeologische verwachting. Het uitvoeren van een inventariserend onderzoek is op grond van het vigerende bestemmingsplan verplicht bij bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm onder maaiveld. Omdat voorliggend plan niet alleen voorziet in nieuwbouw ter plaatse van bestaande fundering maar ook elders binnen het plangebied nieuwe woningen worden ontwikkeld, is een bureau- en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 12.

Het onderzoek heeft, in lijn met de bekende bestaande archeologische verwachting, als conclusie dat ter plaatse van het gehele plangebied een hoge archeologische verwachting geldt. Ná de sloopactiviteiten, voorafgaand aan de omgevingsvergunningaanvraag voor het bouwen, dient er een aanvullend onderzoek in de vorm van een karterend booronderzoek te worden uitgevoerd. Indien uit het aanvullende onderzoek blijkt dat er waardevolle resten aanwezig zijn binnen het plangebied, dan wordt voorliggende ontwikkeling uitgevoerd middels archeologisch vriendelijke bouwmethoden. Daarmee is geborgd dat eventuele waardevolle archeologische resten behouden blijven. Op basis van de conclusies uit het archeologisch onderzoek is ter plaatse van het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Hoge archeologische verwachting' opgenomen. In de bijbehorende regels is geborgd dat bij de vergunningaanvraag het bouwplan wordt getoetst. Daarmee is planologisch geborgd dat de mogelijke waardevolle archeologische resten ook in de toekomst beschermd blijven.
Zoals ook in paragraaf 4.7 'economische uitvoerbaarheid' is toegelicht worden de kosten die gemaakt dienen te worden om het aanvullend onderzoek uit te kunnen voeren en eventueel daaropvolgend archeologisch vriendelijke bouwmethoden toe te passen, gedekt via de exploitatie. Daarmee vormt het onderdeel archeologie geen belemmering voor de economische uitvoerbaarheid en is verzekerd dat alle stappen die doorlopen moeten worden om eventuele waardevolle archeologische resten te beschermen, financieel uitvoerbaar zijn.
Op basis van voorgaande luidt de conclusie dat er geen negatieve effecten optreden ten aanzien van archeologie.

Het bestemmingsplan is uitvoerbaar vanuit het aspect cultuurhistorie en archeologie.

4.6 Explosieven

Tijdens de Tweede Wereldoorlog hebben binnen de gemeente Lingewaard diverse gevechtshandelingen plaatsgevonden waardoor hoeveelheden Conventionele Explosieven in de bodem kunnen zijn achtergebleven. Door de geplande werkzaamheden kunnen deze mogelijk ter plaatse aanwezige explosieven een reëel gevaar opleveren voor betrokken medewerkers en de (directe) omgeving. Bij ontwikkelingen die gepaard gaan met bodemingrepen moet dus worden nagegaan of explosieven aanwezig zijn.

Planspecifiek
Voor het plangebied is een projectleidersamenvatting opgesteld, zie bijlage 13. In de samenvatting is het advies opgenomen om daar waar de bodem niet aantoonbaar naoorlogs is geroerd, voorafgaand aan de voorgenomen bodemroerende werkzaamheden een opsprongsproces zoals bedoeld in het CS-OOO uit te voeren om de risico's met betrekking tot het aantreffen van ongesprongen explosieven (OO) te minimaliseren. Dit proces zal worden uitgevoerd alvorens de omgevingsvergunningaanvraag voor het bouwen wordt aangevraagd.

4.7 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek

De ontwikkelingskosten komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeente heeft voorafgaand aan de planologische procedure met de initiatiefnemer een grondexploitatieovereenkomst (anterieure overeenkomst) gesloten. Voor de realisatie van het plan hoeft de gemeente geen investering te doen. De kosten van de gemeente worden gedekt door de te betalen exploitatiebijdrage. Ook de archeologische (onderzoeks)kosten die de initiatiefnemer in het vervolg van de ontwikkeling dient te maken zijn gedekt via de exploitatie. Naast de grondexploitatieovereenkomst is er een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten. Eventuele planschade wordt verhaald op de initiatiefnemer.

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan is opgezet volgens de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).
Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden bezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.
De toelichting heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan dit plan ten grondslag liggen. De toelichting is van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing. Daarnaast maken ook eventuele bijlagen onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

Verbeelding
De verbeelding is een digitale kaart, waarop bestemmingen en aanduidingen zijn weergegeven. Aanduidingen worden gebruikt om bepaalde zaken specifieker te regelen, bijvoorbeeld in de vorm van gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken, functieaanduidingen etc.
Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootschalige Basiskaart en/of kadastrale kaart). Daar waar een verschil is tussen de digitale en de analoge verbeelding, is de digitale versie leidend.

Regels
De planregels zijn standaard onderverdeeld in vier hoofdstukken.
- Hoofdstuk I : Inleidende regels, deze bevatten de begrippen en wijze van meten;
- Hoofdstuk II: Bestemmingsregels, dit zijn de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde. De regels bevatten een bestemmingsomschrijving en regels voor het bouwen en het gebruik.
- Hoofdstuk III: Algemene regels, dit zijn regels die gelden voor alle bestemmingen. Dit zijn onder meer (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden.
- Hoofdstuk IV: Overgangs- en slotbepalingen.

5.2 Wijze van bestemmen

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:
- 'Groen-Waterberging', mede ten behoeve van groenvoorzieningen, waterberging en paden. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – overhangende bouwdelen' zijn overhangende bouwdelen zoals een balkon toegestaan, behorende bij de aangrenzende appartementengebouwen binnen de bestemming 'Wonen';
- 'Verkeer - Verblijfsgebied', ten behoeve van straten, parkeerplaatsen en paden.
- 'Wonen', voor het realiseren van de nieuwe woningen. Op de verbeelding zijn de bouwvlakken, toegestane woningtypen, het maximaal aantal woningen en de maximale goot- en bouwhoogte weergegeven.
- Dubbelbestemming 'Waarde - Hoge archeologische verwachting', ter bescherming van de archeologische resten in de bodem ter plaatse van het gehele plangebied.

Met dit hoofdstuk is voldaan aan artikel 3.1.3 van het Bro.

Hoofdstuk 6 Procedure

6.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Dit is het vooroverleg, waarin het conceptplan wordt voorgelegd aan het waterschap en aan die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.
Op basis van artikel 3.1.6 Bro dient verslag te worden gedaan van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken. Dit is de inspraak. Van (formele) inspraak kan, zeker bij wat kleinere plannen, worden afgezien. De gemeentelijke inspraakverordening is daarbij ook van belang.
Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd te worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid voor belanghebbenden beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Crisis- en herstelwet
Dit bestemmingsplan heeft een bijzondere juridische status. Het doel van die wet is om met procedurele versnellingen voor bepaalde besluiten en via experimenteerbepalingen doelgericht te werken aan werkgelegenheid en duurzaamheid. Het bestemmingsplan betreft een ruimtelijk project van Bijlage I van de Crisis- en Herstelwet (categorie 3.1: herstructurering woon- en werkgebied / project voor de bouw van meer dan 11 woningen). Hierdoor gelden voor alle (uitvoerings)besluiten de procedurele versnellingen van afdeling 2, Hoofdstuk 1 Chw. Zo bepaalt de Chw dat de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen een half jaar (in plaats van een jaar) een uitspraak moet doen naar aanleiding van beroepen tegen een vastgesteld bestemmingsplan.

6.2 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Dit bestemmingsplan wordt in het kader van het wettelijk overleg toegezonden aan de relevante instanties. Het waterschap is middels de digitale watertoets op de hoogte gebracht van het plan.

6.3 Participatie

Bij voorliggend plan is geen sprake van een formele inspraakprocedure. Het bestemmingsplan wordt direct als ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Initiatiefnemer heeft bestaande bewoners en omwonenden van het plangebied via enkele informatieavonden op de hoogte gebracht van de ontwikkelingen.

6.4 Verslag zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende een periode van zes weken, van donderdag 17 maart 2022 tot en met woensdag 27 april 2022 voor eenieder ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er geen zienswijzen op het bestemmingsplan ingediend.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Stedenbouwkundig plan

Bijlage 2 Inrichtingstekening toekomstige situatie

Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 4 Plan-m.e.r.-beoordelingsnotitie

Bijlage 5 Kaart geitenhouderijen

Bijlage 6 Digitale watertoets

Bijlage 7 Waterhuishoudkundig plan

Bijlage 8 Quickscan Flora en Fauna

Bijlage 9 Voortoets stikstofdepositie Staatsliedenbuurt

Bijlage 10 Aanvullend onderzoek soortenbescherming

Bijlage 11 Parkeerbalans toekomstige situatie

Bijlage 12 BO en IVO-O Archeologie

Bijlage 13 Projectleiderssamenvatting

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:
het bestemmingsplan Gendt, Staatsliedenbuurt met identificatienummer NL.IMRO.1705.286-VG01 van de gemeente Lingewaard.

1.2 bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij horende bijlagen.

1.3 aanduiding
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 aanduidingsgrens
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aaneengebouwde woning
een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van meer dan twee aaneengebouwde woningen, niet zijnde een gestapelde woning;

1.6 archeologische waarde
een gebied met een daaraan toegekende archeologische waarde in verband met de kennis en studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden;

1.7 archeologisch onderzoek
onderzoek verricht door een dienst, bedrijf of instelling erkend door het College voor de Archeologische Kwaliteit, beschikkend over een opgravingsvergunning ex artikel 39 Monumentenwet en werkend volgens de kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie;

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

1.9 bebouwingspercentage
een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

1.10 bedrijf
een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen;

1.11 bedrijf aan huis
het door de bewoner van de woning bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, niet zijnde detailhandel, behoudens de beperkte verkoop van artikelen verband houdende met de activiteiten;

1.12 beroep aan huis
het door de bewoner van de woning beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch, of hiermee gelijk te stellen gebieden, alsmede kappers, schoonheidssalonnen, hondentrimsalonnen en pedicures, die door hun beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, niet zijnde detailhandel, behoudens de beperkte verkoop van artikelen verband houdende met de activiteiten;

1.13 begane grondvloer
de vloer, die nagenoeg op het niveau van het peil ligt.

1.14 bestaand

- bij bebouwing: bebouwing zoals aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;
- bij gebruik: gebruik zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen;

1.15 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.16 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.17 bevoegd gezag

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning;

1.18 bijgebouw

een met het hoofdgebouw verbonden of daarvan vrijstaand gebouw, dat door zijn ligging, constructie of afmeting ondergeschikt is aan dat hoofdgebouw;

1.19 bouwen

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

1.20 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.21 bouwperceel

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

1.22 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel;

1.23 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.24 bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.25 coffeeshop

gelegenheid waar handel in en/of gebruik van softdrugs plaatsvindt;

1.26 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.27 dienstverlening

het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten welke bestaan uit het verlenen van diensten aan derden met een baliefunctie;

1.28 erf

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.29 erker

een bijgebouw in één bouwlaag aan de voor- en/of zijgevel van een woning;

1.30 escortbedrijf:

de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend;

1.31 evenement
een één of meerdaagse voor het publiek toegankelijke verrichting van vermaak;
1.32 gebouw
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
1.33 geluidzoneringsplichtige inrichting
een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld;
1.34 gestapelde woningen
boven dan wel beneden en/of naast elkaar gesitueerde woningen waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid, al dan niet direct vanaf het voetgangersniveau, gewaarborgd is;
1.35 geschakelde woning
een woning, waarvan het hoofdgebouw door middel van een bijgebouw verbonden is aan een ander hoofdgebouw en waarbij één zijgevel van het hoofdgebouw in de zijdelingse bouwperceelgrens wordt gebouwd;
1.36 hoofdgebouw
een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;
1.37 inwoning
het bewonen van een woonruimte die deel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden in gebruik is genomen, met dien verstande dat dit slechts toegestaan is in het hoofdgebouw, dan wel in met het hoofdgebouw verbonden bijgebouwen en dat woningsplitsing en/of kamerbewoning niet toegestaan is;
1.38 kamerbewoning
het gebruik van een hoofdgebouw of met het hoofdgebouw verbonden bijgebouwen door meer dan twee onzelfstandige huishoudens;
1.39 kantoren
het bedrijfsmatig verstrekken van administratieve werkzaamheden ten behoeve van derden, zonder baliefunctie;
1.40 kunstobject
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, of onderdelen van bouwwerken die worden aangemerkt als uitingen van één der beeldende kunsten;
1.41 kunstwerk
een bouwwerk, geen gebouw zijnde ten behoeve van civieltechnische en/of infrastructurele doeleinden, zoals een brug, een dam, een duiker, een tunnel, een viaduct of aquaduct, een sluis, dan wel een daarmee gelijk te stellen voorziening;
1.42 nutsvoorziening
voorziening ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer;
1.43 omgevingsvergunning
vergunning voor activiteiten als genoemd in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
1.44 ondergeschikt bouwdeel
een buiten de gevel of dakvlakken uitstekend ondergeschikt deel van een bouwwerk, zoals een balustrade, dakkapel of dakopbouw, met uitzondering van een uitgebouwd gedeelte van een gebouw dat dient ter uitbreiding van het oppervlak;
1.45 overkapping
een bouwwerk met een open constructie zonder eigen wanden;
1.46 pand
de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

1.47 peil

- voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst: het aansluitend terrein, ter plaatse van die hoofdtoegang;
- voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet direct aan een weg grenst: de gemiddelde hoogte van het aan het bouwwerk aansluitende afgewerkte terrein, voor aanvang van de bouwwerkzaamheden, het oorspronkelijke maaiveld;

1.48 seksinrichting

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

1.49 slopen

geheel of gedeeltelijk afbreken;

1.50 terras

een buiten de besloten ruimte van een inrichting liggend deel van een horecabedrijf waar sta- of zitgelegenheid kan worden geboden en waar tegen vergoeding dranken kunnen worden geschonken of spijzen voor directe consumptie kunnen worden bereid of verstrekt;

1.51 voorgevellijn

de denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen;

1.52 wet/ wettelijke regelingen

indien en voorzover in deze voorschriften wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen e.d., dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan, tenzij anders bepaald;

1.53 woning

een complex van ruimten, uitsluitend voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding;

1.54 zorgwoning

een gebouw dat bestaat uit meerdere wooneenheden, al dan niet zelfstandig, waarbij gemeenschappelijke voorzieningen, zorgvoorzieningen en verpleegvoorzieningen zijn toegestaan.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van de voorschriften wordt als volgt gemeten:

2.1 de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van de daken en dakkapellen;

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.3 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.4 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

vanaf het bouwkundig peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend;

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.6 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen - Waterberging

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen - Waterberging' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;
b. bermen en beplanting;
c. voet- en fietspaden;
d. speelvoorzieningen;
e. jongerenontmoetingsplaats, uitsluitend na verlening van omgevingsvergunning als opgenomen in 3.3.1;
f. hondenuitlaatplaats, uitsluitend na verlening van omgevingsvergunning als opgenomen in 3.5.1;
g. nutsvoorzieningen;
h. kunstwerken en kunstobjecten;
i. waterlopen en waterpartijen;
j. duikers;
k. wonen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – overhangende bouwdelen', uitsluitend in de overhangende bouwdelen, gedeeltes van woningen, als bedoeld in artikel 5.1, die onderdeel zijn van het gebouw in het aangrenzend bouwvlak in de bestemming 'Wonen'.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en speelvoorzieningen worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt maximaal 5,0 m;
c. de maximale oppervlakte van nutsvoorzieningen bedraagt 25 m².

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 5,0 m bedragen, met uitzondering van kunstwerken en kunstobjecten;
b. in afwijking van het bepaalde sub a mag de hoogte van lichtmasten maximaal 12,0 m bedragen.
c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overhangende bouwdelen' van het hoofdgebouw in het aangrenzend bouwvlak.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Omgevingsvergunning oprichten jongerenontmoetingsplaats

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken als bedoeld in 3.1 sub e voor het oprichten van een jongerenontmoetingsplaats, met dien verstande dat:

a. de minimale afstand tussen een jongerenontmoetingsplaats en woningen 30 m dient te bedragen;
b. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van het woon- en leefklimaat'
c. bij de jongerenontmoetingsplaats is een gebouw toegestaan met een oppervlakte van maximaal 30 m²;
d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 3,0 m.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

a. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
c. parkeervoorzieningen.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Omgevingsvergunning oprichten hondenuitlaatplaats

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken als bedoeld in 3.1 sub f voor het oprichten van een hondenuitlaatplaats, met dien verstande dat:

a. de minimale afstand tussen een hondenuitlaatplaats en woningen 5,0 m dient te bedragen;
b. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van het woon- en leefklimaat.

Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie;

a. voet- en rijwielpaden;
b. parkeervoorzieningen;
c. groenvoorzieningen, waaronder bermen en beplanting;
d. jongerenontmoetingsplaats, uitsluitend na verlening van omgevingsvergunning als opgenomen in 4.3.1;
e. kunstwerken en kunstobjecten;
f. nutsvoorzieningen;
g. straatmeubilair;
h. speelvoorzieningen;
i. waterlopen en waterpartijen;
j. duikers;
k. oeververbindingen (bruggen);
l. terrassen;
m. evenementen, waarbij voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 4.4.1.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen worden gebouwd;
b. de maximale bouwhoogte bedraagt 3,0 m;
c. de maximale oppervlakte van nutsvoorzieningen bedraagt 25 m²;

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 5,0 m bedragen, met uitzondering van kunstwerken en kunstobjecten;
b. in afwijking van het bepaalde sub a mag de hoogte van:
    1. lichtmasten maximaal 12,0 m bedragen;
    2. er zijn geen bouwwerken ten behoeve van terrassen toegestaan.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Omgevingsvergunning oprichten jongerenontmoetingsplaats

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken als bedoeld in 4.1 sub d voor het oprichten van een jongerenontmoetingsplaats, met dien verstande dat:

a. de minimale afstand tussen een jongerenontmoetingsplaats en woningen 30 m dient te bedragen;
b. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van het woon- en leefklimaat'
c. bij de jongerenontmoetingsplaats is een gebouw toegestaan met een oppervlakte van maximaal 30 m2;
d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 3,0 m.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

a. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

4.4.1 Evenementen

Evenementen zijn toegestaan onder de volgende voorwaarden:

a. Het evenement is toegestaan overeenkomstig de bepalingen in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV).
b. Het evenement duurt maximaal 15 dagen aaneengesloten, inclusief het opbouwen en afbreken van voorzieningen ten behoeve van het evenement.
c. Een locatie wordt niet meer dan 3 maal per jaar voor een evenement gebruikt.
d. Er vindt geen horeca ter plaatse plaats, anders dan inherent aan het toegestane evenement.
e. Er vindt geen detailhandel ter plaatse plaats, anders dan ondergeschikt en inherent aan het toegestane evenement, met uitzondering van vlooien- en/of rommelmarkten.
f. Er vindt geen recreatief nachtverblijf ter plaatse plaats.
g. In de parkeerbehoefte wordt in voldoende mate voorzien.
h. Het evenement leidt niet tot onevenredige aantasting van bestaande natuurlijke, landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden.
i. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van:
    1. de verkeersveiligheid;
    2. de milieusituatie;
    3. het woon- en leefklimaat;
    4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende grond.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Wonen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een beroep aan huis, met dien verstande dat maximaal 40 % van de vloeroppervlakte van de begane grond van het hoofdgebouw met aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van het beroep aan huis, met een maximum van 45 m²;
b. inwoning met dien verstande dat maximaal 60 m² van het grondvloeroppervlak van het hoofdgebouw en aangebouwde bijgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van de inwoning;
c. tuinen;
d. parkeervoorzieningen;
e. waterlopen en waterpartijen;
f. duikers.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
b. per bouwvlak mag het aantal woningen niet meer bedragen dan het aantal woningen zoals op de verbeelding aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal aaneen te bouwen wooneenheden' mag het aantal woningen dat aaneen wordt gebouwd niet meer bedragen dan het op de verbeelding aangegeven aantal;
d. ter plaatse van de onderstaand opgesomde aanduidingen mogen uitsluitend de woningtypen worden gebouwd zoals aangegeven in onderstaand schema:
    1. 'aaneengebouwd': aaneengebouwde woningen;
    2. 'gestapeld': gestapelde woningen;
e. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' met deze aanduiding is aangeduid.
f. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' met deze aanduiding is aangeduid.

5.2.2 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:

a. de bijgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' en ter plaatse van de aanduiding ‘erf’ worden gebouwd;
b. de minimale afstand tot de voorgevellijn bedraagt 3,0 m;
c. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen bij een hoofdgebouw bedraagt maximaal 60 m² ter plaatse van de aanduiding ‘erf’, met dien verstande dat:
    1. bij bouwpercelen met een oppervlakte van meer dan 500 m² de maximum gezamenlijke oppervlakte van 60 m² mag worden vermeerderd met 10 % van het oppervlakte van het bouwperceel boven de 500 m² tot een maximum van 120 m²;
    2. minimaal 50 % ter plaatse van de aanduiding ‘erf’ onbebouwd dient te blijven;
    3. ondergrondse bouwwerken, overkappingen en erkers, gelegen buiten de aanduiding 'bouwvlak' en buiten de aanduiding ‘erf’ niet meegerekend worden bij de bepaling van het gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen;
d. de goothoogte voor met het hoofdgebouw verbonden bijgebouwen mag niet hoger zijn dan 0,5 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;

e. de bouwhoogte voor met het hoofdgebouw verbonden bijgebouwen bedraagt maximaal 5,5 m, met dien verstande dat de bouwhoogte minimaal 1,5 m onder de nok van het hoofdgebouw gelegen dient te zijn. Doorgetrokken schuintes zijn wel toegestaan;
f. de maximale goothoogte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt 3,5 m en de maximale bouwhoogte bedraagt 5,5 m.

5.2.3 Erkers buiten aanduiding 'bouwvlak' en 'erf'

Voor het bouwen van erkers op de gronden, die niet zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' of ter plaatse van de aanduiding 'erf' gelden de volgende regels:
a. op de gronden zijn uitsluitend erkers toegestaan;
b. de breedte van een erker bedraagt aan de voorzijde maximaal 60 % van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw en aan de zijgevel maximaal 50 % van de breedte van de zijgevel van het hoofdgebouw;
c. de maximale hoogte van een erker bedraagt het vloerpeil van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
d. de maximale diepte van de erker bedraagt 25 % van de diepte van de gronden, met een maximum van 1,5 m;
e. erkers op hoeken van een hoofdgebouw zijn niet toegestaan.

5.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2,0 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen voor zover gelegen voor de voorgevellijn maximaal 1,0 m mag bedragen;
b. in afwijking van het bepaalde in sub a mag de hoogte van erf- en terreinafscheidingen bij hoekwoningen, aan de zijde van het zijerf dat grenst aan de openbare weg of het openbaar groen, tot 3,0 m uit de voorgevellijn maximaal 1,0 m bedragen;
c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,5 m bedragen.

5.2.5 Overkappingen

Voor het bouwen van overkappingen gelden de volgende regels:
a. de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer dan 3,0 m bedragen;
b. het bebouwde oppervlakte mag niet meer dan 20 m² bedragen;
c. het bebouwingspercentage van het gehele perceel mag niet meer bedragen dan 50 %, met dien verstande dat het hoofdgebouw niet meegerekend wordt;
d. de overschrijding van de voorgevelrooilijn mag niet meer bedragen dan 1,5 m.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning ter plaatse van de aanduiding 'Specifieke vorm van wonen – 1' afwijken van het bepaalde in 5.2.1 sub b voor wat betreft het maximaal aantal woningen, met dien verstande dat:
a. Het totaal aantal woningen met niet meer dan 2 toeneemt;
b. aangetoond is dat er sprake is van een actuele woningbehoefte;
c. aangetoond is dat er geen onevenredige aantasting van de verkeers- en parkeersituatie plaatsvindt;
d. aangetoond is dat het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast;
e. aangetoond is dat er geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat in de omgeving plaatsvindt.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

a. het wonen in vrijstaande bijgebouwen;
b. kamerbewoning;
c. seksinrichtingen;
d. escortbedrijven.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

5.5.1 Omgevingsvergunning bedrijf aan huis

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.1 sub a voor de uitoefening van aan huis gebonden bedrijfsmatige activiteiten in het hoofd- of bijgebouw, met dien verstande dat:

a. omgevingsvergunning wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid, die valt in categorie 1 of 2 van de 'Lijst van bedrijfsactiviteiten';
b. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
c. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met bedrijfsmatige activiteiten in of bij het hoofdgebouw;
d. maximaal 40 % van het grondvloeroppervlak van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijgebouwen ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten in gebruik mag zijn, zulks met een maximum van 45 m^2;
e. een seksinrichting niet toegestaan is.

Artikel 6 Waarde - Hoge archeologische verwachting

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Hoge archeologische verwachting' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische resten in de bodem.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk groter dan 30 m² met bijbehorende grondwerkzaamheden dieper dan 2 m onder maaiveld dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
b. indien uit het in onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht of;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen of;
    3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen en/of;
    4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
c. het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door een archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld, waarbij het bepaalde onder b van overeenkomstige toepassing is.

6.2.2 Toetsing

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.2.1 onder a wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja of de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 6.2.1 onder b sub 1 tot en met 4 dienen te worden gesteld.

6.2.3 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 6.2.1 onder a is niet van toepassing indien:

a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of;
b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 30 m² wordt vergroot en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders of;
c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met uitzondering van nieuwe kelders.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bouwwerken en de inrichting van gronden, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn erop gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

6.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.4.1 Omgevingsvergunningplicht

Onverminderd het in de Erfgoedwet bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 6.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren over een (gebied met een) oppervlakte van meer dan 30 m²:

a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
b. grondwerkzaamheden dieper dan 2 m onder het maaiveld, waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en/of het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
c. het verlagen of afgraven van de bodem;
d. het verlagen van het waterpeil;
e. het aanbrengen of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
f. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
g. het aanleggen of rooien van bomen en beplanting;
h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

6.4.2 Verlening

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.4.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van het gebied en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

6.4.3 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.4.1 is nodig voor:

a. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen; als normaal onderhoud, gebruik en beheer wordt in elk geval het plaatsen van teeltondersteunende voorzieningen en het herplanten van bomen en overige houtgewassen ter plaatse van bestaande vollegrondsfruit– en/of boomteelt;
b. het vervangen van bestaande drainage tot maximaal de bestaande diepte;
c. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
d. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
e. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden waarvoor een vergunning ingevolge de Erfgoedwet nodig is, dan wel waarvoor overige bepalingen van de Erfgoedwet van toepassing zijn.

6.4.4 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de in artikel 6.4.1 genoemde omgevingsvergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

a. de omgevingsvergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een vergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Indien het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van een erkend archeoloog zonodig een opgraving plaats te vinden;
b. het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van het bevoegd gezag, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

6.4.5 Beperkingen en voorschriften

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.22 lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.4.1 onder beperkingen verlenen en kan het bevoegd gezag voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.4.1, waaronder:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht of;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen of;
c. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen;
d. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.

6.4.6 Archeologisch advies

Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.4.1 wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.4.1 geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

6.5.1 Verwijderen dubbelbestemming

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door het geheel of gedeeltelijk verwijderen van de bestemming 'Waarde - Hoge archeologische verwachting' indien op basis van nader archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.

6.5.2 Wijzigingsbevoegdheid aanpassing diepte

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de dieptemaat van 0,3 m. onder maaiveld zoals opgenomen in artikel 6.4.1 sub b aan te passen indien naar het oordeel van het bevoegd gezag, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, blijkt dat met een andere dieptemaat geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Algemene bepaling m.b.t. ondergronds bouwen

8.1.1 Ondergrondse werken

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

8.1.2 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende regels:

a. ondergrondse bouwwerken (waaronder zwembaden) zijn uitsluitend toegestaan binnen de gronden waar volgens de desbetreffende regels hoofd- dan wel bijgebouwen zijn toegestaan;
b. het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het toegestane oppervlak aan bouwwerken boven peil, vermeerderd met 15 m² ten behoeve van lichttoetreding;
c. in aanvulling op het bepaalde in sub a en sub b is maximaal 1 niet-overdekt zwembad toegestaan onder de volgende voorwaarden:
    1. het zwembad dient te worden gebouwd achter de achtergevel of het verlengde daarvan en op een afstand van minimaal 1 m van de bouwperceelgrens;
    2. de maximale hoogte van de zwembadrand bedraagt 0,5 m boven peil;
d. randvoorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding zijn buiten de aanduiding 'bouwvlak' toegestaan;
e. ondergrondse delen van straatmeubilair, zoals ondergrondse vuilcontainers, zijn toegestaan buiten bouwvlak;
f. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 3,5 m onder peil, met dien verstande dat een randvoorziening ten behoeve van de waterhuishouding (bergbassins) tot maximaal 6,0 m onder peil gebouwd mag worden.

8.1.3 Omgevingsvergunning ondergronds bouwen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8.1.2 sub e voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 m onder peil onder de voorwaarde dat de waterhuishouding niet wordt verstoord.

8.2 Bestaande afstanden en maten

8.2.1 Toelaatbaarheid grotere maten

Indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet of Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge Hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

8.2.2 Toelaatbaarheid kleinere maten

In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet of Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan ingevolge Hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

8.2.3 Heroprichting

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in 8.2.1 en 8.2.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

8.3 Ondergeschikte bouwdelen

Bouwvlakken en maximale bouwhoogtes mogen worden overschreden door goten, overstekende daken, ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, standleidingen, funderingen, etalagekasten, erkers en koekoeken, voor het feitelijke gevelvlak tot maximaal 1m, alsmede door liftkokers.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Parkeren

9.1.1 Algemeen

Bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen of voor afwijken geldt de regel dat:

a. ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's en fietsen in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw hoort. Daarbij moet voldaan worden aan de ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan geldende Nota Parkeernormen Lingewaard 2020 vastgesteld op 14 mei 2020.
b. als het onder a bedoelde parkeerbeleid gedurende de planperiode wordt gewijzigd, wordt met die wijziging rekening gehouden.

9.1.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 9.1.1 mits:

a. op eigen terrein in onvoldoende mate in de parkeerbehoefte kan worden voorzien en uit een parkeerbalansberekening blijkt dat er op andere wijze in de parkeerbehoefte kan worden voorzien;
b. de situering van de parkeerplaatsen het stedenbouwkundig beeld van de omgeving, de verkeersveiligheid en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig aantast.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Kleine aanbouwen aan gebouwen niet zijnde woningen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in deze regels voor het bouwen van kleine aanbouwen aan gebouwen niet zijnde woningen, zoals portieken, bergingen, erkers, luifels en hiermee vergelijkbare bouwwerken, mits:

a. de hoogte niet meer bedraagt dan 4 m.;
b. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 20 m²;
c. deze bebouwing wordt gesitueerd binnen een afstand van 2 m tot de aanduiding 'bouwvlak'.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

11.1 Algemene wijziging

Het bevoegd gezag is bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van het aanpassen van opgenomen regels in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
   a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van sub 1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder 1 met maximaal 10 %.
3. Het eerste lid onder artikel 12.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid onder artikel 12.2, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid onder artikel 12.2, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
4. Het eerste lid onder artikel 12.2 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan 'Gendt, Staatsliedenbuurt'.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Lijst van bedrijfsactiviteiten

Verbeelding

buro-sro.nl