

't Hof van Klein Baal

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Ligging plangebied	6
1.3 Geldend bestemmingsplan	7
1.4 Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2 Beschrijving plangebied	9
2.1 Bestaande situatie	9
2.2 Toekomstige situatie	9
Hoofdstuk 3 Beleid	11
3.1 Nationaal beleid	11
3.2 Provinciaal beleid	12
3.3 Regionaal beleid	14
3.4 Gemeentelijk beleid	15
3.5 Conclusie	17
Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten	18
4.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	18
4.2 Bodem	18
4.3 Geluid	19
4.4 Luchtkwaliteit	22
4.5 Milieuzonering	23
4.6 Externe veiligheid	24
4.7 Waterhuishouding	26
4.8 Ecologie	32
4.9 Archeologie & cultuurhistorie	34
4.10 Leidingen	35
4.11 Verkeer en parkeren	35
4.12 Explosieven	37
4.13 Duurzaamheid en klimaatadaptatie	37
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving	38
5.1 Algemeen	38
5.2 Inleidende regels	38
5.3 Bestemmingsregels	38
5.4 Algemene regels	39
5.5 Overgangs- en slotregels	40
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	41
6.1 Economische uitvoerbaarheid	41
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41

Bijlagen bij de toelichting		44
Bijlage 1	Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling	45
Bijlage 2	Verkennend bodemonderzoek	46
Bijlage 3	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	47
Bijlage 4	Adviesbrief Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden	48
Bijlage 5	Waterhuishoudkundigplan	49
Bijlage 6	Digitale watertoets	50
Bijlage 7	Quickscan flora en fauna	51
Bijlage 8	Onderzoek stikstofdepositie	52
Bijlage 9	Archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek	53
Bijlage 10	Verkeersstudie	54
Bijlage 11	Projectleiderssamenvatting niet gesprongen explosieven	55
Bijlage 12	Inspraaknota	56
Regels		58
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	59
Artikel 1	Begrippen	59
Artikel 2	Wijze van meten	64
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	65
Artikel 3	Groen - Waterberging	65
Artikel 4	Verkeer - Verblijfsgebied	66
Artikel 5	Wonen	68
Hoofdstuk 3	Algemene regels	71
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	71
Artikel 7	Algemene bouwregels	71
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	73
Artikel 9	Algemene wijzigingsregels	73
Artikel 10	Overige regels	73
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	74
Artikel 11	Overgangsrecht	74
Artikel 12	Slotregel	74
Bijlagen bij de regels		75
Bijlage 1	Beeldkwaliteitplan	76
Bijlage 2	Lijst van bedrijven	77

Toelichting

1.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van de gronden in het plangebied gelden het bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard', door de gemeenteraad vastgesteld op 31 oktober 2013, en de daarop volgende herzieningen:

- eerste herziening, d.d. 18 mei 2017;
- tweede herziening, d.d. 13 december 2018;
- derde herziening, d.d. 24 mei 2022.

Voor het plangebied zijn de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard' alleen op ondergeschikte onderdelen aangevuld c.q. gewijzigd.

Op grond van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard' geldt ter plaatse van het plangebied de bestemming 'Agrarisch met waarden - Oeverwallen'. Daarnaast geldt voor de zuidwestzijde van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' en voor de noordoostzijde de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4'.

De watergangen langs de oost- en westzijde hebben de bestemming 'Water' op grond van het geldende bestemmingsplan 'Kom Haaldere', zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 7 februari 2012. Aan de westzijde wordt de watergang gedempt ten behoeve van de aanleg van een fietspad. Aan de oostzijde van het plangebied is de watergang niet opgenomen in het voorlopige ontwerp, maar dient deze wel (gedeeltelijk) in stand gehouden te worden of de waterberging dient gecompenseerd te worden. Zodoende krijgen de binnen het plangebied gelegen gedeeltes van deze watergangen in het onderhavige bestemmingsplan een verkeersbestemming, waarbinnen zowel water, als verkeersvoorzieningen zijn toegestaan.



Uitsnede geldend bestemmingsplan met globale aanduiding plangebied (rode omkadering)

Binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Oeverwallen' is het realiseren van burgerwoningen niet toegestaan, vandaar dat het bestemmingsplan voor de gronden in het plangebied wordt herzien.

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit meerdere onderdelen: een verbeelding waarop de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven en regels waarin de bepalingen voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen. Het bestemmingsplan gaat vergezeld van een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting worden de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord. De toelichting kan globaal opgedeeld worden in vier delen:

Inleiding en beschrijving plangebied

In hoofdstuk 1 zijn de aanleidingen en het kader voor de planherziening beschreven. Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie van het plangebied.

Verantwoording

Hoofdstukken 3 en 4 geven de achtergronden, toelichting en motivatie op de gemaakte keuzes weer die uiteindelijk hebben geleid tot de uitgewerkte planopzet. In dit planonderdeel worden onder meer het (beleids)kader en de milieuaspecten uiteengezet.

Juridische planbeschrijving

In hoofdstuk 5 wordt de juridische planopzet beschreven. Doel is een nadere onderbouwing te geven wat met het plan wordt beoogd en hoe de instrumenten regels en verbeelding hierbij worden gehanteerd.

Uitvoerbaarheid

Het laatste deel (hoofdstuk 6) gaat in op de financieel-economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Beschrijving plangebied

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied betreft een voormalige boomkwekerij. In de huidige situatie is het plangebied onbebouwd en in gebruik als agrarisch grasland. Rondom het plangebied is voornamelijk woonbebouwing gelegen. Zowel ten oosten, ten zuiden, als ten westen grenst het plangebied aan de kern Haalderen. De voormalige agrarische glastuinbouwbedrijven ten noorden en ten noordoosten van het plangebied, aan de Van der Mondeweg 82 en de Lage Zandsestraat 24, zijn beëindigd. Op basis van het functieveranderingsbeleid voor het buitengebied zijn op beide percelen de voormalige kassen gesloopt om, naast de te handhaven bestaande bedrijfswoningen, op ieder perceel twee nieuwe woningen te bouwen. Op navolgende afbeelding is een impressie van de omliggende bestaande bebouwing weergegeven:



Impressie bestaande bebouwing met globale aanduiding plangebied (rode omkadering)

2.2 Toekomstige situatie

Om de (toekomstige) woonbehoefte binnen de kern Haalderen op te vangen, wordt het nieuwe woongebied, 't Hof van Klein Baal', ontwikkeld.

Ruimtelijke structuur

Het beoogde woongebied wordt - net als de aangrenzende woonbebouwing - gekenmerkt door een oost-west georiënteerde opzet. Kenmerkend voor het gebied zijn de C-watergangen aan de noord-, oost- en westzijde van het plangebied, de ligging langs de doorgaande weg naar Haalderen, de Van der Mondeweg en het open landelijke landschap ten noord(oosten) van het plangebied.

Tussen de Van der Mondeweg en de beoogde woonkavels wordt een groene buffer gecreëerd die niet alleen een hoge belevingswaarde en ecologische waarde heeft, maar tevens een belangrijke functie vervult als het gaat om de opvang/berging van hemelwater. De groene buffer omvat de C-watergang aan de westzijde van het plangebied en biedt ruimte aan een bufferings- en infiltratievoorziening voor hemelwater.

Om de overgang naar het landelijke gebied te verzachten komt rond de woningbouwontwikkeling een groene omranding met bomenlinten. Binnen het woongebied wordt de groenstructuur doorgetrokken door de toepassing van een groenstrook en groene begeleidingselementen.



Stedenbouwkundige opzet 't Hof van Klein Baal

Ontsluitingsstructuur

De woningen aan de oostzijde van het plangebied worden middels eigen inritten direct op de Lage Zandsestraat ontsloten. De ontsluitingsstructuur van de andere woningen bestaat uit één aansluiting op de Lage Zandsestraat aan de oostzijde van het plangebied en twee aansluitingen op een nieuwe verbindingsweg tussen de Lage Zandsestraat en de Van der Mondeweg aan de noordzijde van het plangebied. Aansluitend op de doorgaande route zijn openbare parkeerplaatsen voorzien.

Bebouwing

Door de toepassing van verschillende woningtypen wordt een overgang naar het open landelijke landschap ten noorden van het plangebied gerealiseerd. De zuidelijke woonblokken, die aansluiten op de woonbebouwing in de kern Haalderen, bieden ruimte voor aaneengebouwde woningen. Terwijl de woningdichtheid in de noordelijke woonblokken lager is, door voornamelijk een vrijstaande woning en twee-onder-één-kap woningen te realiseren. De bebouwing langs de oostzijde, langs de Lage Zandsestraat, vormt een aanvulling op het groene bebouwingslint.

Programma

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de bouw van maximaal 61 nieuwe woningen mogelijk. De meest recente stedenbouwkundige verkaveling voor 't Hof van Klein Baal voorziet in de bouw van 1 vrijstaande woning, 16 twee-onder-één kapwoningen en 44 rijwoningen, waarvan:

- 18 sociale huur (30%)
- 8 goedkope koop (13%)
- 15 betaalbare koop (24%)
- 20 vrije sector koop (33%)

Het voorgenoemde programma is gebaseerd op de meest recente stedenbouwkundige uitwerking van het gebied, maar vormt nadrukkelijk geen blauwdruk. De verkaveling en differentiatie in het woningbouwprogramma is indicatief en kan op onderdelen nog wijzigen. Mits voldaan wordt aan Woondeal 2.0, met minimaal 67% betaalbaar en maximaal 33% vrije sector.

Beeldkwaliteit

In een beeldkwaliteitsplan is in woord en beeld de uitgangspunten weergegeven voor de toekomstige bebouwing. Het betreft een verfijning op onderdelen van het stedenbouwkundig plan. Het gaat daarbij om concrete toetsingscriteria, die als zodanig kunnen worden toegepast bij de beoordeling van de bouwplannen. Waaronder beeldkwaliteitsaspecten als woningtypen, rooilijn, geveloriëntatie, kaplandschap, architectuur, materialisatie en erfafscheidingen. Het beeldkwaliteitplan is juridisch-planologisch verankerd in de regels van dit bestemmingsplan en is als bijlage 1 bij de regels gevoegd.

Hoofdstuk 3 **Beleid**

3.1 **Nationaal beleid**

3.1.1 **Nationale Omgevingsvisie**

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de opvolger van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), waarin het Rijk een lange termijn visie geeft op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft richting en helpt keuzes te maken. Bij de afweging van keuzes wordt bij voorkeur gekozen voor slimme combinaties van functies, wordt uitgegaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden en worden beslissingen niet uitgesteld of doorgeschoven.

De nationale belangen en opgaven waarop het Rijk wil sturen en richting wil geven, komen samen in de volgende vier prioriteiten:

- Ruimte maken voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- De economie van Nederland verduurzamen en ons groeipotentieel behouden;
- Steden en regio's sterker en leefbaarder maken;
- Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen.

Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de prioriteiten uit de NOVI. De NOVI vormt geen belemmering voor dit plan.

3.1.2 **Besluit algemene regels ruimtelijke ordening**

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) borgt een aantal van de nationale ruimtelijke belangen die deel uitmaken van het beleid, zoals beschreven in de voorganger van de NOVI, oftewel de SVIR. Op het moment dat de Omgevingswet in werking treedt, vervalt het Barro. De regels van het Barro worden dan vervangen door het Besluit kwaliteit leefomgeving (BKL). Het BKL wordt de uitwerking, in regelgeving, van het beleid dat in de NOVI staat. Zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is, is het Barro nog van toepassing.

In het Barro, ook wel bekend als de AMvB Ruimte, zijn 14 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in provinciaal beleid en gemeentelijke bestemmingsplannen. Dat betekent dat het Barro voor de opgenomen onderwerpen regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden. Daarnaast kan zij aan de gemeente opdragen in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

Planspecifiek

Voor onderhavig plangebied zijn geen specifieke doelstellingen geformuleerd. Het Barro is niet specifiek van toepassing op het plangebied.

3.1.3 **Ladder voor duurzame verstedelijking**

De in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geïntroduceerde 'ladder voor duurzame verstedelijking' is als procesvereiste vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet in de toelichting een onderbouwing opgenomen worden van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. De ladder worden in artikel 3.1.6, lid 2 Bro als volgt omschreven:

'De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.'

In het kader van de duurzame ladder wordt ten aanzien van de definitie van bestaand stedelijk gebied de definitie uit de Bro gehanteerd: *'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.'* Volgens de nota van toelichting bij het Bro moet worden bekeken of door het benutten van leegstaande verstedelijkingsruimte in bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien in de behoefte. Zoals ook volgt uit onder andere de uitspraak met het nummer 201303578/1/R4 kunnen, naar het oordeel van de Raad van State, planologische mogelijkheden waarvan nog geen gebruik is gemaakt, als leegstaande verstedelijkingsruimte worden aangemerkt. Een dergelijke locatie wordt gezien als onderdeel van het bestaand stedelijk gebied.

Conform actuele jurisprudentie wordt een ontwikkeling van 12 woningen of meer gezien als stedelijke ontwikkeling.

Planspecifiek

Met dit plan wordt de realisatie van maximaal 61 wooneenheden mogelijk gemaakt. Daarmee is sprake van een stedelijke ontwikkeling, die getoetst moet worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Binnen de Regio Arnhem Nijmegen zijn afspraken gemaakt over de groei van de woningvoorraad (kwantitatief) en over de 'kwaliteiten', zoals het aandeel huurwoningen en betaalbare woningen. Dit is vertaald naar subregio's. In de Woondeal regio Arnhem-Nijmegen blijkt dat 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).

De gemeente Lingewaard wil een bijdrage leveren aan deze opgave 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. Voorliggend plan levert met de realisatie van 61 nieuwe woningen een bijdrage aan deze kwantitatieve behoefte.

Ook kwalitatief sluit het beoogde woningbouwprogramma aan op de woningbehoefte, zoals die voortkomt uit het regionale woningbehoefteonderzoek, dat de basis vormt voor het woonbeleid van de gemeente Lingewaard en de subregionale woonagenda. Met name omdat het voorliggende initiatief voorziet in betaalbare woningen (sociale huur, goedkope koop en betaalbare koop).

Daarnaast dient in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking ingegaan te worden op de locatie van het initiatief. De onderhavige woningbouwontwikkeling vindt namelijk buiten bestaand stedelijk gebied plaats en zodoende dient gemotiveerd te worden waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Onderhavige woningbouwontwikkeling kan niet met de beoogde kwaliteit binnen het huidige stedelijk gebied worden gerealiseerd. Het plangebied grenst aan drie zijden aan het bestaand stedelijk gebied van Haalderen en is al jaren voorzien. Het plan voldoet daarmee aan de eisen van de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.1.4 Conclusie

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Algemeen

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten van de provincie Gelderland de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld. De bijbehorende geactualiseerde Omgevingsverordening Gelderland (actualisatieplan 9) hebben Provinciale Staten op 5 juli 2022 vastgesteld. De geconsolideerde versie van de provinciale verordening dateert van 21 december 2022.

In de Omgevingsvisie staan de hoofdlijnen van het beleid en in de Omgevingsverordening de regels en afspraken om de opgaven uit de Omgevingsvisie te realiseren. De Omgevingsvisie en -verordening zijn dynamische instrumenten. Doordat wetten veranderen of door de komst van nieuwe initiatieven, kijkt de provincie twee keer per jaar of de plannen moeten worden aangepast.

3.2.2 Omgevingsvisie

De komende decennia komt er veel op Gelderland af: het energievraagstuk, klimaatverandering, uitputting van grondstoffen, kwetsbare biodiversiteit, digitalisering, internationalisering. Deze zaken vragen stevige antwoorden en oplossingen als investering in de toekomst. Met de schaarse ruimte en de vele uiteenlopende belangen en inzichten gaat dit niet vanzelf. De provincie zet in de Omgevingsvisie een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal.

- *Gezond en veilig*; dat is een gezonde leefomgeving, schone en frisse lucht, een schoon milieu, een niet vervuilde bodem, voldoende schoon en veilig (drink)water, bescherming van onze flora en fauna. Dat is ook voorbereid zijn op klimaatverandering, zoals hitte, droogte, bosbranden en overstromingen. En dat is ook aandacht hebben voor verkeersveiligheid en veilige bedrijvigheid.
- *Schoon en welvarend*; dat is een dynamisch, duurzaam en aantrekkelijk woon-, werk- en ondernemersklimaat, goed bereikbaar en met een goed functionerende arbeidsmarkt en dito kennis- en onderwijsinstellingen. Maar dat is ook het tegengaan van schadelijke uitstoot, afval en uitputting van grondstoffen, alsmede het investeren in nieuwe, alternatieve vormen van energie.

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 prijs categorieën 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.

Klimaatadaptatie

Met haar partners wil de provincie verder kijken. Bij de aanleg, inrichting, veiligheid en leefbaarheid van de gebouwde omgeving – steden, dorpen, bedrijventerreinen – neemt de provincie de gevolgen van het veranderende klimaat mee en maken afspraken over hoe met de risico's om te gaan. De provincie wenst daarom bij de aanleg, inrichting, veiligheid en leefbaarheid van de gebouwde omgeving – steden, dorpen, bedrijventerreinen – de gevolgen van het veranderende klimaat mee te wegen en afspraken te maken over hoe met deze risico's wordt omgegaan.

Planspecifiek

De beoogde ontwikkeling sluit aan bij het vertrekpunt dat zoveel mogelijk binnen bestaand verstedelijkt gebied wordt gebouwd, zie subparagraaf 3.1.3. Ook is in paragraaf 4.13 van deze toelichting is beschreven welke klimaatadaptatieve maatregelen in het plangebied worden toegepast. Korthedshalve wordt hiernaar verwezen.

3.2.3 Omgevingsverordening

De Omgevingsverordening vormt de juridische doorwerking in regels van het beleid uit de Omgevingsvisie. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid

waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen. De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening.

Planspecifiek

Ten aanzien van 'Wonen' is in artikel 2.2 van de provinciale omgevingsverordening opgenomen dat een bestemmingsplan alleen nieuwe woningen mogelijk maakt als die ontwikkeling past binnen een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda.

Op basis van de 'Woonagenda subregio Arnhem e.o. 2021-2023' mogen in de subregio circa 12.510 woningen gebouwd worden. Er is geen verdeling over de gemeente gemaakt. Van gemeenten wordt gevraagd de productie in de eerstkomende jaren, nu de druk groot en de markt gunstig is, te versnellen. Voor een onderbouwing van de lokale woningbehoefte wordt korthedshalve verwezen naar de subparagraaf 3.1.3.

Aangezien het toevoegen van 61 wooneenheden passend is binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma (dat op zijn beurt past binnen de subregionale woonagenda, zie subparagraaf 3.3.2), is de voorgenomen ontwikkeling niet strijdig met de Omgevingsverordening.

Daarnaast is het plangebied, ter bescherming van de kwaliteit van het grondwater voor de winning drinkwater, gelegen in een Intrekgebied. De Omgevingsverordening regelt dat een Intrekgebied geen bestemming mag krijgen die de winning van fossiele energie mogelijk maakt. Hiervan is geen sprake.

Ook dient op grond van artikel 2.65b van de omgevingsverordening in het bestemmingsplan te worden toegelicht welke maatregelen of voorzieningen worden getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt. In het onderhavige geval zal het hemelwater afkomstig van het verhard oppervlak niet worden gekoppeld aan het rioolsysteem, waardoor overbelasting van het riool wordt voorkomen. Daarnaast worden diverse groenstructuren gerealiseerd, waardoor hittestress wordt beperkt. Ook zal door het beperken van terreinverharding en het toepassen van halfverharding het grondwater aangevuld blijven worden met regenwater, zodat droogteschade wordt voorkomen.

3.2.4 Conclusie

In het plangebied zijn geen provinciale belangen in het geding.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Woondeal 2.0

In 2020 sloten het Rijk, de provincie Gelderland en de gemeenten hun eerste Woondeal. Met deze Woondeal is er een samenwerking die gericht is op het bouwen van meer woningen in de regio. De Woondeal Arnhem – Nijmegen uit 2020 is geactualiseerd naar een Woondeal 2.0. Hierin staan, naast afspraken over voldoende woningen, afspraken over betaalbare woningen en duurzaam en circulair gebouwde woningen.

Belangrijk onderdeel van de nieuwe Woondeal-afspraken is de overeenkomst tussen de gemeenten dat zij de huisvestingsopgave voor aandachtsgroepen eerlijk spreiden over de regio. Dan gaat het bijvoorbeeld om de huisvesting van mensen met een zorgvraag of mensen die dakloos dreigen te worden. Iedere gemeente zet zich in voor 30% sociale huur bij nieuwbouw, zodat deze aandachtsgroepen overal in de regio kansen op een woning hebben. Daarnaast realiseert elke gemeente minimaal 35% tot 40% van de nieuwe woningen als middenhuurwoning tot €1.000,- of koopwoning tot €355.000,-. Daarmee krijgen jonge starters een kans.

Planspecifiek

Met het onderhavige planvoornemen wordt aangesloten bij de betaalbaarheidsuitgangspunten in Woondeal 2.0. Minimaal 30% van de beoogde woningen worden sociale huurwoningen, 13% goedkope koopwoningen en 24% betaalbare koopwoningen.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Lingewaard

De omgevingsvisie beschrijft de strategische koers voor de lange termijn voor de leefomgeving van de gemeente. Het toekomstbeeld voor de gemeente Lingewaard in 2035 bestaat onder andere uit:

Groei van de kernen

De kernen zijn nog steeds herkenbaar en niet aan elkaar gegroeid tot één geheel. Nieuwe woningen zijn in en aan de kernen gebouwd. Iedereen die in Lingewaard opgroeit kan er blijven wonen en er zijn voldoende woningen in diverse prijklassen. De kernen zijn ingericht om drie generaties te bedienen voor wonen en ontmoeten. Dit versterkt de saamhorigheid. Hierdoor wordt het dorpse gevoel vastgehouden: betrokkenheid bij elkaar en bij de leefomgeving. Er is rekening gehouden met de landelijke trend van vergrijzing en de gevolgen voor de behoeften aan bereikbaarheid van voorzieningen en zorg. Het woning- en voorzieningenaanbod is hierop aangepast. Lingewaard telt in 2035 zo'n 50.000-55.000 inwoners. Dat zijn er 3.000 tot 8.000 meer dan nu. De verstedelijking is gematigd en passend bij de kwaliteit van de leefomgeving van Lingewaard.

Groen is in en om de kernen toegankelijk

Een gezonde leefomgeving kent naast prettige woonkernen een stevige groenstructuur tussen de woon- en werkgebieden. Op een paar minuten van huis is er groen en kun je mooi wandelen of joggen. In de groenstructuur tussen de woonkernen zijn er plekken om de vrije tijd door te brengen. Park Lingezegen is dé groene buffer tussen de steden Arnhem en Nijmegen.

Planspecifiek

De ontwikkeling van 't Hof van Klein Baal wordt in de omgevingsvisie genoemd en aangeduid op de kaart voor de kern Haalderen en wordt gekoppeld aan de visie gezonde en leefbare wijken. De ontwikkeling van het nieuwe woongebied betreft in aansluiting op de visie een toekomstbestendige woonwijk met een gevarieerd woningaanbod voor verschillende doelgroepen en ruimte voor ontmoeting. Daarnaast wordt met het toevoegen van de nieuwe woningen bijgedragen aan het draagvlak voor de voorzieningen in de kern Haalderen.

Bovendien worden met de voorliggende ontwikkeling de bestaande structuren gerespecteerd. De beoogde woningen worden op zorgvuldige wijze in het bestaande stedenbouwkundig weefsel gevoegd, waarbij rekening wordt gehouden met de ligging van het plangebied op de overgang tussen de geconcentreerde bebouwing binnen de kern van Haalderen en het buitengebied, met meer openheid en een lagere bebouwingsdichtheid. Ook omvat de ontwikkelingen diverse groenstructuren met meerdere bufferings- en infiltratievoorziening voor hemelwater, waardoor een klimaatbestendig en -adaptief woongebied ontstaat.

3.4.2 Nota Wonen 2020 - 2025

De Nota Wonen beschrijft het door de gemeente Lingewaard te voeren woonbeleid in de periode 2020 - 2025. De nota vormt het kader om samen met bewoners, zorginstellingen, ontwikkelaars, corporaties, huurdersorganisaties en andere overheden te zorgen dat inwoners, de juiste woning op de juiste plek en op het juiste moment beschikbaar hebben. De gemeente wil haar huidige en nieuwe inwoners de kans geven binnen de gemeente een wooncarrière te doorlopen. De gemeente ziet het als haar taak om naar vermogen alle inwoners passend en goed te 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.

De belangrijkste thema's in de nota zijn:

- Nieuwbouw: versneld en verantwoord;
- Aanpak bestaande woningvoorraad;
- Beschikbaarheid (sociale) huursector;
- Specifieke doelgroepen: starters/jongeren, ouderen, wonen met zorg, overige doelgroepen.

Planspecifiek

Voorliggend plan voorziet in een gevarieerd woonprogramma. In 't Hof van Klein Baal wordt in aansluiting op de 'Woondeal 2.0 Regio Arnhem-Nijmegen' twee derde deel van de woningen betaalbare huur- en koopwoningen, waarvan 30% in de sociale huur.

Daarnaast biedt het plangebied, in het kader van klimaatadaptatie, voldoende ruimte voor de inpassing van groen en water. Het plangebied krijgt een groene inrichting met verschillende soorten (inheemse) beplanting en bomen ter verbetering van het microklimaat en de biodiversiteit. De woningen worden bovendien gasloos en conform de BENG-norm gerealiseerd.

3.4.3 Doelgroepenverordening

Op 9 maart 2023 heeft de gemeenteraad de 'Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Lingewaard 2023' vastgesteld. De Wet ruimtelijke ordening (Wro, artikel 3.1) biedt gemeenten de mogelijkheid om in een bestemmingsplan op te nemen dat bij een nieuwbouwplan een percentage van de woningbouw moet worden gerealiseerd in een bepaalde categorie. Een doelgroepenverordening waarin deze categorieën nader gedefinieerd worden, is dan noodzakelijk. De doelgroepenverordening biedt dus de juridische basis om woningbouwcategorieën in bestemmingsplanregels te kunnen opnemen, zoals in onderhavig plan is gedaan.

3.4.4 Landschapontwikkelplan

Het landschapontwikkelingsplan (kortweg LOP) is de opvolger van de oude Landschapsbeleidsplannen. In het LOP is het landschapsbeleid voor het buitengebied van de gemeente vastgelegd. Het LOP geeft een visie op de wenselijke toekomstige ontwikkeling van het landelijk gebied van de gemeente Lingewaard. Het plan biedt een strategisch raamwerk voor de ruimtelijke ontwikkeling van het buitengebied en dient als instrument waarmee richting kan worden gegeven aan nieuwe ontwikkelingen.

Planspecifiek

Vanuit het LOP is de noordwesthoek van het plangebied aangeduid als 'tegengaan aan elkaar groeien bebouwing'. Deze aanwijzing geldt voor gebieden waar het aaneengroeien van bebouwde gebieden dreigt. Dit wordt gezien als onwenselijk, omdat hierdoor de eigen identiteit en leefbaarheid van de kernen wordt aangetast en de ruimtelijke relatie tussen de komgebied, oeverwallen en uiterwaard wordt verstoord.

Ter hoogte van plangebied geldt dit vanwege het bijna aaneengroeien van de buurt Essenpas in Bommel en de lintbebouwing langs de westzijde van de Van der Mondeweg in Haalderen. Vanwege de ligging van het plangebied aan de oostzijde van de Van der Mondeweg wordt de afstand tussen de bebouwde gebieden van Bommel en Haalderen niet verder verkleind. Het plangebied wordt aan oost-, zuid- en westzijde omgeven door de bebouwde kom van Haalderen.

Bovendien wordt de planontwikkeling landschappelijk ingepast. Om de overgang naar het landelijke gebied te verzachten komt rond de woningbouwontwikkeling een groene omranding met bomenlinten. Binnen het plangebied worden diverse langzaamverkeersverbindingen gerealiseerd zodat het gebied voor een breder publiek beleefbaar wordt.

3.4.5 Addendum bij nota Groenfonds gemeente Lingewaard

In de nota Groenfonds wordt het belang van groen onderstreept. In het addendum zijn kwantitatieve groennormen voor nieuwe woningbouwlocaties vastgelegd. Het gaat dan expliciet om inbreiding-, uitbreiding en transformatielocaties voor woningbouw. In het addendum zijn groennormen geformuleerd en regels opgesteld als niet of onvoldoende aan de normen kan worden voldaan. In dat geval is een financiële bijdrage in het Groenfonds benodigd.

Voor nieuwe woningbouwlocaties geldt dat in de openbare ruimte voldoende groen dient te worden aangelegd. De volgende normen zijn van toepassing:

- 75 m² groen per woning, waarvan minimaal 15 m² groen per woning op straatniveau;
- 0,8 boom per woning.

Planspecifiek

Het onderhavige planvoornemen voldoet aan de gestelde groennormen. Uitgaande van maximaal 61 woningen dient op basis van de groennormen ($61 \times 75=$) 4.575 m^2 openbaar groen gerealiseerd te worden. Op basis van het inrichtingsplan wordt er 7.456 m^2 aan groen gerealiseerd, oftewel $122,3 \text{ m}^2$ per woning. Het gewenste aantal bomen volgens de groennormen is ($61 \times 0,8=$) 48,8 bomen. In het inrichtingsplan zijn 51 bomen van de 1^{ste} en 2^{de} grootte aanwezig en 37 overige bomen (3^{de} grootte, knot- en fruitbomen).

3.4.6 Conclusie

In het plangebied zijn geen gemeentelijke belangen in het geding.

3.5 Conclusie

Dit bestemmingsplan is passend binnen het beleid van de verschillende overheden.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Het voorkomen van aantasting van het milieu is van groot maatschappelijk belang. Het is daarom zaak om het milieubelang volwaardig in de besluitvorming te betrekken. Om hier in de praktijk vorm aan te geven is het instrument milieueffectrapportage of te wel m.e.r. ontwikkeld. De m.e.r.-beoordeling is een instrument met als hoofddoel het milieubelang volwaardig te laten meewegen bij de voorbereiding en vaststelling van plannen en besluiten.

Voorliggend bestemmingsplan maakt de bouw van maximaal 61 nieuwe woningen mogelijk. Woningbouwontwikkelingen zijn opgenomen in de eerste kolom van de zogenaamde D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage (categorie D.11.2). De realisatie van maximaal 61 woningen in het voorliggende plangebied blijft echter ver onder de drempelwaarde van 2.000 woningen. Dit neemt niet weg dat in dit geval een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden aan de hand van drie criteria:

- Kenmerken van het project;
- Plaats van het project;
- Kenmerken van het potentiële effect.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is daarom een zogenaamde aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling opgesteld. De rapportage hiervan is als bijlage 1 bij de toelichting gevoegd. Gelet op de kenmerken van de ontwikkeling en de kenmerken van de potentiële effecten, zullen er geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Ook heeft het plan geen negatieve effecten op een goede ruimtelijke ordening zoals beschreven in de milieuparagrafen en de toelichting. De ontwikkeling is niet m.e.r.-beoordelingsplichtig. Er zijn geen ernstige milieugevolgen te verwachten die het nodig maken een m.e.r.-beoordelingsprocedure te volgen.

4.2 Bodem

4.2.1 Regelgeving

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet in verband met de uitvoerbaarheid van een project rekening worden gehouden met de bodemgesteldheid. Bij functiewijzigingen moet worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak.

In de Wet bodembescherming is bepaald dat, als de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig moet worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). De Wet bodembescherming heeft betrekking op landbodems; waterbodems vallen onder de Waterwet.

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is de vraag of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Het uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet. Dit is het zogenaamde stand still-beginsel. Het vaststellen van de bodemkwaliteit wordt bij het opstellen/herzien van een bestemmingsplan alleen van belang geacht voor de locaties waar ontwikkelingen gepland zijn (zoals functiewijzigingen, bouwen, graven/ophogen). Bij nieuwe ontwikkelingen moet bekeken worden of de bodemkwaliteit een belemmering op kan leveren voor de realisering hiervan. Bijna altijd is het mogelijk om bodem geschikt te maken voor het gewenste gebruik. Het is echter mogelijk dat een plan financieel onuitvoerbaar wordt, bijvoorbeeld omdat de kosten van de sanering te hoog zijn. Bij een wijziging van de bestemming of van de functie wordt een bodemonderzoek alleen noodzakelijk geacht, indien deze wijziging tevens een meer gevoelige vorm van bodemgebruik inhoudt.

4.2.2 Onderzoek

Voor de ontwikkeling van het plangebied is vanwege de functiewijziging van 'agrarisch' naar de milieugevoelige functie 'wonen' een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is als bijlage 2 bij de toelichting gevoegd.

Opbouw en zintuiglijke waarnemingen

De bovenlaag van de bodem bestaat afwisselend uit zand en klei. Daaronder bevindt zich een (zandige) kleilaag tot 2 m m -mv met daaronder zand tot de geboorde diepte van 4 m -mv. Plaatselijk is de kleilaag afwezig en is er alleen sprake van zand. Met uitzondering van de noordwesthoek zijn er in de bodem geen bodemvreemde bijmengingen aangetroffen. In de noordwesthoek is het maaiveld en de bovenlaag (tot 0,1 m -mv) zwak puinhoudend. Ter plaatse van de gedempte sloot is sprake van een kleiige laag tot circa 1,5 m -mv.

Algemene kwaliteit

De bovengrond (0,0-0,5 m -mv) is licht verontreinigd met enkele zware metalen en enkele bestrijdingsmiddelen. De kleiige onderlaag is licht verontreinigd met nikkel en de zandige onderlaag is niet verontreinigd met de onderzochte parameters. De kwaliteit van de bodem ter plaatse van de gedempte sloot wijkt niet af met de kwaliteit van de bodem van de rest van het perceel.

PFAS (hergebruik indicatief)

De gehele bovengrond (0,0-0,5 m -mv) van het perceel heeft een indicatie voor hergebruik op basis van de parameter PFAS als klasse 'Landbouw/natuur'.

Asbest

Op de locatie is zowel op het maaiveld als in de contactzone (0,0 – 0,5 m -mv) visueel geen asbest aangetroffen of analytisch aangetoond. Het criterium voor nader onderzoek (50 mg/kg ds) wordt niet overschreden.

Grondwater

Het grondwater is licht verontreinigd met barium (natuurlijke herkomst).

4.2.3 Conclusie

Het uitvoeren van vervolgonderzoek is niet noodzakelijk. Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.3 Geluid

4.3.1 Regelgeving

Op basis van artikel 76 van de Wet geluidhinder (Wgh) moeten bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of uitwerkingsplan als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de waarden als bedoeld in artikel 82 t/m 85 van de Wgh in acht worden genomen, indien dat plan gelegen is in een zone rondom een weg als bedoeld in artikel 74 lid 1 Wgh en (het betreffende onderdeel van) dat plan mogelijkheden biedt voor:

- de realisatie van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen (functies zoals genoemd in artikel 1 Wgh en art 1.2 Bgh - het Besluit geluidhinder zoals gewijzigd op 4 april 2012);
- de aanleg van een nieuwe weg en/ of een reconstructie van een bestaande weg;
- functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie (bijvoorbeeld via afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid).

De onderzoekszone voor wegen zoals bedoeld in artikel 74 lid 1 Wgh is afhankelijk van de hoeveelheid rijbanen. Artikel 74 lid 2 Wgh regelt dat, indien de bovengenoemde ontwikkelingen zijn gelegen binnen een als 'woonerf' aangeduid gebied of in een zone nabij wegen waarvoor een maximum snelheidsregime van 30 km/u geldt, de betreffende waarden niet in acht hoeven te worden genomen.

Uit een akoestisch onderzoek moet blijken of, indien sprake is van een van de bovengenoemde ontwikkelingen binnen een zone als bedoeld in artikel 74 lid 1 Wgh, deze binnen de waarden valt zoals deze voor diverse typen ontwikkelingen is vastgelegd in de Wgh. De grenswaarde voor de

toelaatbare etmaalwaarde van de equivalente geluidbelasting van wegen binnen zones langs wegen is voor woningen 48 dB. In bijzondere gevallen is een hogere waarde mogelijk. Burgemeester en Wethouders zijn binnen de grenzen van de gemeente en onder voorwaarden bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting.

4.3.2 Onderzoek

Wegverkeerslawaai

Het plangebied ligt binnen de onderzoekszone van de Van der Mondeweg met een snelheidsregime van 50 km/u. Er is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd voor de nieuwe woningen in het plangebied. Het onderzoek is als bijlage 3 bij de toelichting gevoegd.

De berekende geluidbelasting ten gevolge van de Van der Mondeweg (N839) bedraagt ten hoogste 57 dB L_{den} (inclusief aftrek). De geluidbelasting voldoet niet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB L_{den} . Aan de maximaal toelaatbare waarde van 63 dB L_{den} wordt wel voldaan. De berekende geluidbelasting ten gevolge van de Lage Zandsestraat (niet gezoneerd) bedraagt ten hoogste 49 dB L_{den} inclusief aftrek. De gecumuleerde geluidbelasting van alle wegen samen (gezoneerd en niet gezoneerd) bedraagt ten hoogste 62 dB L_{den} exclusief aftrek.

Wanneer de voorkeursgrenswaarde op de gevels van geluidgevoelige bestemmingen wordt overschreden kan een procedure worden doorlopen voor het aanvragen van hogere grenswaarde. De voorkeursgrenswaarde wordt ter plaatse van enkele woningen overschreden. Om de geluidbelasting ten gevolge van de Van der Mondeweg te reduceren zal gekeken moeten worden naar mogelijk te nemen maatregelen aan de bron of in de overdracht. Indien dit niet doeltreffend is kan gekeken worden naar maatregelen bij de ontvanger.

De Van der Mondeweg is een doorgaande weg. Het verlagen van de snelheid naar 30 km per uur stuit op verkeerskundige bezwaren en zal niet het gewenste effect opleveren dat bij alle woningen voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde met een te verwachte reductie van maximaal 3 dB. Het asfalt vervangen door "stiller" asfalt kan voor een reductie van zo'n 3 à 4 dB zorgen wat eveneens niet het gewenste effect zal opleveren dat bij alle woningen voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde. Daarnaast is geluid reducerend asfalt eerder aan vervanging toe en kan dit niet in de nabijheid van kruisingen e.d. worden toegepast in verband met de snelle slijtage ervan. Het plaatsen van een geluidscherm is voor de beperkte hoeveelheid van twintig woningen waar de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden kostentechnisch niet reëel. Tevens stuit deze maatregel op bezwaren van stedenbouwkundige aard.

De afstand vergroten van de woningen tot de weg is eveneens niet wenselijk. De voorste woningen zorgen voor enige geluidafschermdende werking naar de achterliggende woningen toe. Bestaande woningen in de omgeving zijn dicht bij de weg gelegen dan de woningen van het planvoornemen.

Op basis van het voorgaande worden bron- en overdrachtsmaatregelen niet doelmatig geacht. Tijdens de realisatie kan rekening worden gehouden met de vastgestelde overschrijdingen door geluidgevoelige ruimten zoveel als mogelijk aan de geluidluwe zijde te positioneren en te zorgen voor voldoende gevelisolatie.

Gemeente Lingewaard beschikt over een eigen geluidbeleid: Nota hogere grenswaarde Gemeente Lingewaard. De gemeente hanteert de volgende geluidklassen voor wegverkeer;

- Zeer rustig; < 38 dB L_{den} ;
- Rustig; 38 – 43 dB L_{den} ;
- Redelijk rustig; 43 - 48 dB L_{den} ;
- Onrustig; 48 - 53 dB L_{den} ;
- Zeer onrustig; 53 - 58 dB L_{den} ;
- Lawaaiig; 58 – 63 dB L_{den} ;
- Zeer lawaaiig; > 63 dB L_{den} .

Het plangebied valt binnen gebiedstype 'buitengebied'. Voor gebiedstype buitengebied geldt een ambitiewaarde van 38 tot 43 dB (geluidklasse rustig) en een bovengrenswaarde van 43 en 48 dB (geluidklasse redelijk rustig). Ter plaatse van twintig woningen wordt niet voldaan aan de bovengrenswaarde van 48 dB. Wel wordt voldaan aan de maximale ontheffingswaarde uit de Wet geluidhinder zijnde 63 dB. Wanneer aangesloten wordt bij gebiedstype 'woonwijken' zoals de naastgelegen percelen, wordt wel voldaan aan de bovengrenswaarde van 58 tot 63 dB (geluidklasse lawaaiig). De ambitiewaarde voor gebiedstype woonwijken is 43 tot 48 dB.

Gemeente Lingewaard neemt de volgende locatie specifieke kenmerken mee in het besluit voor het al dan niet toekennen van een hogere waarde:

- de nieuwbouw ter plaatse dient ter vervanging van bestaande bebouwing;
- de locatie is opgenomen in herstructureringsplannen;
- de locatie is opgenomen in concessiecontour van het KAN;
- de nieuwbouw vult een open plaats op tussen aanwezige bebouwing;
- met de ontwikkeling van de betreffende locatie worden één of meerdere andere milieuknelpunten elders opgelost.

De planontwikkeling vult een open plaats op tussen aanwezige bebouwing.

Omdat de hoogst berekende geluidbelasting ten gevolge van de gezoneerde Van der Mondeweg 57 dB_{Lden} bedraagt kan voor de geluidklasse uitgegaan worden van 'zeer onrustig'. Daardoor worden de aanvullende criteria bij de afweging betrokken:

- Het geluidaspect dient vanaf het eerste ontwerpstadium te worden betrokken.
- Bij appartementen en seniorenwoningen dient minimaal één verblijfsruimte aan de geluidluwe zijde te worden gesitueerd; bij ééngezinswoningen minimaal drie verblijfsruimten aan de geluidluwe zijde.
- Bij een aanvraag om bouwvergunning voor een woning en scholen dient een bouwakoestisch onderzoek te worden gevoegd en wordt getoetst of wordt voldaan aan de binnenwaarde van het Bouwbesluit.

Daarnaast wordt vanaf geluidklasse 'Onrustig' niet akoestische compensatie betrokken bij de overweging. Bij niet-akoestische compensatie kan gedacht worden aan:

- Grotere woningen/appartementen.
- Meer dan gemiddeld aantal parkeerplaatsen, liefst door middel van parkeren uit het zicht.
- De nieuwe locatie "groen" in te richten.
- De woningen/appartementen te voorzien van een hoger afwerkingsniveau.
- De hoogbelaste woningen/appartementen te situeren op een locatie met uitzicht.
- De hoogbelaste woningen/appartementen te situeren in de nabijheid van "uitloopgebieden/natuurgebieden".

De "geluidbelaste" woningen betreffen relatief grote woningen en hebben minimaal drie verblijfsruimten aan de geluidluwe zijde uitgezonderd van het rijtje starterswoningen ter hoogte van de Van der Mondeweg aangezien deze bestaan uit een woonkamer/keuken en een slaapkamer. Bij de starterswoningen komen de woonkamer en slaapkamer aan de geluidluwe zijde te liggen. Daarnaast wordt er binnen het plan "groen" gerealiseerd. Op basis van het voorgaande en de ligging van het planvoornemen kan worden uitgegaan van voldoende niet-akoestische compensatie.

Het aanvragen van hogere waarden voor twintig woningen bij Gemeente Lingewaard is noodzakelijk om het planvoornemen mogelijk te maken. Aan het beleid is invulling gegeven en op basis daarvan kan de hogere waarde worden verleend.

Aanvullend zal de geluidwering van de gevels moeten worden bepaald voor het vaststellen van het binnenniveau in de geluidgevoelige vertrekken en deze te toetsen aan de norm, zijnde 33 dB.

Railverkeerslawaai

De nieuwe woningen zijn niet gelegen binnen de zone van een spoorlijn. Akoestisch onderzoek naar railverkeerslawaai is daarom niet benodigd.

Industrielawaai

De nieuwe woningen zijn niet gelegen binnen de zone van een geluidgezoneerd industrieterrein. Akoestisch onderzoek naar industrielawaai is daarom niet benodigd.

4.3.3 Conclusie

Het aspect 'geluid' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan, mits een hogere grenswaarde wordt vastgesteld en de geluidswering van de gevels wordt onderzocht.

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Regelgeving

In het kader van een planologische procedure moet worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij moet het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de 'Wet luchtkwaliteit' in beeld worden gebracht.

De Wet luchtkwaliteit van 15 november 2007, opgenomen in hoofdstuk 5, onder titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm) gaat in op luchtkwaliteitseisen. In Bijlage 2 van de Wm zijn wettelijke grenswaarden vastgelegd van onder andere de stoffen stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀), benzeen (C₆H₆), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb) en koolmonoxide (CO).

Projecten moeten worden beoordeeld op basis van de 'Wet luchtkwaliteit' c.q. artikel 5.16 van de Wet milieubeheer. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor vergunningverlening als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden.

In artikel 2 van het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is opgenomen dat een project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de zogenaamde '3% grens' niet wordt overschreden. Na vaststelling van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) op 1 augustus 2009 is deze grens gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

In artikel 4 van het Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

4.4.2 Onderzoek

Een project draagt niet in betekende mate (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als de NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde concentraties niet meer toenemen dan 1,2 µg/m³. In dat geval is de ontwikkeling als NIBM te beschouwen. In de regeling NIBM is aangegeven dat een woningbouwlocatie met maximaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg is aan te merken als een ontwikkeling die niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. De ontwikkeling van maximaal 61 nieuwe woningen in dit bestemmingsplan valt ook binnen de NIBM-regeling zodat onderzoek op grond van de Wet luchtkwaliteit niet noodzakelijk is.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} bepaald ter plaatse van het plangebied. Met de NSL-monitoringstool zijn langs de belangrijkste wegen (peiljaar 2019) de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} bepaald. Uit deze tool blijkt dat de jaargemiddelde grenswaarde van 40 µg/m³ (voor NO₂ en PM₁₀) en 25 µg/m³ (voor PM_{2,5}) niet worden overschreden. Daarnaast is de trend dat in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen, waardoor geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn te verwachten.

4.4.3 Conclusie

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

4.5 Milieuzonering

4.5.1 Regelgeving

Wanneer ruimtelijke ontwikkelingen in de directe omgeving van inrichtingen en/of bedrijven worden gerealiseerd, zal een milieukundig onderzoek uit moeten wijzen in hoeverre er sprake is van mogelijke beperkingen ten gevolge van de aanwezige inrichtingen en of bedrijven. Maar ook andersom moet aandacht worden besteed aan de rechten van de aanwezige inrichtingen en/of bedrijven. Het is immers niet de bedoeling dat nieuwe ontwikkelingen de huidige bedrijfsvoering in de directe omgeving zullen beperken.

Voor het vaststellen van de genoemde minimale richtafstanden tussen inrichtingen en milieugevoelige functies worden in de regel de lijsten zoals deze zijn opgenomen in de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009) gebruikt. Daarbij wordt o.a. gekeken naar de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar en zo nodig naar het risico op bodem- of luchtverontreiniging. Bedrijven zijn in de VNG-handreiking ingedeeld in categorieën met bijbehorende gewenste richtafstanden tot milieugevoelige functies. De categorieën geven de zwaarte van bedrijvigheid en mogelijke milieuhinder weer. De richtafstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandstap worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied.

Milieucategorie	Richtafstand omgevingstype rustige woonwijk, rustig buitengebied	Richtafstand omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Richtafstanden VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'

Bovenstaande tabel geeft een overzicht van de richtafstanden voor verschillende bedrijfscategorieën ten opzichte van een woonwijk en gemengd gebied. Indien de richtafstand niet wordt overschreden, kan verdere toetsing voor het aspect in beginsel achterwege blijven: inpassing is dan mogelijk. Indien er sprake is van een kortere afstand dan de richtafstand, is aanvullend onderzoek noodzakelijk.

4.5.2 Onderzoek

In de directe omgeving van de woningbouwlocatie zijn bedrijven aanwezig. In navolgende tabel zijn het adres en de maximaal toegestane milieucategorieën van het aanwezige bedrijven weergegeven:

Adres	Inrichting	Milieucategorie	Maatgevende aspect	Richtafstand (m)	Feitelijke afstand (m)
Van der Mondeweg 89	Supermarkt	1	Geluid, Gevaar	10	50
Van der Mondeweg 87a	Fietsen-/scooterwinkel	1	Geluid	10	43
Van der Mondeweg 74	Kantoor zakelijke dienstverlening	1	Geluid	10	14

Overzicht relevante bedrijvigheid

Op basis van de VNG-brochure is het beoogde woongebied over het algemeen aan te merken als een rustig woongebied. In een rustig woongebied komen naast woningen vrijwel geen andere functies voor, zoals kantoren of bedrijven.

Zoals blijkt uit tabel 4.2 reikt de richtafstand van de bedrijven aan de Van der Mondeweg niet tot het plangebied. Zodoende kan in dat opzicht een goed woon- en leefklimaat voor de woningen in het plangebied gewaarborgd worden. Bovendien zijn de naastgelegen woningen dichterbij gelegen en dus maatgevend voor de mogelijkheden van de betreffende bedrijven.

4.5.3 Conclusie

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

4.6 Externe veiligheid

4.6.1 Regelgeving

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen. Het beleid rondom externe veiligheid is vastgelegd in circulaire's, regelingen, AMvB's en wetten.

In Nederland worden twee maten gehanteerd voor externe veiligheidsrisico's, namelijk het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Bij het plaatsgebonden risico (PR) gaat het om de kans per jaar dat een denkbeeldig persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen als deze persoon zich onafgebroken en onbeschermd in de nabijheid van een risicovolle inrichting of transportas bevindt. Het plaatsgebonden risico wordt weergegeven als een contour rondom de risicovolle inrichting of de transportas.

Het groepsrisico (GR) is de cumulatieve kans dat een (werkelijk) aanwezige groep van 10, 100 of 1.000 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico moet verantwoord worden voor het gebied waarbinnen zich de gevolgen van een incident met gevaarlijke stoffen voordoen. Dit is de zogenaamde 1 %-letaliteitsgrens; de afstand vanaf een risicobedrijf waarop nog slechts 1 % van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval op het risicobedrijf (invloedsgebied).

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein, bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken, LPG-tankstations en spoorwegemplacements waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. Het besluit is op 27 oktober 2004 in werking getreden.

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Daarin wordt geregeld hoe een gemeente moet omgaan met risico's langs relevante buisleidingen. De hogedruk gasleidingen van Gasunie zijn het meest relevant.

Op 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes in werking getreden, waarin de externe veiligheid regels voor nieuwe ruimtelijke besluiten, zoals woonwijken en industriegebieden, staan. Hierin wordt ook verwezen naar het basisnet van transportroutes. Het basisnet vergroot de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van rijksinfrastructuur (auto-, spoor- en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

4.6.2 Onderzoek

Op navolgende afbeelding is een uitsnede weergegeven van de provinciale risicokaart. Hierop is informatie weergegeven ten aanzien van inrichtingen met gevaarlijke stoffen, transportroutes en buisleidingen:



Uitsnede risicokaart met globale begrenzing plangebied (blauwe omkadering)

Het plangebied ligt op circa 1.360 m ten zuiden van de toekomstige snelweg A15 en op circa 1.430 m ten zuiden van de Betuweroute. Over deze transportroutes vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. 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 is het plan gelegen in het invloedsgebied van de toekomstige snelweg A15 en de Betuweroute. Daarmee hebben wijzigingen in het invloedsgebied mogelijk invloed op de hoogte van het groepsrisico van deze risicobronnen. Echter is de afstand tussen het plan en de risicobronnen dermate groot (groter dan 200 m), dat de wetgever heeft 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 nog de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid

Verantwoording groepsrisico

Het plan is gelegen in het invloedsgebied groepsrisico van een verschillende risicobronnen. Conform vigerende wetgeving moet de gemeente hierdoor het groepsrisico verantwoorden. Meer specifiek gaat om de wettelijke verplichting op grond van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) artikel 7 en 9 vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de toekomstige snelweg A15 en de Betuweroute. 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. Bij het invullen van de verantwoordingsplicht is gebruik gemaakt van het advies van Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden (VGGM) van 24 juli 2023 (kenmerk: 2023-004579), zoals opgenomen in bijlage 4 bij de toelichting. 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 VGGM is hiervoor om advies gevraagd. Uit het advies is naar voren gekomen dat de VGGM geen aanleiding ziet om aanvullend te adviseren ten aanzien van bestrijdbaarheid. De mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

Zelfredzaamheid

Met de term zelfredzaamheid wordt bedoeld: Het vermogen om jezelf en/of anderen in veiligheid te brengen bij (een dreiging van) een gevaarlijke situatie. Bij het bepalen van de mate van zelfredzaamheid spelen onder andere de fysieke gesteldheid en zelfstandigheid van de aanwezigen, de alarmeringsmogelijkheden en vluchtmogelijkheden een rol.

Het advies van de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden geeft het volgende aan:

- Gelet op de afstand tot de genoemde risicobronnen is het scenario toxische wolk het meest relevant. Het plan leidt tot een toename van het aantal aanwezigen (voornamelijk in de nachtelijke uren). Het ligt in de verwachting dat aanwezigen zichzelf bij een (dreigend) incident in veiligheid kunnen brengen mits zij geïnformeerd en tijdig gewaarschuwd zijn;
- De VGGM adviseert toekomstige bewoners te informeren over de aanwezige risico's in hun leefomgeving met bijbehorend handelingsperspectief en technische maatregelen zoals afschakelbare ventilatie om veilige schuilmogelijkheden te creëren.

Ten aanzien van de risicocommunicatie is er NL-alert. Hiermee zijn mensen binnen een bepaald gebied gericht te informeren door het sturen van een bericht naar mobiele telefoons. Verder is het plan via de Van der Mondeweg te ontvluchten van de risicobron af. Daarnaast is het te verwachten handelingsperspectief voor een toxische wolk binnenshuis schuilen. De gemeente acht het dan ook niet noodzakelijk om verdere maatregelen te treffen om de zelfredzaamheid te verbeteren. Daarnaast zijn de geadviseerde maatregelen van de VGGM niet ruimtelijk relevant.

4.6.3 Conclusie

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

Ten aanzien van het groepsrisico ligt het plangebied in het invloedsgebied van de toekomstige snelweg A15 en de Betuweroute. Op basis van de verantwoording groepsrisico (zie hierboven) kan worden geconcludeerd dat het ruimtelijke initiatief geen significant effect heeft op het groepsrisico, dan wel de mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

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

4.7 Waterhuishouding

4.7.1 Regelgeving

Nationaal beleid

Het Nationaal Waterplan 2016 - 2021 beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid tot 2021, met een vooruitblik richting 2050. Het Rijk speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen. Binnen de planperiode gaan realistische maatregelen in uitvoering die een antwoord bieden op de opgaven voor de korte termijn en voldoende mogelijkheden openlaten om op langere termijn verdere stappen te zetten. Om een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem te bereiken moet het water meer bepalend zijn bij de besluitvorming over grote ruimtelijke opgaven dan voorheen. De mate van bepalendheid wordt afhankelijk gesteld van, onder meer, de omvang en de aard van de ingrepen, bestaande functies, nieuwe andere ruimteclaims en de bodemgesteldheid van een gebied.

Beleid waterbeheerder

In het Waterbeheerprogramma 2022-2027 beschrijft het waterschap de kaders en de opgaven voor het waterbeheer in hun beheergebied. Naast het dagelijks beheer van water en dijken behandelt het Waterbeheerprogramma de volgende speerpunten:

- beschermen tegen overstromingen;
- water eerlijk verdelen;
- voorbereiden op extreem weer;
- werken aan schoon water;
- bijdragen aan een fijne leefomgeving voor mens en natuur;
- toewerken naar klimaat- en energieneutraliteit;
- toewerken naar circulariteit;

Watertoets

In de brochure "Partners in Water" is het beleid van het waterschap Rivierenland verwoord. De brochure gaat in op de inhoud van de watertoets en behandelt de volgende thema's:

- waterneutraal inrichten;
- schoon inrichten;
- veilig inrichten;
- bijzondere wateren en voorzieningen.

Ten aanzien van het thema Waterneutraal inrichten wordt ingegaan op de benodigde waterberging bij verschillende projecten. Voor kleine projecten in stedelijk gebied is waterberging slechts in beperkte mate noodzakelijk en/of mogelijk. Tot 500 m² aan extra verharding geldt er voor particulieren een mogelijkheid voor een eenmalige vrijstelling. In alle andere gevallen moeten compenserende maatregelen getroffen worden. Voor projecten tot 5.000 m² aan extra verharding bedraagt de compensatie 436 m³ per hectare verharding. Voor wadi's en geïsoleerd open water geldt een norm van 664 m³ per hectare verharding. Bij een toename groter dan 5.000 m² is maatwerk benodigd. Waterberging moet in principe binnen het plangebied opgelost worden. Indien dit niet mogelijk is kan de waterberging elders binnen het peilgebied worden opgelost.

Waterplan gemeente Lingewaard

Lingewaard heeft door zijn ligging langs de Waal en het Pannerdens kanaal van oudsher een sterke band met water. Om te komen tot een duurzaam waterbeheer en betere afstemming tussen het waterbeheer en ruimtelijke ontwikkelingen, heeft de gemeente Lingewaard samen met Waterschap Rivierenland in 2008 een waterplan opgesteld. De nadruk van dit waterplan ligt op het aanpakken van knelpunten en het pakken van kansen, met name in de kernen van Lingewaard.

Gemeentelijk Rioleringsplan Lingewaard

Het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) geeft invulling aan de wettelijke gemeentelijke zorgplichten voor afvalwater, hemelwater en grondwater. Het GRP beschrijft welke activiteiten en hoeveel geld en personeel nodig zijn om deze zorgplichten uit te voeren. Doelstelling is het continueren van de rioleringszorg, uitgebreid met de zorgplicht voor hemel- en grondwater. Door goed beheer en onderhoud en tijdig vervangen van rioleringsonderdelen blijft het stelsel goed functioneren en worden risico's voor de volksgezondheid beperkt. De volgende zorgplichten ziet de gemeente als haar taak:

- stedelijk afvalwater inzamelen en transporteren;
- afvloeiend hemelwater inzamelen en verwerken;
- het treffen van maatregelen in openbaar gemeentelijk gebied om structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand voor de aan de grond gegeven bestemming zo veel mogelijk te voorkomen of te beperken.

4.7.2 Onderzoek

Er is een waterhuishoudkundigplan opgesteld voor het plangebied. Het plan is als bijlage 5 bij de toelichting gevoegd.

Bestaande situatie

Het plangebied is in de bestaande situatie in gebruik als landbouwgrond, zijnde akkerbouw. Binnen het plangebied zijn aan de westelijke en oostelijke zijde twee watergangen aanwezig. Van noordwest naar zuidoost loopt over het gehele plangebied een voormalige gedempte watergang,

Bodemopbouw

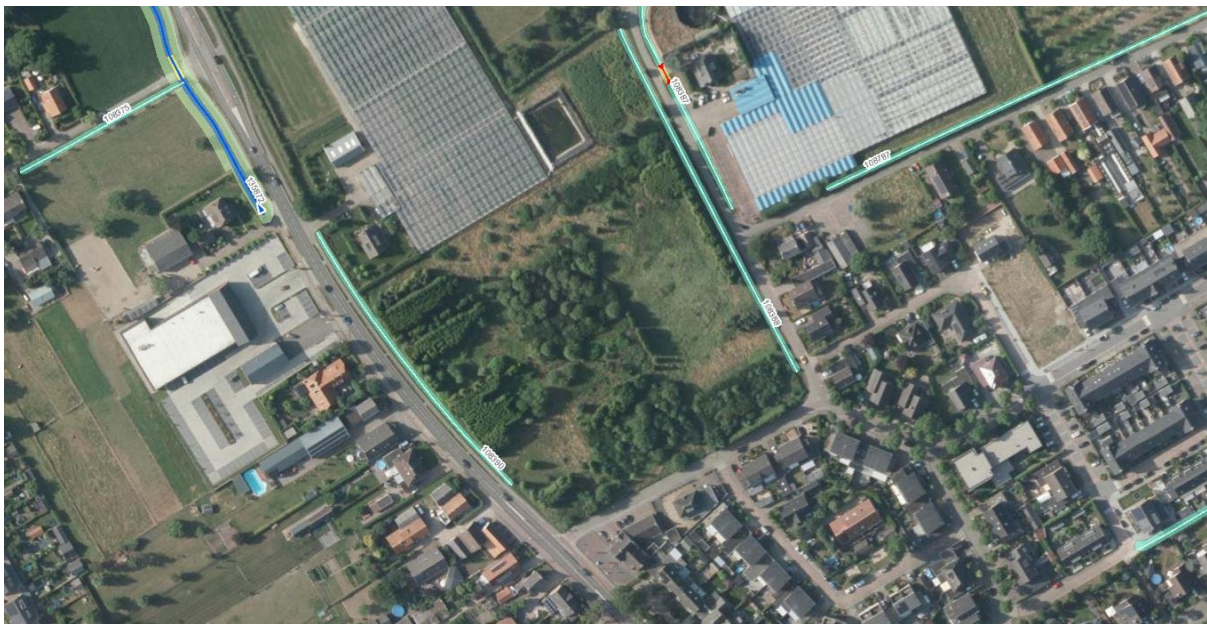
Globaal bestaat de bodem uit een deklaag van 0,00 m tot 6,00 m –mv met daaronder een watervoerend pakket bestaande uit de formatie van Kreftenheye. Het maaiveld is onverhard (gemaaid akkerland) met een bovenlaag van afwisselend zand en klei. De kleiige bovenlaag is hoofdzakelijk aanwezig op het middendeel en aan de oostzijde van het plangebied. Het overige deel van het plangebied heeft een zandige bovenlaag.

Waterkeringen

In het voorliggende plangebied zijn geen waterkeringen aanwezig.

Watergangen

Aan de zowel de oost-, als de westzijde van plangebied ligt een C-watergang. De watergangen hebben een bodemhoogte van ca. NAP +9,0 m in de westelijke watergang en een bodemhoogte van ca. NAP +9,10 m in de oostelijke watergang en zijn hiermee beide in de meeste situaties droogvallend. Op basis van de rioolgegevens van de gemeente Lingewaard watert op de westelijke watergang het HWA-stelsel dat in de van der Mondeweg aanwezig is af. Op basis van dezelfde gegevens staat de C-watergang aan de oostzijde van het plangebied middels duikers in verbinding met de C-watergang langs Klein Baal.



Uitsnede legger Waterschap Rivierenland

Grondwater

Op basis van historische meetreeksen in de omgeving van het plangebied is de meest waarschijnlijke RHG en RLG (representatief hoogste en laagste grondwaterstand) ingeschat. Op basis van deze meetgegevens is de RHG ingeschat op NAP +8,9 m (-1,1 m – mv) en de RLG op NAP +7,8 m (-2,2 m –mv). Er is vastgesteld dat het grondwater in het watervoerend pakket in westelijke richting stroomt.

Doorlatendheid

De doorlatendheid (K-waarde) van het plangebied is onderzocht. Vastgesteld is dat de doorlatendheid van de zandige bovenlaag zeer goed doorlatend is ($K \geq 10,00$ m/dag) en de kleiige bovenlaag goed doorlatend is ($K = 1,00 - 10,00$ m/dag). De gehele zandige onderlaag is goed tot zeer goed doorlatend ($K = 1,00 - 10,00$ m/dag -- $> 10,00$ m/dag).

Riolering

Omliggend aan het plangebied is bestaande riolering aanwezig. Ten zuiden van het gebied, onder de Lage Zandsestraat, is een vrijvervalriool aanwezig bestaande uit een streng PVC Ø250 mm en een streng van beton Ø300 mm. De riolering onder de Lage Zandsestraat ligt op een diepte tussen de NAP +8,68 m en NAP +8,00 m.

In het verlengde van de Lage Zandsestraat, gelegen aan de zuidoostelijke kant van het plangebied, is een vrijvervalriool aanwezig van PVC Ø250 mm met een diepte tussen de NAP + 9,13 m en NAP +8,00 m.

Verder is er in het gehele rioleringstracé onder de Lage Zandsestraat een drainagestreng aanwezig van PVC Ø100 mm. Deze streng is aangesloten op het HWA systeem op de kruising Lage Zandsestraat – De Halden.

Ontwerp watersysteem

Aan de west- en oostzijde van het plangebied zijn in de huidige situatie twee droogvallende C-watgangen aanwezig. Aan de westzijde wordt deze watgang gedempt ten behoeve van de aanleg van een fietspad. Aan de oostzijde van het plangebied is de watgang niet opgenomen in de schetsmatige inrichting, maar dient deze wel (gedeeltelijk) in stand gehouden te worden of de waterberging dient gecompenseerd te worden.

Ten behoeve van de toename van verhard oppervlak binnen het plangebied wordt waterberging gerealiseerd in een droogvallende watgang aan de westzijde van het plangebied. Vanuit deze voorziening infiltreert hemelwater na de neerslagsituatie in de bodem. Vanwege de relatief goede doorlatendheid en het voldoende diepe grondwater is infiltratie kansrijk. Via de voorziening kunnen een T=10+10% en een T=100+10% vertraagd afgevoerd worden in de bodem. Tevens wordt hiermee gewaarborgd dat de voorziening voldoende snel na de neerslagsituatie weer droog is. Ten behoeve van de afvoer van hevigere neerslagsituaties dient in de watgang aan de oostzijde van het plan een noodoverloop gerealiseerd te worden. In overleg met het waterschap dient nader bepaald te worden op welke wijze de hoofdafvoer naar de A-watgang ten oosten van het plan wordt gerealiseerd.

Binnen het plangebied worden hemel- en vuilwater gescheiden afgevoerd. Het hemelwater afkomstig van de verharding wordt daar waar het grenst aan de droogvallende watgangen of groen oppervlakkig afgevoerd. In dit geval dient gewaarborgd te worden dat hier voldoende watercompensatie aanwezig is voor de aanliggende verharding. In de wegen haaks op deze watgangen wordt een hemelwaterstreng aangebracht waarmee het hemelwater afgevoerd wordt naar de te realiseren voorziening aan de westzijde van het plangebied.

Het vuilwater wordt gescheiden afgevoerd naar het bestaande gemeentelijk vuilwaterstelsel aan de zuidzijde van het plangebied.



Schematisch overzicht watersysteem

Waterberging

In de toekomstige situatie neemt het verhard oppervlak binnen het plangebied met 15.580 m² toe. Op basis van de eisen van waterschap Rivierenland dient hierover watercompensatie gevonden te worden. In overleg met waterschap Rivierenland is afgesproken dat in verband met de droogvallende watergangen het plan getoetst dient te worden op een T=100+10% en dat daarbij ook de infiltratie meegenomen mag worden. In dit geval past een T=10+10% ook in de voorzieningen, maar dan is wel sprake van meer dan 0,30 m peilopzet.

Afvloeiende oppervlakken

In de huidige situatie is het plangebied in gebruik als agrarische landbouwgrond zonder afvloeiende oppervlakken. De ontwikkeling van het plangebied zal daarom resulteren in een toename van het afvloeiend oppervlak. Er wordt in de toekomstige situatie onderscheid gemaakt tussen het percentage verhard oppervlak en het type woningen. Op basis van de eisen van waterschap Rivierenland dienen per type woning vuistregels gehanteerd te worden voor de bepaling van het verhard oppervlak op particulier terrein. Er zijn diverse oppervlakken binnen het plangebied aanwezig. Deze zijn aangegeven in de navolgende tabel.

TYPE OPPERVLAK	AFVLOEIENDE OPPERVLAKTE [M ²]	ONVERHARDE OPPERVLAKTE [M ²]
Kavels geschakelde woningen (90% verhard)	5.085	565
Kavels tweekappers (80% verhard)	3.619	905
Kavels vrijstaande woningen (70% verhard)	258	111
Openbare verharding	6.955	-
Openbaar groen	-	6.076
Subtotaal	15.917	7.657
Totaal		23.574

*Overzicht oppervlakken toekomstige situatie**Watercompensatie*

Op basis van de oppervlakken zoals weergegeven in bovenstaande tabel neemt het verhard oppervlak

binnen het plangebied met 15.917 m² toe. Op basis van de eisen van waterschap Rivierenland dient hierover watercompensatie gevonden te worden. Er dient in principe voldoende waterberging aanwezig te zijn bij zowel een T=10+10% en een T=100+10% bui. Echter is in overleg met waterschap Rivierenland afgesproken dat in verband met de droogvallende watergangen het plan alleen getoetst dient te worden op een T=100+10% en dat daarbij ook de infiltratie meegenomen mag worden. In dit geval past een T=10+10% ook in de voorzieningen, maar dan is wel sprake van meer dan 0,30 m peilopzet.

De waterberging dient gerealiseerd te worden over de toename van verharding en de demping van de watergang aan de westzijde van het plangebied. Dit betekent dat onderstaande berging benodigd is bij een T=100+10% met een peilstijging tot het maaiveld en binnen het plangebied gerealiseerd dient te worden.

- Berging ten behoeve van toename verhard oppervlak: 1.057 m³
- Berging ten behoeve van demping watergang westzijde: 227 m³
- Totaal benodigde waterberging: **1.284 m³**

De 1.284 m³ benodigde waterberging wordt grotendeels gevonden in de droogvallende waterberging aan de westzijde van het plangebied. Daarnaast worden de groenvoorzieningen aan de noordzijde van het plangebied en de groenvoorziening centraal in het plangebied verlaagd aangelegd. Het hemelwater dat afkomstig is van de verharding en het hemelwater dat oppervlakkig wordt afgevoerd van de woningen die grenzen aan de groenvoorzieningen, wordt allereerst hier vastgehouden. Daarnaast zijn hier slokops aanwezig welke zorgen voor de afvoer naar het hemelwaterstelsel. Het hemelwaterstelsel voert het hemelwater af naar de droogvallende voorziening aan de westzijde van het plangebied.

Om ervoor te zorgen dat wateroverlast voorkomen wordt, wordt in de watergang aan de noordoostzijde een stuwconstructie aangebracht op een niveau van NAP +9,90 m. Deze stuw zorgt dat het hemelwater tot dit niveau in de voorzieningen geborgen kan worden. Tot dit niveau treedt nog geen wateroverlast op. Bij een hoger niveau, zal het hemelwater versnelt afvoeren via de stuw. Tevens wordt deze voorziening voorzien van een knijpconstructie zodat de watergang aan de oostzijde vertraagd leeg kan lopen na de neerslaggebeurtenis. Over het algemeen zal het hemelwater vanuit de voorzieningen infiltreren in de bodem. Hierdoor kan het water in de wadi bij een $T=100+10\%$ tot een niveau van NAP +9,90 m stijgen.

De berging die in de waterbergende voorzieningen gerealiseerd kan worden is weergegeven in navolgende tabel. Behalve de weergegeven voorzieningen dient ook aan de oostzijde de watergang teruggebracht te worden met een berging van 302 m³.

	BODEM OPPERVLAK [M ²]	OPPERVLAK BIJ MAX. PEILOPZET [M ²]	MAX. PEILOPZET [M]	BERGING [M ³]
Infiltratieveld noordzijde	600	800	0,10	70
Infiltratieveld tussen bomen	50	250	0,05	8
Waterbergende voorziening westzijde	600	1.415	1,20	1.209
Totaal				1.287

Overzicht waterbergende voorzieningen

Vuilwaterafvoer

Het vuilwater wordt vanuit het plangebied gescheiden aangeboden en afgevoerd naar het stelsel in de Lage Zandsestraat. Met een ophoging van het maaiveld naar circa NAP +10,40 m is afwatering onder vrij verval naar het vrijval riool mogelijk.

Waterkwaliteit

Het toepassen van niet-uitlogbare bouwmaterialen voorkomt dat het hemelwater wordt vervuild. In verband hiermee worden eisen gesteld aan de bij de daken, goten en leidingen te gebruiken materialen. Er mogen geen (sterk) uitlogbare materialen zoals koper, lood, zink, teerhoudende dakbedekking of geïmpregneerde beschoeiingen gebruikt worden op delen die het hemelwater in contact komen, zoals de dakbedekking, goten en pijpen of er moet voorkomen worden dat deze materialen kunnen uitloggen (bijvoorbeeld door het coaten van loodslabben). Afkoppeling van hemelwater zorgt ervoor dat het aantal riooloverstorten laag is. Ook dit komt de waterkwaliteit (in de omgeving) ten goede.

Beheer en onderhoud

Het beheer en onderhoud van het inzamelings- en transportstelsel van afvalwater, kortom de riolering, ligt bij de gemeente. Het Waterschap is verantwoordelijk voor de zuivering van het aangeleverde afvalwater. Het Waterschap is de beheerder van het totale watersysteem en van de waterkeringen. Het onderhoud van de waterkeringen en hoofdwatergangen is tevens de verantwoordelijkheid van het Waterschap. Het onderhoud van de overige watergangen ligt bij particulieren, de gemeente en andere instanties.

Digitale Watertoets

In het kader van het planvoornemen is een digitale watertoets uitgevoerd. De watertoets is als bijlage 6 bij de toelichting gevoegd.

4.7.3 Conclusie

Het aspect 'waterhuishouding' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

4.8 Ecologie

4.8.1 Regelgeving

Soortenbescherming

Voor ruimtelijke ingrepen die resulteren in overtreding van één of meer artikelen van de Wnb moet ontheffing worden aangevraagd. Voor een aantal soorten geldt daarenboven het beschermingsregime van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Voor werkzaamheden die uit een bestemmingsplan voortvloeien moet voor de start van die werkzaamheden ontheffing worden aangevraagd indien beschermde soorten voorkomen. Bij de vaststelling van het plan moet duidelijk zijn of en in hoeverre een ontheffing kan worden verkregen.

Voor alle in de wet genoemde diersoorten (inclusief vogels) geldt dat het verboden is individuen van deze soorten (opzettelijk) te doden of te vangen. Bovendien is het verboden nesten (en eieren) en (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren opzettelijk te beschadigen of te vernielen dan wel weg te nemen. Voor de in de wet genoemde plantensoorten geldt dat het verboden is exemplaren in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen. In de Wnb worden drie beschermingsregimes onderscheiden voor beschermde soorten. Voor de eerste twee regimes gelden aanvullende verbodsbepalingen.

1. Het beschermingsregime Vogelrichtlijn (Vrl), dat van toepassing is op van nature in Nederland in het wild levende vogels van soorten als bedoeld in artikel 1 van de Vrl. Met betrekking tot deze vogelsoorten geldt dat het - aanvullend aan de bovengenoemde verbodsbepalingen - verboden is vogels opzettelijk te storen, behalve als de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort. Ruimtelijke inrichting of ontwikkeling en dwingende redenen van groot openbaar belang zijn geen reden om ontheffing te verlenen. Ontheffing is uitsluitend toegestaan op basis van de ontheffingsgronden die in de Vrl zijn genoemd. Overigens is het, indien geen ontheffing nodig is, volgens de huidige interpretatie van de wet wel verplicht rekening te houden met het broedseizoen van vogels. Voor sommige vogelsoorten met vaste verblijfplaatsen geldt dat deze vaste verblijfplaatsen en het essentiële leefgebied jaarrond beschermd zijn.
2. Het beschermingsregime Habitatrichtlijn (Hrl), dat van toepassing is op soorten van bijlage IV bij de Hrl, bijlage I en II bij het Verdrag van Bern en bijlage I bij het Verdrag van Bonn. Met betrekking tot deze soorten is het - aanvullend aan de bovengenoemde verbodsbepalingen - verboden dieren opzettelijk te verstoren. Ontheffing wordt voor ruimtelijke inrichting of ontwikkeling alleen verleend indien:
 - a. er geen andere bevredigende oplossing is, en
 - b. geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort, en
 - c. sprake is van één van de volgende (bij ruimtelijke ontwikkeling relevante) belangen:
 - de bescherming van wilde flora en fauna of natuurlijke habitats, of
 - de volksgezondheid, de openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en voor het milieu wezenlijk gunstige effecten.
3. Het beschermingsregime Andere Soorten, dat van toepassing is op soorten van de bijlage behorende bij artikel 3.10 van de Wnb. Ontheffing is alleen mogelijk indien:
 - a. er geen andere bevredigende oplossing is, en
 - b. indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.

Er is echter geen ontheffing nodig indien gewerkt wordt volgens een geldige gedragscode die van toepassing is op de betreffende soort(en). Vaak is daarnaast ecologische begeleiding en een ecologisch werkprotocol nodig bij de uitvoering van werkzaamheden.

De provincies kunnen voor het beschermingsregime Andere Soorten een algemene vrijstelling verlenen voor onder meer ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden. In de gemeente Lingewaard is de provincie Gelderland het bevoegd gezag voor de Wnb.

Indien nesten, (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van soorten niet (kunnen) worden ontzien, is ontheffing noodzakelijk. Ontheffing is niet benodigd indien de functionaliteit van de nesten, (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen gegarandeerd wordt (het beschadigen en vernielen wordt voorkomen door maatregelen of er zijn voldoende alternatieven).

Ten slotte is altijd de algemene zorgplicht van toepassing, die inhoudt dat een ieder voldoende zorg in acht neemt voor alle inheemse dieren en planten en hun directe leefomgeving (artikel 1.11 van de Wnb). Concreet betekent dit dat bij ruimtelijke ontwikkeling gezorgd moet worden dat dieren niet gedood worden en dat planten verplant worden. Ook moet gelet worden op bijvoorbeeld de voortplantingsperiode van amfibieën en de zoogperiode van zoogdieren.

Gebiedsbescherming

De Wnb ziet op de bescherming van Natura 2000-gebieden (VrI- en Hrl-gebieden). Voor ieder Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen opgesteld voor één of meerdere soorten en/of habitats. Voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de Natura 2000-gebieden en tevens voor ontwikkelingen daarbuiten die van invloed kunnen zijn (door 'externe werking') op die beschermde natuurgebieden, gelden (strengere) restricties. Voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de beschermde natuur geldt een vergunningplicht. Middels een 'habitattoets' moet worden onderzocht of een activiteit (significante) negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor Natura 2000-gebieden veroorzaakt. De uitkomsten van de habitattoets moeten worden beoordeeld door het bevoegde gezag.

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden (de voormalige Ecologische Hoofdstructuur / EHS). Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het doel van het NNN is de instandhouding en ontwikkeling van natuurgebieden om daarmee een groot aantal soorten en ecosystemen te laten voortbestaan. Sinds 2014 zijn de provincies het eerste verantwoordelijke bevoegde gezag voor het NNN (daarvoor was dat de rijksoverheid). De provincies hebben in een verordening regelgeving vastgelegd ten aanzien van het NNN.

4.8.2 Onderzoek

Er is een quickscan flora en fauna uitgevoerd in het plangebied. Dit onderzoek is als bijlage 7 bij de toelichting gevoegd.

Soortenbescherming

Het plangebied heeft geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. Het plangebied is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, amfibieën, insecten en broedvogels, welke niet beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming. De Wet natuurbescherming wordt niet overtreden. Nader onderzoek is niet noodzakelijk. Wel moet bij de ontwikkeling van de plannen rekening worden gehouden met de aanwezigheid van de rugstreeppad in de omgeving van het plangebied. Hiervoor moet een werkprotocol worden opgesteld.

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of het Natuurnetwerk Gelders Natuurnetwerk. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is Rijntakken, op circa 530 m ten zuiden van het plangebied. Externe effecten als gevolg van licht, trilling en geluid door de voorgenomen plannen zijn gezien de afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden niet te verwachten. Externe effecten als gevolg van een toename van stikstofdepositie zijn op voorhand niet uit te sluiten. Vandaar dat ten aanzien van de stikstofdepositie naar stikstofgevoelige habitattypen binnen Natura 2000-gebieden een onderzoek stikstofdepositie is uitgevoerd. De resultaten zijn opgenomen in bijlage 8 bij de toelichting.

De NO_x uitstoot in de toekomstige gebruiksfase bedraagt 9,3 kg per jaar. Middels salderen is geen sprake van stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden. In de bestaande situatie is het plangebied namelijk in gebruik als agrarisch grasland en wordt regelmatig bemest. Deze bemesting is meegenomen in een salderingsberekening. Het perceel is 2,2 ha. Hiervan is 2,0 ha meegenomen in de berekening. Op basis van de emissie kentallen van bij 12², is de NH₃ uitstoot per ha bepaald. Deze bedraagt op de locatie 17,27 per ha jaar. De totale emissie bedraagt in de referentiesituatie 34,54 kg/ha/j. Middels salderen is zodoende geen sprake van stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden. Ook voor de aanlegfase is er geen toename van stikstofdepositie berekend. Bij een dergelijk projecteffect zal het beoogde plan niet voor een significante toename in stikstofdepositie zorgen en kunnen negatieve effecten worden uitgesloten. Op basis van het onderzoek blijkt dat er geen vergunning Wet natuurbescherming (gebiedsbescherming) benodigd is voor het aspect stikstof.

4.8.3 Conclusie

Het aspect 'ecologie' vormt, na opstellen van een werkprotocol voor de rugstreeppad, geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

4.9 Archeologie & cultuurhistorie

4.9.1 Regelgeving

Erfgoedwet

De Monumentenwet 1988 is op 1 juli 2016 overgegaan in de Erfgoedwet. De Erfgoedwet bundelt de bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Het beschermingsniveau zoals deze in de oude wetten en regelingen golden, blijft gehandhaafd. Het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed was geregeld in zes verschillende wetten en een regeling. Waarin roerend, onroerend en archeologisch erfgoed allemaal hun eigen specifieke definities, procedures en beschermingsmaatregelen hadden.

In de Erfgoedwet is vastgelegd hoe er met ons erfgoed wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarbij heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Overbodige regels zijn geschrapt en de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het cultureel erfgoed ligt waar mogelijk bij het erfgoedveld zelf. Onderdelen van de Monumentenwet die de fysieke leefomgeving betreffen, worden overgeheveld naar de Omgevingswet. Voor deze onderdelen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen voor de tussenliggende periode. Het gaat daarbij om de volgende zaken:

- Vergunningen tot wijziging, sloop of verwijdering van rijksmonumenten.
- Verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie.
- Bescherming van stads- en dorpsgezichten.

4.9.2 Onderzoek

Archeologie

Er is een archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek uitgevoerd in het plangebied omdat de omvang en diepte van de beoogde bodemingrepen de vrijstellingsgrens voor archeologisch onderzoek overschrijden. Dit onderzoek is als bijlage 9 bij de toelichting gevoegd.

Op basis van het bureauonderzoek is een gespecificeerde verwachting opgesteld. Hieruit volgt dat het plangebied zich naar verwachting ter plaatse van de Baal stroomgordel bevindt. In het plangebied kunnen op grond van de landschappelijke ligging en vindplaatsen in de omgeving archeologische resten uit de periode Neolithicum – Middeleeuwen worden verwacht in of op oeverafzettingen van de Baal stroomgordel.

Om de gespecificeerde verwachting te toetsen is een verkennend booronderzoek uitgevoerd. Hiervoor zijn in het plangebied dertien boringen gezet. Aangezien de oeverafzettingen van de Baal stroomgordel niet meer intact zijn, wordt de kans op aanwezigheid van bewoningssporen binnen het plangebied klein geacht.

Het plangebied wordt op basis van het uitgevoerde archeologische onderzoek vrij gegeven voor de voorgenomen ontwikkeling. Het opnemen van een archeologische dubbelbestemming is daarmee niet meer noodzakelijk.

Cultuurhistorie

Op de kaart 'Historisch landschap, historische stedenbouw en archeologie' van de provincie Gelderland zijn geen cultuurhistorische waardevolle objecten of structuren in het plangebied aangeduid. Wel zijn de Van der Mondeweg en de Lage Zandsestraat aangemerkt als historisch geografische lijnen. Met voorliggende ontwikkeling wordt het bestaande karakter van de bebouwingslinten gerespecteerd.

4.9.3 Conclusie

Archeologie

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

Cultuurhistorie

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

4.10 Leidingen

Naast de hiervoor beschreven milieuaspecten kunnen er nog andere belemmeringen in of nabij het plangebied aanwezig zijn die van invloed kunnen zijn op de planvorming. Het gaat bijvoorbeeld om de aanwezigheid van straalpaden, planologisch relevante leidingen (zoals waterleidingen of rioolwatertransportleidingen), beschermingszones en dergelijke.

Er zijn geen planologisch relevante kabels of leidingen in het plangebied aanwezig. Het aspect 'leidingen' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.11 Verkeer en parkeren

4.11.1 Verkeer

Om inzicht te bieden in de mate van verkeerstoename als gevolg van de ontwikkeling, die met dit bestemmingsplan wordt gefaciliteerd, moet de verkeersaantrekkende werking worden bepaald. Daarvoor is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren'. De kencijfers van CROW betreffen verkeersintensiteiten per eenheid op een gemiddelde werkdag. Voor het berekenen van de verkeersgeneratie is uitgegaan van een gemiddelde werkdag. De omrekenfactor van week- naar werkdag bedraagt conform CROW 1,11. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de realisatie van maximaal 61 nieuwe woningen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. In de parkeernota wordt Haalderen aangeduid als 'weinig stedelijk gebied' in de 'rest bebouwde kom'.

Op basis van de CROW-publicatie gelden de volgende kencijfers uitgaande van het midden van de bandbreedte:

Functie	Aantal	Verkeersgeneratie per woning werkdag	Totaal
Koop, vrijstaand	1	9,1	9,1
Koop, twee-onder-een-kap	16	8,7	139,2
Koop, tussen/hoek	26	8,2	213,2
Huur, sociale huur	18	6,2	111,6
Totaal	61		473,1

In bovenstaande tabel is te zien dat de ontwikkeling circa 473 motorvoertuigbewegingen per werkdag genereert. Het verkeer van het nieuwbouwplan wordt via een nieuwe verbindingsweg tussen de Lage Zandsestraat en Van der Mondeweg afgewikkeld op de Van der Mondeweg. De bestaande aansluiting van de Lage Zandsestraat op de Van der Mondeweg wordt afgesloten voor gemotoriseerd verkeer, zodra de nieuwe aansluiting is gerealiseerd.

Kijkend naar de verkeersafwikkeling is de nieuwe verbindingsweg niet benodigd vanwege de ontwikkeling van 't Hof van Klein Baal. Een verkeersstudie naar de effecten op de Lage Zandsestraat en het kruispunt Van der Mondeweg-Lage Zandsestraat heeft uitgewezen dat de wegcapaciteit op de Lage Zandsestraat voldoende is om het verkeer van de ontwikkeling op een verkeersveilige manier af te wikkelen. Ook Het kruispunt Van der Mondeweg-Lage Zandsestraat kan het verkeer van de ontwikkeling op een acceptabele wijze afwikkelen. Desondanks is de huidige vormgeving van het bestaande kruispunt Lage Zandsestraat-Van der Mondeweg niet ideaal. Dit kruispunt is namelijk erg

krap en een knelpunt voor overstekende fietsers en voetgangers. De verkeersstudie is als bijlage 10 bij de toelichting gevoegd. In de verkeersstudie is uitgegaan van 511 motorvoertuigbewegingen per werkdag. Dit is hoger dan de bovenstaande verkeersgeneratie van motorvoertuigbewegingen per weekdag. Dit komt omdat in de verkeersstudie is uitgegaan van 44 koopwoningen, tussen/hoek en er dus geen opsplitsing is gemaakt in 26 koopwoningen, tussen/hoek en 18 sociale huurwoningen.

Vanwege de veiligheid voor overstekend fietsverkeer en een toekomstbestendige verkeersafwikkeling hebben de gemeente en provincie besloten tot de nieuwe verbinding. De huidige aansluiting van de Lage Zandsestraat op de Van der Mondeweg wordt als een verkeersonveilig knelpunt ervaren. Het is te krap voor het in/uitrijden met grote voertuigen en er zijn geen veilige opstelruimtes of middengeleiders aanwezig om veilig over te steken. Daarom is gekozen voor een nieuwe ontsluiting, waarbij ook het oversteekknelpunt voor langzaam verkeer wordt aangepakt.

4.11.2 Parkeren

Ter waarborging van voldoende parkeervoorzieningen hanteert de gemeente Lingewaard de 'Nota parkeernormen', zoals de gemeenteraad deze heeft vastgesteld op 14 mei 2020. Voor de woningen in het plangebied geldt de parkeernorm zoals opgenomen in de onderstaande tabel (dit is inclusief 0,3 parkeerplaatsen voor bezoekers):

Functie	Aantal	Parkeernorm per woning	Totaal
Vrijstaande woning	1	2,3	2,3
Twee-onder-een-kap woning	16	2,2	35,2
Tussen/hoek woning	26	2,0	52
Sociale huurwoning	18	1,6	28,8
Totaal	61		118,3

In deze berekening is echter nog geen rekening gehouden met het feit dat bewoners en bezoekers niet allemaal tegelijkertijd aanwezig zijn. Daardoor kan sprake zijn van dubbelgebruik. Om de werkelijke parkeerbehoefte te kunnen berekenen heeft het CROW zogeheten aanwezigheidspercentages gepubliceerd. Die geven aan, verspreid over de week, wanneer een doelgroep ook daadwerkelijk gebruik maakt van de parkeerplaatsen. Het toepassen van de aanwezigheidspercentages levert de volgende parkeervraag op:

Aanwezigheidspercentages	Werkdag				Koopavond	Zaterdag		Zondag
	Ochtend	Middag	Avond	Nacht		Middag	Avond	Middag
Bewoners	50,0	50	90	100	80	60	80	70
Bezoekers	1,8	3,7	14,7	0	12,5	11	18,3	12,8
Totaal	51,8	53,7	104,6	100	92,8	71	98,3	82,8

De piek van de parkeervraag ligt op de werkdag avond. Op dat moment bedraagt de behoefte, afgerond naar boven op hele aantallen, 105 parkeerplaatsen.

De benodigde parkeerplaatsen worden binnen het plangebied gerealiseerd. Op eigen terrein komen 30,1 parkeerplaatsen (1 lange oprit met garage en 16 dubbele opritten met garage) en in het openbaar gebied binnen het plangebied komen 75,0 parkeerplaatsen. In totaal zijn dit 105,1 parkeerplaatsen. In de regels is een dynamische verwijzing naar het gemeentelijke parkeerbeleid opgenomen. Daarmee is de realisatie van voldoende parkeergelegenheid gewaarborgd.

4.12 Explosieven

Naar aanleiding van de beoogde ontwikkeling is een controle verzoek uitgevoerd naar de mogelijke aanwezigheid van conventionele explosieven (CE) in het plangebied. De projectleiderssamenvatting CE is als bijlage 11 bij de toelichting opgenomen.

In de projectleiderssamenvatting is nagegaan of op de beoogde projectlocatie CE uit de Tweede Wereldoorlog aanwezig kunnen zijn. Hiervoor is de risicokaart CE van de gemeente zoals weergegeven in de gemeentelijke informatiesystemen geraadpleegd.

Op basis van de beschikbare archiefgegevens, literatuur en luchtfotomateriaal kan worden gesteld dat binnen het projectgebied, in de niet-naoorlogs geroerde bodem, de volgende (sub)soorten CE kunnen zijn achtergebleven:

- Geschutmunitie, diverse kalibers, met een maximaal kaliber van 155 mm/15 cm (verschoten) tot een diepte van 2,5 m -mv (maaiveld Tweede Wereldoorlog), oftewel tot 7,3 m +NAP;
- Kleinkalibermunitie, hand- en geweergranaten en munitie voor granaatwerpers, tot een diepte van 2,5 m -mv (bodem stelling/loopgraaf), oftewel tot 7,3 m +NAP.

Om de risico's met betrekking op CE te minimaliseren adviseert BeoBOM om voorafgaande aan de voorgenomen bodemroerende werkzaamheden een opsporingsproces uit te voeren.

In het kader van de uitvoeringswerkzaamheden zijn deze aanbevelingen overgenomen. De bevindingen staan niet in de weg aan de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan. Het terrein is inmiddels schoon.

4.13 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

Het klimaat verandert; de neerslaghoeveelheid (en intensiteit) neemt toe, waardoor er meer kans is op wateroverlast. Daarnaast stijgt de gemiddelde temperatuur en neemt de kans op hittegolven toe, wat in de zomer kan leiden tot hittestress. In Nederland zijn de gevolgen van klimaatverandering waarschijnlijk te beheersen. Hoe groot de problemen straks worden, hangt af van de maatregelen die we nemen. Aan de ene kant moeten we de uitstoot van broeikasgassen verminderen zodat de opwarming beperkt blijft (deze aanpak wordt 'mitigatie' genoemd). Aan de andere kant is het verstandig dat we ons aanpassen aan een ander klimaat (dit type maatregelen wordt 'adaptatie' genoemd). Beide type maatregelen zijn nodig.

Doorwerking plangebied

Door in het ontwerp van de openbare ruimte rekening te houden met de mogelijke gevolgen van klimaatverandering wordt de leefbaarheid van het nieuwe woongebied in de toekomst gegarandeerd. Deze verwachte gevolgen zullen het meest merkbaar zijn in een toenemende regenintensiteit enerzijds en een toenemende droogte en hitte anderzijds. De keuzes met betrekking tot de inrichting van 't Hof van Klein Baal houden direct verband met deze aspecten. Navolgend is een opsomming opgenomen van de onderdelen van de inrichting die tegemoet komen aan het klimaatbestendig maken van het nieuwe woongebied:

- Afkoppelen regenwater, vasthouden, bergen en vertraagd afvoeren;
- Beperken verharding door samenbrengen van verschillende weggebruikers binnen één wegprofiel en concentreren deel parkeerplaatsen in parkeerkoffers.
- Ruimte bieden aan een groene inrichting met verschillende soorten (inheemse) beplanting ter verbetering van het microklimaat en de biodiversiteit, waardoor een bijdrage wordt geleverd aan een gezonde leefomgeving.
- Op diverse plaatsen binnen het woongebied zijn in het plan bomen opgenomen. Bomen dragen bij aan een gezonde leefomgeving: zuiveren lucht en kunnen zorgen voor verkoeling.
- Waar mogelijk en gewenst zijn groene ruimten en boomvakken voorzien van beplanting. Dit komt tevens ten goede aan de biodiversiteit.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en verbeelding vormen het juridisch bindende deel, terwijl de toelichting geen juridische binding heeft, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

In deze paragraaf worden de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd moeten worden, uiteengezet. De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor de systematiek is aangesloten op de SVBP2012, de Wabo en andere (recente) bestemmingsplannen van de gemeente Lingewaard. Voor het bouwen is verder het Besluit omgevingsrecht (Bor) van belang. In het Bor zijn onder andere regels voor vergunningvrije bouwwerken opgenomen.

5.2 Inleidende regels

Begrippen

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

Wijze van meten

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

5.3 Bestemmingsregels

5.3.1 Opbouw bestemmingen

Bestemmingsomschrijving

Bevat de omschrijving van de doeleinden die met de bestemming aan de grond worden toegekend. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies zoals groen, verkeer - verblijfsgebied, water, woongebied etc. De aard van de toegelaten inrichtingen van gronden (bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde) vloeit dan voort uit de toegelaten functies.

Bouwregels

In de bouwregels worden voor alle hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de van toepassing zijnde bouwregels gesteld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd. Indien mogelijk wordt verwezen naar bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding.

Afwijken van de bouwregels

In deze bepaling zijn afwijkingsbevoegdheden toegekend aan het bevoegd gezag ten aanzien van bepaalde bouwregels.

Specifieke gebruiksregels

In dit onderdeel kan worden aangegeven welke vormen van gebruik men in ieder geval strijdig acht met de bestemming. Het is niet de bedoeling alle mogelijke strijdig gebruiksvormen te noemen, maar alleen die, waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de doeleindenomschrijving.

Afwijken van de gebruiksregels

In deze bepaling zijn afwijkingsbevoegdheden toegekend aan het bevoegd gezag ten aanzien van bepaalde gebruiksregels.

5.3.2 Bestemmingen

In deze paragraaf zijn de feitelijk in het plan voorkomende bestemmingen beschreven. Per bestemming is kort toegelicht welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden.

Groen - Waterberging

De structurele groenvoorzieningen in het plangebied zijn voorzien van de bestemming 'Groen - Waterberging'. Ter plaatse zijn de gronden onder meer bestemd voor groenvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen (waterberging), bermen en beplanting, voet- en fietspaden, speelvoorzieningen en nutsvoorzieningen. De bouwmogelijkheden binnen deze bestemming zijn beperkt. Binnen deze bestemming zijn in principe alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Uitzondering hierop vormen gebouwen voor nutsvoorzieningen.

Verkeer - Verblijfsgebied

De beoogde ontsluitingsstructuur en parkeervoorzieningen zijn voorzien van de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'. De gronden met deze bestemming zijn onder meer bestemd voor wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie, voet- en rijwielpaden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen. Binnen deze bestemming zijn in principe alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Uitzondering hierop vormen gebouwen voor nutsvoorzieningen.

Wonen

De gronden met bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor wonen en de uitoefening van een beroep aan huis. Voor de bebouwingsmogelijkheden binnen deze bestemming wordt een onderscheid gemaakt in het hoofdgebouw van de woning, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

- **Hoofdgebouwen:** Binnen de bestemming mogen ten hoogste 61 woningen worden gebouwd, in de vorm van vrijstaande woningen, twee-onder-één kapwoningen, patio-woningen en rijwoningen.
- **Bijbehorende bouwwerken:** bijgebouwen, uit- of aanbouwen en overkappingen mogen - met uitzondering van erkers - uitsluitend op een afstand van tenminste 3,0 m achter de voorgevel van de woning worden gebouwd. De maximale maatvoering voor bijbehorende bouwwerken is gelimiteerd. Het achtererfgebied mag met niet meer dan 50% worden bebouwd met een maximum van 120 m², waarbij de toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken afhankelijk is gesteld van de grootte van het perceel.

5.4 Algemene regels

Anti-dubbelregel

Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

Deze bepaling bevat algemene regels omtrent ondergronds bouwen en bestaande afstanden en maten. Tevens is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om de realisatie en instandhouding van voldoende waterberging te waarborgen. Evenwel is in de algemene bouwregels bepaald dat voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid, waarbij een verwijzing naar het geldende gemeentelijke parkeerbeleid is opgenomen.

Algemene afwijkingsregels

Dit artikel is een aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen waarin nog een aantal algemene afwijkingen is opgenomen.

Algemene wijzigingsregels

In deze bepaling is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven het plan te wijzigen. Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden met een algemene strekking. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

Overige regels

Dit artikel omvat een regeling ten behoeve van de woningdifferentiatie in het plan.

5.5 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

Bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen kan worden verleend. Burgemeester en wethouders kunnen in beginsel dus nog gewoon gebruik maken van hun handhavingsbevoegdheid. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan mag eveneens worden voortgezet.

Slotregel

Dit artikel geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

6.1.1 Exploitatieverplichting

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting van een bestemmingsplan minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens bestaat op grond van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

6.1.2 Conclusie

Omdat de gemeente de nog te ontwikkelen gronden niet in eigendom heeft, is een anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar gesloten. Daarmee zijn de kosten voor de planontwikkeling anderszins verzekerd en is het opstellen van een exploitatieplan niet aan de orde. Gezien het voorgaande wordt het plan financieel uitvoerbaar geacht.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Vooroverleg

Conform ex artikel 3.1.1. van het Bro moeten burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de Rijks- en provinciale diensten 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.

Het voorliggende bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg toegezonden aan diverse overlegpartijen. Tennen en Liander hebben geen opmerkingen op het plan. De provincie Gelderland heeft een advies uitgebracht om een stikstofdepositieberekening uit te voeren. Dit is gebeurd, zie subparagraaf 4.8.2. De provinciale belangen woningbouw en klimaatadaptatie zijn goed meegewogen in het plan.

6.2.2 Inspraak

Op 29 maart 2021 en op 3 oktober 2023 zijn informatiebijeenkomsten voor omwonenden georganiseerd. De inspraaknota van de informatieavond op 3 oktober 2023 is als bijlage 12 bij de toelichting gevoegd. Daarnaast is de website www.hofvankleinbaal.nl gepubliceerd, waarop ontwikkelingen rond het plan kenbaar worden gemaakt voor geïnteresseerden.

6.2.3 Ontwerpfase

Na afronding van het vooroverleg start de formele bestemmingsplanprocedure. De eventuele aanpassingen die volgen uit de overlegreacties worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Indien nodig worden er ambtshalve aanpassingen doorgevoerd. Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn wordt iedereen in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het plan in te dienen.

6.2.4 Vaststellingsfase

De gemeenteraad beslist na afloop van de termijn van terinzagelegging omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan.

Tegen het besluit tot vaststelling staat, voor belanghebbenden, direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt, indien tijdens de beroepstermijn geen verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, het plan in werking waarna tot planrealisatie kan worden overgegaan.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 4 Adviesbrief Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden

Bijlage 5 Waterhuishoudkundigplan

Bijlage 6 Digitale watertoets

Bijlage 7 Quickscan flora en fauna

Bijlage 8 Onderzoek stikstofdepositie

Bijlage 9 Archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek

Bijlage 10 Verkeersstudie

**Bijlage 11
explosieven**

Projectleiderssamenvatting niet gesprongen

Bijlage 12 Inspraaknota

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan 't Hof van Klein Baal met identificatienummer NL.IMRO.1705.315-ON01 van de gemeente Lingewaard;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en bijlagen;

1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge deze 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 aardkundige waarden

gebieden met waardevolle aardkundige elementen met betrekking tot reliëf en bodem die een bepaalde (beperkte) mate van bescherming genieten;

1.7 achtererfgebied:

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen.

1.8 agrarisch bedrijf

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen (houtteelt daaronder begrepen) en/of het houden van dieren;

1.9 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;

1.10 archeologisch onderzoek

een onderzoek verricht door een dienst, bedrijf of instelling erkend door het College voor de Archeologische Kwaliteit, beschikkend over een opgravingsvergunning conform de Erfgoedwet en werkend volgens de kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie;

1.11 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.12 bebouwingspercentage

een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd; De oppervlakte van zwembaden wordt niet meegerekend bij het bepalen van het bebouwingspercentage;

1.13 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;

1.14 begane grondvloer

de vloer, die nagenoeg op het niveau van het peil ligt;

1.15 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, schoonheidssalons, hondentrimsalons 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;

1.16 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;

1.17 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.18 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.19 betaalbare koopwoning

een koopwoning met een maximale koopprijs van € 355.000,- (aansluitend bij de definities Rijk en afspraken Woondeal 2.0 en uitgaand van prijspeil 2023), waarbij de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor ten minste één jaar na ingebruikname is verzekerd;

1.20 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;

1.21 bijgebouw

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

1.22 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.23 bouwen

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

1.24 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.25 bouwlaag

een begane grond of hoger gelegen verdieping, waarbij ruimten in de kap zonder zelfstandige functie niet worden meegerekend;

1.26 bouwperceel

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

1.27 bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel;

1.28 bouwvlak

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

1.29 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct, hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.30 coffeeshop

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

1.31 cultuurhistorische waarde

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied, zoals dat ondermeer tot uitdrukking komt in de beplanting, het reliëf, de verkaveling, het sloten- of wegenpatroon en/of de architectuur;

1.32 dagrecreatie

vormen van recreatie, die in principe plaatsvinden tussen zonsopgang en zonsondergang en niet gericht zijn op het verstrekken van nachtverblijf;

1.33 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het 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;

1.34 erker

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

1.35 evenement

een één of meerdaagse voor het publiek toegankelijke verrichting van vermaak;

1.36 extensief recreatief medegebruik

die vormen van natuurvriendelijke recreatie welke in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen, fietsen, picknicken, kanoën, survivaltochten en natuurgerichte recreatie zoals vogelobservatie, waarbij de recreatie geen specifiek beslag legt op de ruimte;

1.37 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.38 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;

1.39 gevellijn

de als zodanig op de verbeelding aangegeven lijn, waar de voorgevel van een hoofdgebouw op moet zijn georiënteerd;

1.40 goedkope koopwoning

een koopwoning met een maximale koopprijs van € 250.000,- (aansluitend bij definities Rijk en afspraken Woondeal 2.0 en uitgaand van prijspeil 2023), waarbij de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor ten minste één jaar na ingebruikname is verzekerd;

1.41 hoofdgebouw

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

1.42 huishouden

één of meer personen die hun hoofdverblijf op hetzelfde adres hebben, die een duurzame gezamenlijke huishouding voeren met de intentie om zelfstandig, bestendig, voor onbepaalde tijd, in gezinsverband of in een met een gezinsverband vergelijkbaar samenlevingsverband te wonen. Hierbij moet sprake zijn van continuïteit in samenstelling en onderlinge verbondenheid;

1.43 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;

1.44 kamerbewoning

het gebruik van een hoofdgebouw of met het hoofdgebouw verbonden bijgebouwen door meer dan twee onzelfstandige huishoudens;

1.45 kap

een door tenminste één hellend dakvlak omsloten dak dat meer dan 50% van de bovenste vloerlaag van de onderliggende verdieping omvat;

1.46 kunstobject

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, of onderdelen van bouwwerken die worden aangemerkt als uitingen van één der beeldende kunsten;

1.47 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;

1.48 landschappelijke waarde:

de aan een gebied aanwezige en toegekende waarden, gekenmerkt door het waarneembare -al dan niet begroeide- deel van het aardoppervlak, dat wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van niet-levende en levende natuur;

1.49 landschapsplan

een plan bij realisering van nieuwe bouw- en/of gebruiksmogelijkheden waarin de ruimtelijke inpassing ten behoeve van landschappelijke kwaliteiten wordt beschreven;

1.50 natuurwaarden

de in een gebied aanwezige en aan een gebied toegekende waarden, gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge ecologische samenhang;

1.51 nevenactiviteit

een activiteit ondergeschikt aan de hoofdactiviteit in zowel omvang (m²), omzet (€) als de effecten op het woon- en leefklimaat;

1.52 normaal onderhoud, gebruik en beheer

werkzaamheden die ter plaatse regelmatig terugkeren, teneinde tot een goed beheer van de gronden te komen; hieronder vallen niet de incidentele ingrepen in bijvoorbeeld de cultuurtechnische situatie of werkzaamheden die een onherstelbare aantasting betekenen van de aan een gebied toegekende waarde;

1.53 nutsvoorziening

voorziening ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer;

1.54 omgevingsvergunning

vergunning voor activiteiten als genoemd in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.55 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;

1.56 overig bouwwerk

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

1.57 overkapping

een bouwwerk met een open constructie zonder eigen wanden;

1.58 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;

1.59 recreatief medegebruik

die vormen van recreatie, die plaats hebben in een omgeving met een niet-recreatieve hoofdfunctie, waarbij het medegebruik ondergeschikt is aan de hoofdfunctie en het hoofdgebruik;

1.60 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;

1.61 slopen

geheel of gedeeltelijk afbreken;

1.62 sociale huurwoning

huurwoning met huurprijs tot de liberalisatiegrens (€ 808,06, prijspeil 2023), die wordt toegewezen aan de doelgroep voor sociale huurwoningen conform de Woningwet en ook aan bijzondere doelgroepen als uitstromers, urgenten en statushouders en die een kwaliteit hebben in die in de corporatiesector gebruikelijk is (referentie kwaliteit woonstandaard)

1.63 twee-aaneen gebouwde woning

een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van twee aaneengebouwde woningen;

1.64 voorgevel

de naar de weg toegekeerde gevel van een gebouw, indien een gebouw met meerdere gevels naar de weg is toegekeerd wordt de naar architectuur, indeling en/of uitstraling meest gezichtsbepalende gevel van een hoofdgebouw aangemerkt als voorgevel;

1.65 voorgevellijn

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

1.66 vrijstaande woning

een woning waarvan het hoofdgebouw niet aan een op een aangrenzend bouwperceel gelegen gebouw is aangebouwd;

1.67 wet/wettelijke regeling

indien en voor zover 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;

1.68 wonen

het houden van verblijf, het huren of het gehuisvest zijn in een woning;

1.69 woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels 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 diepte 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. waterberging, met inachtnaam van het bepaalde in lid 7.1;
- c. bermen en beplanting;
- d. voet- en fietspaden;
- e. speelvoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. kunstwerken en kunstobjecten;
- h. waterlopen en waterpartijen;
- i. duikers.

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 mag maximaal 5,0 m bedragen;
- c. de oppervlakte van nutsvoorzieningen mag maximaal 25 m² per nutsvoorziening bedragen.

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.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 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. 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.

Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie;
- b. waterberging, met inachtnaam van het bepaalde in lid 7.1;
- c. voet- en fietspaden;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen, waaronder bermen en beplanting;
- f. kunstwerken en kunstobjecten;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. straatmeubilair;
- i. speelvoorzieningen;
- j. evenementen, waarbij voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 4.3.2;
- k. waterlopen en waterpartijen;
- l. duikers;
- m. oeververbindingen (bruggen);
- n. terrassen.

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 per nutsvoorziening.

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 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 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 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.

4.3.2 Evenementen

Evenementen zijn toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. een evenement mag slechts worden gehouden indien daarvoor een vergunning of vrijstelling is verleend op grond van 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 plaats, anders dan ondergeschikt en inherent aan het toegestane evenement, met uitzondering van vlooiën- en/of rommelmarkten;
- f. er vindt geen recreatief nachtverblijf plaats.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Algemeen

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 en 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;

met de daarbij behorende:

- c. wegen en paden;
- d. tuinen;
- e. in- en uitritten;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. waterlopen, waterpartijen en andere waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. duikers;
- i. nutsvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. het aantal woningen binnen de bestemming 'Wonen' mag niet meer bedragen dan 61.
- b. hoofdgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- c. de volgende woningtypen mogen worden gebouwd:
 1. vrijstaande woningen;
 2. twee-aaneengebouwde woningen;
 3. geschakelde woningen;
 4. aaneengebouwde woningen;
 5. patiowoningen;
- d. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt:
 1. bij vrijstaande woningen minimaal 3 m aan beide zijden;
 2. bij twee-aangebouwde woningen minimaal 3 m aan één zijde;
- e. de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';
- f. in afwijking van het bepaalde in lid e mag de maximum bouwhoogte van vrijstaande woningen niet meer bedragen dan 11,5 m;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' dient de rooilijn van het het woonblok op minimaal 1 punt, tenminste 1,0 m te verspringen;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' dient de rooilijn van het het woonblok op minimaal 2 punten, tenminste 1,0 m te verspringen;

5.2.2 *Bijbehorende bouwwerken*

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' en ter plaatse van de aanduiding 'erf' worden gebouwd;
- b. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend op een afstand van tenminste 3,0 m achter de voorgevel van de woning worden gebouwd;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw bedraagt maximaal 60 m², 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 0,3 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 schuines 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 m¹;
- e. erkers op hoeken van een hoofdgebouw zijn niet toegestaan;
- f. in afwijking van het voorgaande geldt ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' de bestaande maatvoering als maximum.

5.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor 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:
 1. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen voor zover gelegen voor de voorgevellijn maximaal 1,0 m mag bedragen;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 3' de gronden niet dienen te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan."
- b. in afwijking van het bepaalde 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 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 voorgevellijn mag niet meer bedragen dan 1,5 m.

5.2.6 Voorwaardelijke verplichting beeldkwaliteit

Op of in de in deze bestemming bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd, met inachtnaam van het bepaalde in het beeldkwaliteitplan dat als bijlage 1 bij de regels is opgenomen.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 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.

5.4 Afwijken van de gebruiksregels

5.4.1 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 een bedrijf aan huis in het hoofd- of bijgebouw, met dien verstande dat:

- a. omgevingsvergunning wordt verleend voor het uitoefenen van een bedrijf aan huis, die valt in categorie 1 of 2 van de Lijst van bedrijven;
- 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 m²;
- e. een seksinrichting niet toegestaan is.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbelregel

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 7 Algemene bouwregels

7.1 Waterberging

Het bebouwen van de gronden met deze bestemming is slechts toegestaan als wordt voorzien in de aanleg van voldoende hemelwaterberging conform de ten tijde van de vergunningverlening geldende Beleidsregels Keur Waterschap Rivierenland.

7.2 Parkeren

7.2.1 Algemeen

Bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen of voor het afwijken geldt de regel dat 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 het gebouw hoort. Daarbij moet worden voldaan aan de normen in de beleidsregels, zoals deze zijn neergelegd in de Nota Parkeernormen van 27 maart 2020 van de gemeente Lingewaard. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd moet rekening worden gehouden met deze wijziging.

7.2.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.2.1 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.

7.3 Algemene bepalingen m.b.t. ondergronds bouwen

7.3.1 Ondergrondse werken

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

7.3.2 *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. 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 m onder peil gebouwd mag worden.

7.3.3 *Omgevingsvergunning ondergronds bouwen*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.3.2 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.

7.4 **Bestaande afstanden en maten**

7.4.1 *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.

7.4.2 *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.

7.4.3 *Heroprichting*

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in 7.4.1 en 7.4.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

7.5 **Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening**

De regels van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. het bouwen bij hoogspanningsverbindingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- b. de ruimte tussen bouwwerken.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Waterberging

- a. Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.1 en toestaan dat de waterberging een lagere capaciteit heeft dan opgenomen in dit lid, mits is aangetoond dat de capaciteit voldoende is in relatie tot de gerealiseerde verharding.
- b. Voordat tot verlening van de omgevingsvergunning als bedoeld sub a wordt overgegaan, wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de waterbeheerder.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn 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.

Artikel 10 Overige regels

10.1 Woningdifferentiatie

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen wordt slechts verleend, indien binnen het plangebied wordt voldaan aan de volgende woningdifferentiatie:

- a. minimaal 30% in de categorie sociale huurwoning, waarbij de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor ten minste 25 jaar na ingebruikname is verzekerd;
- b. minimaal 13% in de categorie goedkope koopwoning, waarbij de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor ten minste één jaar na ingebruikname is verzekerd;
- c. minimaal 24% in de categorie betaalbare koopwoning, waarbij de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor ten minste één jaar na ingebruikname is verzekerd.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sub a met maximaal 10%.
- c. Sub a 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.

11.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in sub a, 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.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in sub a, 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.
- d. Sub a 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 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan "t Hof van Klein Baal"

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Beeldkwaliteitplan

Bijlage 2 Lijst van bedrijven