

Gemeente Lingewaal

## Bestemmingsplan Asperen, Voorstraat 40-44



NL.IMRO.0733.BpAspVoorstraat40-VA01

Vastgesteld 05 maart 2015



Gemeente Lingewaal

## **Bestemmingsplan Asperen, Voorstraat 40-44**

Toelichting

Regels

Verbeelding

NL.IMRO.0733.BpAspVoorstraat40-VA01

Gorinchem, maart 2015



## Toelichting



# Inhoud

1	Inleiding	11
1.1	Aanleiding en doelstelling	11
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	11
1.3	Bij het plan behorende stukken	12
1.4	Leeswijzer	12
2	Beschrijving bestaande situatie	13
2.1	Historische ontwikkeling	13
2.2	Ruimtelijke structuur	14
2.3	Functionele structuur	14
3	Beleidsaspecten	17
3.1	Rijksbeleid	17
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	17
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	18
3.1.3	Natura 2000	18
3.2	Provinciaal beleid	20
3.2.1	Omgevingsvisie Gelderland	20
3.2.2	Omgevingsverordening Gelderland	21
3.2.3	Waterplan Gelderland 2010-2015	22
3.3	Regionaal beleid	23
3.3.1	Structuurvisie Rivierenland 2004-2015	23
3.3	Lokaal beleid	23
3.4.1	Structuurvisie Plus 2030	23
3.4.2	Woningbouw Programma gemeente Lingewaal 2008-2015	24
3.4.2	Welstandsnota gemeente Lingewaal	24
3.4.3	Visie Voorstraat	25
3.4.5	Vigerend Bestemmingsplan	27
4	Planontwikkeling	29
4.1	Stedenbouwkundige hoofdopzet	29
4.2	Programma	29
4.2	Openbare ruimte	29
4.3	Beeldkwaliteit	29
5	Het bestemmingsplan	31
5.1	Het juridische plan	31
5.2	Bestemmingen	31
5.2.1	Inleidende bepalingen	31
5.2.2	Bestemmingen	31





6	Onderzoek en verantwoording	33
6.1	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	33
6.2	Wegverkeerslawaaï	34
6.3	Milieuhinder	35
6.4	Luchtkwaliteit	35
6.5	Watertoets	35
6.6	Archeologie en cultuurhistorie	36
6.7	Quicksan flora en fauna	37
6.8	Bodem	38
6.9	Externe veiligheid	39
6.10	Verkeer en Parkeren	40
6.11	Kabels en leidingen	41
7	Economische haalbaarheid	43
8	Overleg en inspraak	45

#### **Bijlagen:**

1. Acorius Advies, actualiserend en aanvullend bodemonderzoek, projectcode AD210VA06, rapportnummer 1044005/jp, 2 november 2010
2. Econsultancy, Watertoets Voorstraat 40A te Asperen Gemeente Lingewaal, project LWL.WEL.WTO, rapportnummer 14013019, versienummer D1, 15 april 2014
3. Buro Rodoe, Effect manege en andere bedrijven op locatie Strijcon te Asperen, 5 mei 2014
4. Buro Rodoe, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, lin-003.1, mei 2014
5. Econsultancy, Archeologisch bureauonderzoek Voorstraat 40A te Asperen, project LWL.WEL.ARC, rapportnummer 14013018, 6 maart 2014
6. Econsultancy, quickscan flora en fauna Voorstraat 40A te Asperen, project LWL.WEL.ECO1, rapportnummer 114013017, 21 februari 2014
7. Econsultancy, Notitie Natuurbeschermingswet 1998 Voorstraat 40-44 te Asperen, 11 juni 2014
8. Wematech, memo, GB140902.0, 6 juni 2014
9. Reacties wettelijk vooroverleg



# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doelstelling

Voorliggend bestemmingsplan betreft het perceel Voorstraat 40, Voorstraat 42 en perceel Voorstraat 44, onderverdeeld in 44, 44a en 44b, te Asperen. De Voorstraat ligt in de historische kern van Asperen. Asperen is één van de vijf kernen van de gemeente Lingewaal. Het perceel is gelegen binnen de bebouwde kom van Asperen en was in gebruik als distributiebedrijf. Het voornemen is om op deze locatie 20 nieuwe woningen te bouwen en 3 bestaande bedrijfswoningen te bestemmen als reguliere woningen. Deze ontwikkeling is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Voor de transformatie van de bestemming 'Bedrijf' naar de bestemming 'Wonen' is herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Het doel van voorliggend bestemmingsplan is het opstellen van een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het gewenste gebruik en de gewenste bebouwing binnen het plangebied voor wonen.

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in de gemeente Lingewaal en wordt gevormd door de percelen Voorstraat 40 t/m 44 te Asperen. De locatie is gelegen tussen de Voorstraat en de Stadswal. De ligging van het plangebied is weergegeven in onderstaande figuren.

Het plangebied wordt zowel aan de noordzijde als aan de zuidzijde begrensd door woningen. Aan de overzijde van de Voorstraat staan tevens woningen. Aan de overzijde van de Stadswal liggen volkstuintjes, met daarachter de weilanden van het buitengebied.



Ligging Plangebied



Ligging plangebied



Ligging plangebied

### **1.3 Bij het plan behorende stukken**

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen: een verbeelding waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven, regels waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen en 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 onder andere de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord. Hierin staat ook beschreven wat het vigerende beleid inhoudt en met welke (milieu) planologische aspecten rekening is gehouden.

Ten aanzien van de (milieu) planologische motivering zijn er een aantal losse documenten als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

### **1.4 Leeswijzer**

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit een achttal hoofdstukken en enkele bijlagen. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een samenvatting van het relevante nationale, provinciale en gemeentelijke beleid. Hoofdstuk 3 bevat een beschrijving van de huidige ruimtelijke structuur en functionele structuur van het plangebied. In hoofdstuk 4 wordt de planontwikkeling toegelicht. In hoofdstuk 5 worden de milieuhygiënische en planologische randvoorwaarden uiteengezet. De juridische opzet van het plan wordt toegelicht in hoofdstuk 6. In hoofdstuk 7 komt tenslotte de economische en maatschappelijke haalbaarheid aan de orde.

## 2 Beschrijving bestaande situatie

### 2.1 Historische ontwikkeling

De kern Asperen is ontstaan in de Romeinse tijd onder de naam Caspingium. Het dorp heeft lange tijd een heerlijkheid gevormd. De heerlijkheid grensde in het westen aan de heerlijkheid Heukelum, in het noorden aan de rivier de Linge, in het oosten aan de heerlijkheid Gellicum en in het zuiden aan de heerlijkheid Herwijnen. De eerste heer van Asperen die bekend is, is Jan van Arkel (ca. 1170). Het dorp kreeg rond het jaar 1314 haar stadsrechten.

In 1517 werd Asperen geplunderd door de 'Zwarte Hoop', een troep Duitse huurlingen, die tijdens de Gelderse Oorlogen na de plundering van Medemblik op de terugweg waren naar Duitsland. Hierbij kwam een groot aantal inwoners om het leven.

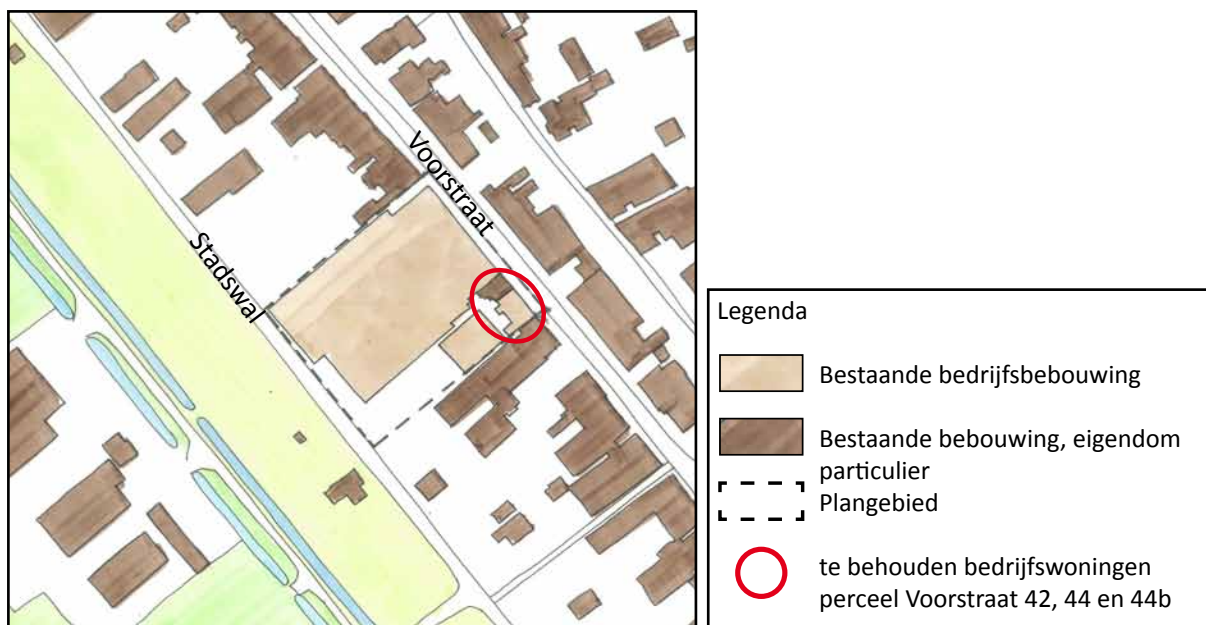
In 1820 werd het dunbevolkte deel van de gemeente Asperen ten zuiden van de Nieuwe Zuiderlingedijk bij de Gelderse gemeente Herwijnen gevoegd. Zowel het resterende Zuid-Hollandse deel van Asperen als de gemeente Herwijnen kwamen in 1986 bij de Gelderse gemeente Vuren die in 1987 de naam Lingewaal kreeg.

Het dorp dankt haar karakteristieke beeld aan de middeleeuwse ommuring, de waterpoort en de kerktoren. Daarnaast is ook het oude stratenpatroon in de kern zo goed als intact gebleven. De Voorstraat is lange tijd de hoofdstraat van Asperen geweest en kende een formeel karakter. In de vijftiger jaren is de stad naar het westen toe uitgebreid in een duidelijk van de historische stad afgescheiden planmatige woonbuurt.

Het landelijk gebied rondom Asperen maakte deel uit van de Hollandse Waterlinie. Enkele forten die herinneren aan deze historische linie zijn fort Nieuwesteeg en fort Asperen.



Historische kaart omstreeks 1873



## 2.2 Ruimtelijke structuur

Het plangebied is gelegen aan de zuidoostelijke kant van de historische kern van Asperen. De Voorstraat diende vroeger als de hoofdstraat van de kern. De Voorstraat kenmerkt zich door smalle, diepe percelen aan de zuidzijde en ondiepe percelen aan de noordzijde. De Voorstraat kent voornamelijk geschakelde bebouwing met een grote diversiteit in goothoogten en kappen, maar overwegend zadeldaken met de nokrichting parallel aan straat. De Voorstraat kent een heldere rooilijn. Bij doorsteken naar andere straten zijn pleintjes ontstaan.

Aan de Voorstraat komen verschillende functies voor. Naast woonfuncties is er ook sprake van lichte bedrijvigheid, maatschappelijke voorzieningen en beperkte commerciële en dienstverlenende functies. De huidige bebouwing op het perceel Voorstraat 40 en 44 is georiënteerd op de Voorstraat. Aan de achterzijde van het perceel ligt de Stadswal. Vanaf de Stadswal is het achterterrein van de percelen te bereiken, hier bevindt zich ook de toegang voor vrachtauto's van het voormalige bedrijf. De Stadswal grenst direct aan het open landschap.

Perceel Voorstraat 40 heeft als huidige bestemming 'Bedrijf'. Het perceel wordt in zijn geheel in gebruik genomen door het bedrijfsgebouw wat hier gevestigd is.

Perceel Voorstraat 44 heeft eveneens de bestemming 'Bedrijf'. Op dit perceel zijn twee woningen gevestigd (huisnummer 44 en 44b), die onderdeel uitmaken van de lintbebouwing langs de Voorstraat. De twee woningen worden behouden. Achter de woningen is een loods gelegen. Beide percelen hebben een diepte van ca. 65 meter.

De woning op het tussenliggende perceel, Voorstraat 42 zal worden behouden in de huidige vorm. Deze bedrijfswoning zal ook de bestemming 'Wonen' krijgen met dit nieuwe bestemmingsplan.

## 2.3 Functionele structuur

Perceel Voorstraat 40 wordt nagenoeg geheel in gebruik genomen door bedrijfsbebouwing, Transportbedrijf Strijcon BV is hier gevestigd. Het bedrijf is ontsloten vanaf de Voorstraat. Voor vrachtwagens wordt het bedrijf ontsloten vanaf de Stadswal. De bebouwing wordt sinds 2013 niet meer gebruikt en staat sindsdien leeg.

Op perceel Voorstraat 44 is een twee-onder-één-kap woning gevestigd aan de Voorstraat. Achter de woning is een loods gelegen die in gebruik was voor opslag. Het achterliggende terrein werd gebruikt voor het stallen van (vracht)auto's.

## Foto's bestaande situatie



Figuur : Ontsluiting aan de stadswal perceel Voorstraat 40



Figuur : Achterliggend terrein perceel Voorstraat 44



Figuur : Ontsluiting aan de stadswal perceel Voorstraat 40



Figuur : Volkstuinen gelegen aan de stadswal



Figuur : Bestaand bedrijf Voorstraat 40 en bestaande woningen Voorstraat 42 en 44



Figuur : Te behouden woningen aan de Voorstraat 42





## 3 Beleidsaspecten

In deze paragraaf wordt ingegaan op het (bovenlokaal) ruimtelijk beleid. Het betreft onder andere rijksbeleid, dat dient door te werken in dit bestemmingsplan. Achtereenvolgens wordt een beschrijving van de belangrijkste beleidsdocumenten op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau voor zover relevant voor het plangebied gegeven.

Als relevante ruimtelijke bovenlokale plannen moeten worden gezien:

- Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (13 maart 2012)
- Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (30 december 2011)
- Omgevingsvisie Gelderland (9 juli 2014)
- Omgevingsverordening Gelderland (24 september 2014)

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

Per 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Een van de centrale uitgangspunten is de scheiding tussen beleid en normstelling. Het beleid wordt in eerste aanzet vormgegeven in een structuurvisie en is juridisch alleen nog bindend voor de rijksoverheid. Naast integraal planologisch beleid, kunnen bij Algemene Maatregel van Bestuur regels worden gesteld omtrent onder andere bestemmingsplannen. De algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau. Dit betekent dat respectievelijk provinciale inpassingplannen en gemeentelijke bestemmingsplannen daarop moeten worden afgestemd.

De kaders van het nieuwe rijksbeleid zijn opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) die op 13 maart 2012 door de Minister van I&M is vastgesteld. In een brief van 9 juli 2012 heeft de minister van Infrastructuur en Milieu bij de Eerste Kamercommissie aangegeven uitvoering aan de SVIR te willen geven. De SVIR vervangt de Nota Ruimte en heeft als streven “Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig”. In de SVIR zijn 13 nationale belangen gedefinieerd, waaronder het versterken van de mainportfuncties en het verbeteren van de rijksinfrastructuur, het behoud van erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde en ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora en fauna.

#### Doorwerking in het bestemmingsplan Voorstraat 40-44

De belangrijkste nationale belangen die gevolgen hebben voor dit bestemmingsplan zijn als volgt geformuleerd:

- Efficiënt gebruik van de ondergrond; door een binnenstedelijke locatie te herbestemmen in plaats van stedelijke ontwikkelingen te zoeken in het buitengebied wordt efficiënt omgegaan met grondgebruik.
- Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's; door het opheffen van het bedrijf op deze binnenstedelijke locatie wordt de milieudruk op de omgeving vermindert.
- Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten. Met het opheffen van een hinderend bedrijf en een toekomstige ruimtelijke invulling met wonen worden de ruimtelijke kwaliteiten van het vestingstadsje Asperen versterkt.

#### **Ladder duurzame verstedelijking:**

De ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor ondermeer bestemmingsplannen de treden van de ladder moet worden doorlopen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd. De ladder kent 3 treden die achter elkaar worden doorlopen.

Trede 1 verplicht overheden om nieuwe stedelijke ontwikkelingen af te stemmen op de geconstateerde actuele behoefte en de wijze waarop in die behoefte wordt voorzien ook regionaal af te stemmen. Op deze wijze wordt over- en ondercapaciteit zoveel mogelijk voorkomen. Of de behoefte actueel is, wordt onder meer bepaald aan de hand van de vraag of reeds elders in de regio een stedelijke ontwikkeling is gepland of plaatsvindt die in die behoefte kan voorzien. Het passende regionale schaalniveau wordt in het algemeen voornamelijk bepaald door het woon-werkverkeer. De behoefte dient te worden afgewogen tegen het bestaande aanbod.

Trede 2 vraagt om te beoordelen of de beoogde ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied in de betreffende regio kan worden gerealiseerd. Dit betekent dat wordt bezien of binnen bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien door middel van herstructurering, transformatie of anderszins. Onderdeel hiervan is dat wordt bekeken of leegstaande verstedelijkingsruimte door het treffen van kwalitatieve maatregelen in de behoefte kan voorzien.

Trede 3 bepaalt dat moet worden beoordeeld in hoeverre de ontwikkeling mogelijk is op locaties die al ontsloten zijn of ontsloten worden door verschillende modaliteiten op een schaal die passend is bij de beoogde ontwikkeling.

#### Doorwerking in het bestemmingsplan Voorstraat 40-44

Trede 1: regionale behoefte.

In de gemeente Lingewaal is een beperkte behoefte naar woningbouw. In het 'Bouwprogramma gemeente Lingewaal 2008-2015' is deze locatie opgenomen voor herontwikkeling. Deze locatie is met name aangemerkt voor starters en ouderen, het programma sluit daar op aan. Daarnaast wil de gemeente Lingewaal op deze locatie de ruimte bieden voor collectief particulier opdrachtgeversschap (CPO).

Trede 2: locatie in stedelijk gebied.

De locatie is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied. Daarmee voldoet het plan aan de ladder duurzame verstedelijking.

Trede 3: ontsluiting

Het plangebied is zeer goed en duurzaam ontsloten (zie ook H 4). Het plangebied sluit direct aan op de Voorstraat, de doorgaande route door het stadje Asperen. De Voorstraat wikkelt het verkeer verder in diverse richtingen af. Daarmee voldoet het plan aan de ladder duurzame verstedelijking.

#### **3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)**

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. Inhoudelijk gaat het om nationale belangen die samenhangen met het beschermen van ruimtelijke functies, zoals natuur in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), of met het vrijwaren van functies.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met onderdelen aangevuld per 1 oktober 2012. Het besluit is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

Vanuit het Barro zijn in bij deze planontwikkeling van belang: Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde (Titel 2.13) en mogelijk de Ecologische hoofdstructuur (titel 2.10).

### **Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde (Titel 2.13):**

In het Barro is een aantal erfgoederen benoemd die van uitzonderlijke universele waarde zijn, waaronder de Nieuwe Hollandse waterlinie.



*Kaart erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde*

In bijlage 8 van het Barro zijn de kernkwaliteiten van de erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde benoemd. Voor de Nieuwe Hollandse Waterlinie zijn de volgende kernkwaliteiten benoemd:

- Het unieke, in samenhang met het landschap ontworpen negentiende en twintigste- eeuwse hydrologische en militairverdedigingssysteem, bestaande uit:
  - Inundatiegebieden;
  - Zone met verdedigingswerken als forten, batterijen, lunetten betonnen mitrailleurkazematten en groepsschuilplaatsen in hun samenhang met de omgeving;
  - Voormalige schootsvelden (visueel open) en verboden kringen (merendeels onbebouwd gebied) rondom de forten;
  - Waterwerken als waterlichamen, sluizen, inlaten, duikers, en dijken functionerend in samenhang met verdedigingswerken en inundatiegebieden;
  - Overige elementen als beschutte wegen, (resten van) loopgraven en tankgrachten;
  - De landschappelijke inpassing en camouflage van de voormalige militaire objecten;
  - De historische vestingstructuur van de vestingsteden Muiden, Weesp, Naarden, Nieuwersluis, Gorinchem en Woudrichem;
- Grote openheid;
- Groen en overwegend rustig karakter.

De provincie Gelderland stelt in de Ruimtelijke Verordening regels op in het belang van de instandhouding en versterking van de kernkwaliteiten omtrent de inhoud van of de toelichting bij bestemmingsplannen en de inhoud van omgevingsvergunningen (zie 3.2.2.).

### **Ecologische hoofdstructuur (Titel 2.10)**

Het plangebied ligt niet in de Ecologische hoofdstructuur. De Ecologische hoofdstructuur ligt op ongeveer 250 m van het plangebied. Uit de quickscan flora en fauna blijkt dat uitvoering van het plan geen schade toebrengt aan de EHS, zie ook paragraaf 6.7.

### Doorwerking in het bestemmingsplan Voorstraat 40-44

Het Barro spreekt zich niet nadrukkelijk uit over de ruimtelijke invulling van de locatie. Het plangebied ligt in het nationaal Landschap 'Nieuwe Hollandse Waterlinie'. Hier wordt in dit bestemmingsplan aandacht aan besteed in 3.2.2, rekening houdend met de provinciale verordening. Het plangebied is niet direct gelegen in de EHS. Het plan is niet in strijd met het Barro.

### 3.1.3. Natura 2000

Om de natuur in Europa als geheel te beschermen en te ontwikkelen, werken de lidstaten van de Europese Unie (EU) samen aan Natura 2000. Natura 2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit een Europees perspectief.

Doel van Natura 2000 is om deze flora en fauna duurzaam te beschermen. In juridische zin komt Natura 2000 voort uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijnen; in Nederland vertaald in de Natuurbeschermingswet. Binnen een Natura 2000-gebied kan spanning optreden tussen economie en ecologie. In een zogenaamd beheerplan leggen Rijk en provincies vast welke activiteiten, op welke wijze mogelijk zijn. Uitgangspunt is steeds het realiseren van ecologische doelen met respect voor en in een zorgvuldige balans met wat particulieren en ondernemers willen.

Het plan is niet gelegen in, of grenst niet aan een natura 2000 gebied. De afstand tot het natura 2000 gebied bedraagt circa 250 m. Uit de quickscan flora en fauna is gebleken dat de ontwikkeling geen invloed heeft op het natura 2000 gebied, zie ook paragraaf 6.7.



*Natura 2000 gebied, (70) Zuider Lingedijk en diefdijk- Zuid (geel), rood omcirkelt de locatie.*

## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

De Omgevingsvisie Gelderland is door Gedeputeerde Staten vastgesteld op 14 jan 2014 en ook door Provinciale Staten op 9 juli 2014. Vooralsnog zijn alleen 'visie' en 'verdieping' vastgesteld. Naar verwachting zullen de bijbehorende regels na de zomer van 2014 worden vastgesteld.

In de Omgevingsvisie staan de hoofdlijnen van het provinciale beleid over onderwerpen als ruimte, water, mobiliteit, economie, natuur en landbouw. Voor de uitvoering van de Omgevingsvisie werkt de provincie verder aan de lopende activiteiten op het terrein van onder andere ruimte, mobiliteit, natuur en water. Bovendien volgt uit de Omgevingsvisie een concrete vertaling van de visie voor vier grote opgaven in Gelderland:

- de economische kracht van de stedelijke netwerken (Arnhem-Nijmegen, Ede-Wageningen en de Stedendriehoek)
- de Gelderse corridor (de spoor-, weg en waterverbinding tussen de Rotterdamse haven en het

Ruhrgebied)

- de versterking van de Veluwe als toeristisch aantrekkelijk natuurgebied
- de krimp van de bevolking in de Achterhoek.

In de Omgevingsvisie heeft de provincie twee doelen gedefinieerd die de rol en kerntaken van de provincie als middenbestuur benadrukken. De doelen zijn:

- een duurzame economische structuurversterking;
- het borgen van de kwaliteit en de veiligheid van onze leefomgeving.

Deze doelen versterken elkaar en kunnen niet los van elkaar gezien worden. Economische structuurversterking vraagt om een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Dat is meer dan een goede bereikbaarheid en voldoende vestigingsmogelijkheden. Het betekent ook een aantrekkelijke woon- en leefomgeving met de unieke kwaliteiten van natuur, water en landschap in Gelderland. In deze Omgevingsvisie staat het 'fysieke' in de leefomgeving centraal. Tegelijk zit er een sterke 'sociale' component aan de opgaven voor sterke steden en een vitaal landelijk gebied.

#### Rivierenland:

Het Rivierenland wordt gekenmerkt door groen open gebied, omzoomd door rivieren. Er is ruimte voor dynamiek en ontwikkeling, met name logistiek, agrobusiness en vrijetijdseconomie. Van belang is daarbij de balans tussen koesteren, vernieuwen en benutten. Behouden wat de moeite waard is, de kwaliteiten van het gebied en tegelijkertijd actief en creatief werken aan het verder ontwikkelen van het gebied, met als pijlers:

- Logistiek;
- Agrobusiness;
- Vrijetijdseconomie;
- Vitaal Platteland.

#### Wonen:

Het principe van bundelen (stedelijke functies in stedelijk gebied en landelijke functies in landelijk gebied) wordt gemotiveerd vanuit de sterke wens om versnippering en dichtsslibbing van het landelijk gebied tegen te gaan. Het principe van spreiden (stedelijke functies in landelijk gebied en landelijke functies in stedelijk gebied) is secundair en biedt kansen. De opgave is om beide principes in balans te brengen.

De provincie Gelderland streeft er naar om vraag en aanbod op de woningmarkt met elkaar in balans te brengen en te houden. In de Regionale Woonagenda agenderen alle (relevante) partijen in een regio de regionale opgaven op het gebied van wonen. Zij maken afspraken over wat zij hieraan gaan doen. De provincie is een van de partijen. De agenda gaat onder meer over hoe partijen met elkaar invulling geven aan flexibiliteit, levensloopbestendigheid, betaalbaarheid, het aandeel 'huur' en andere kwaliteiten waaraan behoefte is.

De provincie maakt op regionale schaal afspraken met gemeenten en woningbouwcorporaties over de woningvoorraad op basis van een recente huishoudensprognose. De kwantitatieve regionale afspraken worden vastgelegd in het Regionaal Programma Wonen (zie ook 3.2.2 en 3.4.2).

Nieuwe woningen moeten inspelen op de toekomstige vraag. Meer flexibiliteit is nodig voor gebruik van woningen door verschillende doelgroepen.

Het plan past binnen het Regionaal Programma Wonen, is gelegen binnen het stedelijk gebied en bovendien wordt ingespeeld op woningkwaliteiten die actueel zijn op de agenda. Het plan past daarmee binnen de Omgevingsvisie Gelderland.

### **3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland**

Provinciale Staten hebben op 24 september 2014 de Omgevingsverordening vastgesteld. In de omgevingsverordening staan de regels die horen bij de Omgevingsvisie. In de Omgevingsverordening

zijn 27 regelingen op ruimtelijk gebied samengebracht in één verordening. Lang niet alle regels in de verordening zijn provinciale regels. Een groot deel van de verordening bestaat uit Rijksregels, zoals bijvoorbeeld het Barro. Met de Omgevingsvisie en -verordening anticipeert de provincie Gelderland op de Omgevingswet van het Rijk. Deze gaat ook vergezeld van één Omgevingsverordening. De omgevingsverordening vervangt de Ruimtelijke Verordening Gelderland.

De volgende onderwerpen zijn van toepassing op het plan:

- Verstedelijking;
- Wonen;

De Omgevingsverordening Gelderland bepaalt dat stedelijke ontwikkelingen in beginsel plaats vinden in bestaande gebouwen, in bestaand stedelijk gebied of door herstructurering. Het plangebied ligt in het bestaand stedelijk gebied.

Ten aanzien van de ontwikkeling van woningen bepaalt de Omgevingsverordening Gelderland tevens dat dit plaats mag vinden indien het past binnen een door Gedeputeerde Staten goedgekeurd Kwalitatief Woningbouw Programma (KWP). Het plan voldoet aan het Bouwprogramma gemeente Lingewaal 2008 - 2015 (zie ook paragraaf 3.4.2).



*Omgevingsverordening Gelderland, Natuur, (donkergroen Natura 2000, lichtgroen EHS).*



*Omgevingsverordening Gelderland, Landschap, (groen gestreept Nationaal landschap, blauw NHWL).*

In de Omgevingsverordening zijn bestaande stedelijke gebieden niet opgenomen in de aanduidingen ten aanzien van nationale landschappen en de Nieuwe Hollandse Waterlinie (NHWL). De Omgevingsverordening kent in bestaande stedelijke gebieden geen regels ten aanzien van deze gebieden.

Het plangebied is niet gelegen in, of grens niet aan de EHS, zie ook paragraaf 6.7. Het voorgenomen bestemmingsplan is niet in strijd met de uitgangspunten uit de Omgevingsverordening Gelderland.

### **3.2.3 Waterplan Gelderland 2010 -2015**

Het Waterplan Gelderland is de opvolger van het derde Waterhuishoudingsplan (WHP3). Het beleid uit WHP3 wordt grotendeels voortgezet. Het Waterplan Gelderland is tegelijk opgesteld met de water(beheer)plannen van het Rijk en de waterschappen. In onderlinge samenwerking zijn de plannen zo goed mogelijk op elkaar afgestemd.

In het plan staan de doelen voor het waterbeheer, de maatregelen die daarvoor nodig zijn en wie ze gaat uitvoeren. Voor oppervlaktewaterkwaliteit, hoogwaterbescherming, regionale wateroverlast, watertekort en waterbodems gelden provinciebrede doelen. Voor de realisatie van bepaalde waterdoelen zijn ruimtelijke maatregelen nodig. Hiervoor krijgt het Waterplan Gelderland op basis van de nieuwe Waterwet de status van structuurvisie. In het Waterplan Gelderland is beschreven welke instrumenten uit de Wet ruimtelijke ordening de provincie wil inzetten.

Voor dit bestemmingsplan is een waterparagraaf opgenomen in paragraaf 6.5. Hierin is opgenomen welke waterhuishoudkundige thema's relevant zijn voor het plangebied en op welke manier daarmee wordt om gegaan.

### **3.3 Regionaal beleid**

#### **3.3.1. Structuurvisie Rivierenland 2004-2015**

De gemeente Lingewaal maakt deel uit van de regio Rivierenland. De structuurvisie Rivierenland 2004-2015 formuleert als hoofdpoging het behouden en versterken van het karakter van de regio rond de ruimtelijke structuurdragers die het speciale karakter van het landschap bepalen. De ruimtelijke structuurdragers zijn de uiterwaarden, dijken, oeverwallen en kommen en het cultuurhistorische landschap (bijvoorbeeld de Nieuwe Hollandse Waterlinie). De ruimtelijke 8 structuurdragers geven de richting aan waarin verstedelijking, de functies van het landelijk gebied, verkeer en vervoer, recreatie en toerisme zich in het Rivierenland mogen ontwikkelen, zodat het unieke landschap met haar contrasten behouden blijft dan wel wordt versterkt. De hoofdinfrastructuur wordt door de regio mede als leidend gezien voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen.

Door de sloop van de bestaande, verouderde, bedrijfsbebouwing en invulling van het perceel in aansluiting op bestaande structuur van de Voorstraat wordt een bijdrage geleverd aan een kwaliteitsverbetering van het stadje.

### **3.4 Lokaal beleid**

#### **3.4.1 Structuurvisie Plus 2030 (het Manifest van Lingewaal)**

Bij de totstandkoming van het Manifest van Lingewaal is scenariogericht gedacht over de gemeente Lingewaal in de periode tot 2030. Het document is op 28 januari 2010 door de gemeenteraad vastgesteld en heeft de vorm van een StructuurvisiePlus gekregen. Het document bevat dan ook meerder concrete beleidsvoornemens. De structuurvisie beschrijft het volledige spectrum aan onderwerpen binnen de gemeente.

Om de structuurvisie zo concreet mogelijk te verwoorden is per kern een aantal thema's opgenomen. Voor Asperen gaat het om de volgende thema's:

1. Verkeer;
2. Jongerenproblematiek;
3. Voorzieningen;
4. Accommodatie voetbalvereniging;
5. Ruimtelijke kwaliteit binnenstad.

Voor het plangebied zijn met name de thema's "Verkeer" en "Ruimtelijke kwaliteit binnenstad" van toepassing:

#### Verkeer

De Voorstraat vormt een drukke doorgaande route. De straat is hier echter niet op ingericht en leidt dan ook tot ongewenste situaties met name tijdens drukke momenten op de dag. Door het nemen van inrichtingsmaatregelen en het bieden van parkeervoorzieningen binnen en buiten de oude stad moet het probleem worden opgelost.

#### Ruimtelijke kwaliteit binnenstad

Ondanks dat Asperen een bijzondere historische stad is wordt dit onvoldoende beleefd en uitgestraald. Dit komt omdat de stad een bepaalde mate van compactheid en samenhang ontbreekt. Door het beleven van historisch Asperen te verbeteren dient onder andere de ruimtelijke inrichting

verbeterd te worden.

Uitgangspunten voor drie te herontwikkelen locaties langs de Voorstraat die van toepassing zijn, waaronder ook onderhavig plan, ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit zijn:

1. De inrichting van de Voorstraat te enten op de verblijfsfunctie van het gebied, waarbij behoud van het wegprofiel en indeling van het openbaar gebied cruciaal zijn;
2. Nieuwbouw meer af te stemmen op de historische kwaliteiten van de stad en behoud cultuurhistorisch waardevolle stedenbouwkundige en architectonische kwaliteiten;
3. Hinderlijke functies te verplaatsen en functies aan te trekken die de levendigheid vergroten en bij voorkeur zijn gericht op toerisme, zoals winkels en horeca.

Met het bestemmingsplan wordt de realisatie van 20 nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Bij het ontwerp van de woningen aan de Voorstraat wordt aangesloten bij de historie van de Voorstraat. Er zal architectonische afstemming plaats vinden met de omgeving en aangrenzende panden. Daarnaast zullen ook de woningen aan de stadswal afgestemd worden op hun omgeving. Parkeren zal plaats vinden op het binnenplein, beperkt aan de stadswal en een bescheiden parkeerpleintje aan de overkant van de Voorstraat, naast nr. 47.

### **3.4.2 Woningbouw programma Gemeente Lingewaal 2008-2015**

Voor het woningbouwprogramma in de gemeente Lingewaal is het 'Bouwprogramma Lingewaal 2008 - 2015' opgesteld. De locatie is opgenomen in het woningbouwprogramma. De locatie is in het woningbouwprogramma aangeduid voor goedkope en middeldure woningen, bedoeld voor met name starters en ouderen. Met het plan wordt ingespeeld op de beoogde doelgroepen.

### **3.4.3 Welstandsnota gemeente Lingewaal**

Op 12 februari 2004 heeft de gemeente Lingewaal haar Welstandsnota vastgesteld. De welstandstoets is een verplicht onderdeel bij de toetsing van bouwaanvragen door de gemeente. Één van de in de Woningwet opgenomen criteria voor de verlening van een bouwvergunning is dat de bouwaanvraag in overeenstemming is met de redelijke eisen van welstand.

In de Welstandsnota is geformuleerd aan welke aspecten en de daarbij behorende criteria worden gehanteerd waarop een plan wordt beoordeeld. Tezamen met een beleidsambitie voor specifieke gebieden, heeft dit geleid tot een objectief en een duidelijk toetsingskader voor de welstandscommissie. Voor de burger is er inzicht in de welstandstoetsing vooraf meer zekerheid over de haalbaarheid van zijn plannen.

De kern Asperen is in de Welstandsnota verdeeld in deelgebieden. Voor elke gebied zijn gebiedsgerichte criteria opgesteld. Er wordt onderscheid gemaakt in:

- Historische dorpskern Asperen;
- Gemengd woongebied
- Lingedijk
- Recreatie- en sportterreinen.

Het plangebied behoort conform de Welstandsnota tot de historische dorpskern Asperen. De voorgenomen bouwplannen zullen te zijner tijd worden voorgelegd aan welstandscommissie. De welstandscommissie zal met in acht neming van de welstandsnota een advies over het voorgenomen plan geven. Het Welstandsbeleid voor de kern van Asperen is gericht op het behoud van reeds aanwezige cultuurhistorisch-, stedenbouwkundig- en architectonisch- waardevolle kwaliteiten. Bij verandering en vervanging ligt de nadruk op de reeds aanwezige context. Waar mogelijk wordt gestreefd naar herstel van de verloren waarden.

Criteria die bij de beoordeling in acht zullen worden genomen zijn:

#### ten aanzien van bebouwing en omgeving:

- Voorgevel direct aan de straat of een smalle overgangsruijme.
- De rooilijnen van de hoofdmassa's zijn in principe aaneengesloten.



- Verspringing van de voorgevelrooilijn binnen bestaande uitersten is mogelijk.
- Hoofdgebouwen zijn georiënteerd op de belangrijkste openbare ruimte.
- Percelen zijn smal en diep, hetgeen tot uitdrukking komt in de parcellering en de geringe korrelgrootte.
- Auto's bij voorkeur via smalle poorten op binnenterreinen, geen garageboxen enz. aan de straat.
- Geen grote zijtuinen, ook bij vrijstaande woningen een geringe tussenruimte.
- Gesloten binnenterreinen met een sterk privé-karakter.

#### ten aanzien van bebouwing op zich:

- Bebouwing kenmerkt zich door variatie en diversiteit.
- Bouwmassa en gevelopbouw zijn klassiek opgebouwd en harmoniëren met het dorpse karakter.
- Bebouwing kenmerkt zich door een geringe breedte tegenover de grotere diepte.
- Zoveel als mogelijk gesloten straatwanden, ook op straathoeken.
- Gebouwen zijn gevarieerd van opbouw, maar bestaan altijd uit een onderbouw met kap.
- Langs de Voorstraat bij voorkeur een begane grondlaag met een extra verdiepingshoogte.
- Gevels zijn verticaal geleed en bij voorkeur symmetrisch opgebouwd.
- Aan-, op- en uitbouwen zijn ondergeschikt en vormgegeven als toegevoegd element of opgenomen in de hoofdmassa.

#### ten aanzien van materiaal, detaillering en kleur

- Detaillering is zorgvuldig en rijk.
- Gevels hebben staande ramen.
- Materiaalgebruik is traditioneel.
- Gevels zijn in donkere baksteen of gepleisterd.
- Kozijnen zijn van hout.
- Het kleurgebruik is terughoudend en sober.
- Daken hebben een pannendak in aardkleuren.

### **3.4.4 Visie Voorstraat**

In het kader van het scheppen van een ruimtelijk-functioneel kader voor de Voorstraat heeft de gemeente Lingewaal op 27 januari 2011 de Visie Voorstraat Asperen vastgesteld. Aanleiding voor de visie zijn initiatieven voor de herontwikkeling van drie locaties in de Voorstraat. De voorgenomen herontwikkeling van de Voorstraat 40 en 44, waar dit bestemmingsplan betrekking op heeft, behoort tot één van deze drie herontwikkelingslocaties in de Voorstraat.

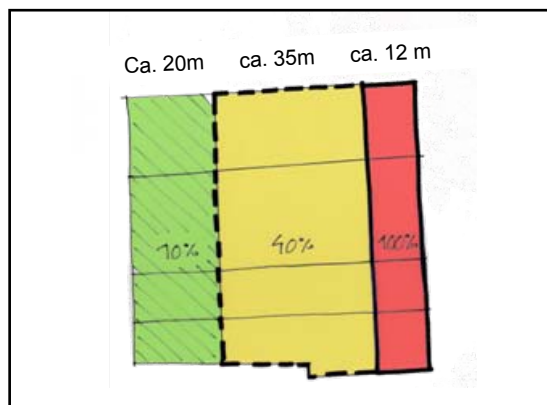
Concrete uitgangspunten bij herontwikkeling in de Voorstraat zijn gericht op aansluiting bij het huidige bebouwingsbeeld. Het gaat hier om de volgende uitgangspunten:

- Smalle beukmaat bebouwing;
- Grote bebouwingsdiversiteit bebouwing aan Voorstraat;
- Genuanceerde verschillen in hoogteopbouw;
- Duidelijk aanwezige kap;
- Hoog detailniveau;
- Agrarische bouwstijl voor de bebouwing achter hoofdbebouwing Voorstraat.

De visie is gericht op het aanbrengen van een ruimtelijke zoning in de te bebouwen delen van de Voorstraat. De zoning is bedoeld om, met het oog op mogelijke toekomstige initiatieven, de bouw mogelijkheden te reguleren op een meer gespecificeerde wijze dan in het bestemmingsplan. De zoningsverhouding in onderstaand schema is indicatief bedoeld. Bij concrete initiatieven dient maatwerk geleverd te worden. Op een drietal specifieke plaatsen in de Voorstraat is sprake van een afwijkende situatie, waaronder ook bij onderhavig plan. Ten opzichte van huidige bestemmingsplan reguleert de visie specifiekere bebouwingopbouw van de kavels zodat naar de Stadswal toe een groener en opener beeld ontstaat. De specifieke gevallen zijn uitgewerkt in een indicatieve inrichtingsschets.



Huidige bestemmingsplanregeling (voor woonpanden, onderhavig plangebied is nagenoeg volledig bebouwd)  
 2 deling > zone hoofdmassa (100% te bebouwen) en tuinzone met bijgebouwen (max. 50% te bebouwen)



Principe van de Visie  
 3 deling > zone hoofdmassa (100% te bebouwen), tuinzone met bijgebouwen (ca. 40% te bebouwen) en groenzone met beperkte bebouwing (ca. 10% te bebouwen).



Inrichtingsvoorstel / denkrichting voor Voorstraat 40-44, zoals opgenomen in de gemeentelijke 'Visie Voorstraat'

Het inrichtingsvoorstel uit de Visie Voorstraat gaat uit van:

- Herstel van de oorspronkelijke korrel.
- Bebouwing aan de Voorstraat voegt zich qua beeldkwaliteit in het straatbeeld
- Realisatie van een intiem binnenhofje met groen pleintje
- Kleinschalige bebouwing achterzijde perceel heeft agrarische architectuur

Indicatief programma:

- circa 18 woningen;
- andere kleinschalige functies zoals ambachtelijke bedrijfjes, beroep aan huis (geen winkelketens of grote supermarkten), kleinschalige horeca, kunstgalerie, kleinschalige maatschappelijke functies of overige kleinschalige functies gericht op dagtoerisme zijn ook mogelijk.

Met het bestemmingsplan wordt de realisatie van 20 nieuwe woningen mogelijk gemaakt en worden de bestaande bedrijfswoningen bestemd als reguliere woningen. Bij het ontwerp van de woningen zal worden aangesloten bij de historische uitstraling van de Voorstraat en er zal architectonisch afstemming plaatsvinden met de omgeving. Aan de zijde van de stadswal wordt architectonische aansluiting gezocht bij het agrarische buitengebied. Het bestemmingsplan sluit aan bij de uitgangspunten van de Visie Voorstraat.

### 3.4.5 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan voor de locatie Voorstraat 40-44 is het bestemmingsplan 'Kern Asperen', vastgesteld op 31 mei 2007 door de gemeenteraad van de gemeente Lingewaal en op 28 augustus 2007 door de provincie Gelderland goedgekeurd.



*uitsnede bestemmingsplan 'Kern Asperen'*

Het plangebied is in het vigerend bestemmingsplan bestemd als 'Bedrijf'. Binnen deze bestemming zijn bedrijven tot en met milieucategorie 2 toegestaan. Daarnaast heeft het terrein een aanduiding voor een distributiebedrijf (categorie 3.2). Er is een bouwvlak opgenomen waar bedrijfsbebouwing is toegestaan tot 7 meter hoog. De bestaande (bedrijfs-)woningen (nr's 42 en 44) zijn tevens bestemd als 'Bedrijf'. De woningen kennen een bouwhoogte van 10 meter in het geldende bestemmingsplan. Langs en over de Voorstraat is een dubbelbestemming voor het dijktracé opgenomen.



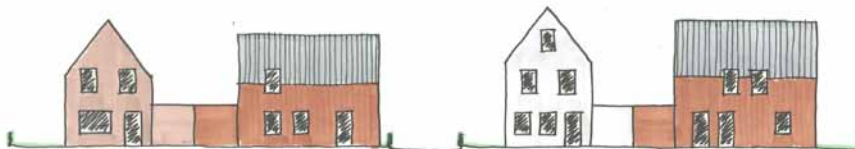
*Stedenbouwkundig plan*



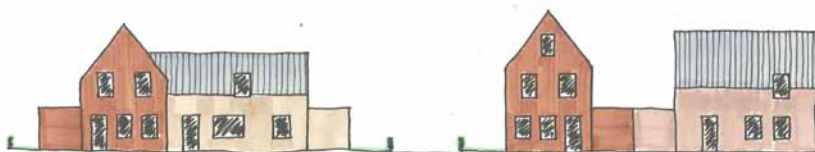
*Impressie woningontwerpen Voorstraat (indicatief)*



*Impressie woningontwerpen binnenterrein (indicatief)*



*Impressie Stadswal, vrijstaande woningen (indicatief)*



*Impressie Stadswal, met 2/1 kapwoning (indicatief)*

## 4 Planontwikkeling

In dit hoofdstuk worden ontwikkelingspotenties van het plangebied, de stedenbouwkundige opzet, de woningdifferentiatie, de ontsluiting en de beoogde beeldkwaliteit besproken.

### 4.1 Stedenbouwkundige hoofdopzet

Het bedrijf op perceel Voorstraat 40 zal worden opgeheven en het bedrijfsgebouw zal worden gesloopt om ruimte te maken voor een kleinschalige woonontwikkeling. Ook zal om dezelfde reden de loods op perceel Voorstraat 44 worden gesloopt. De twee-onder-één-kap woning aan de Voorstraat op perceel Voorstraat 44 wordt behouden. Ook de bedrijfswoning op perceel Voorstraat 42 zal worden gehandhaafd.

Op de locatie is een stedenbouwkundig plan ontwikkeld met in totaal 20 nieuwe woningen. De toekomstige woonbebouwing zal aansluiten op de karakteristiek van het dorp en voortgezet worden. De historische uitstraling van de aaneengesloten gevelwand aan deze zijde van de Voorstraat wordt op deze manier in stand gehouden. Tussen de rijwoningen zal een langzaamverkeersverbinding worden gemaakt naar het achterliggende terrein. Deze verbinding komt uit op een hofje waar aan weerszijde 5 rijwoningen gesitueerd worden.

Aan de Voorstraat zullen 6 rijwoningen worden toegevoegd die bestaan uit een blokje van 5 woningen en één woning, die aansluit op de bestaande woning van perceel Voorstraat 42. De woningen worden met de voorzijde op de Voorstraat georiënteerd. De voorgevels van de woningen grenzen direct aan het openbaar gebied. Aan de Stadswal zullen in aansluiting op de meer open stuctuur van de Stadswal 4 vrijstaande woningen, of 4 2/1 kapwoningen (of een combinatie daarvan) worden toegevoegd, met parkeermogelijkheid op eigen terrein. De percelen hebben een gemiddelde oppervlakte van ongeveer 270 m<sup>2</sup>. Ontsluiting van het hofje voor autoverkeer vindt plaats vanaf de Stadswal. De ontsluiting is eenvoudig van opzet. Rondom een kort straatje worden parkeerplaatsen, haaks gesitueerd. Daarnaast is er voor langzaam verkeer een doorgang naar de Voorstraat. Parkeren vindt plaats deels op eigen terrein (bij de vrijstaande- / 2/1 kap woningen) en in het middengebied. Daarnaast is er voor de vrijstaande- / 2/1 kap woningen aan de Stadswal ook nog ruimte voor parkeren en wordt er tegenover het plan, aan de Voorstraat het pleintje naast nummer 47 heringericht voor parkeren.

### 4.2 Programma

Het plan voorziet in de bouw van maximaal 20 woningen. Er worden maximaal 4 vrijstaande of 2/1 kap woningen gerealiseerd aan de Stadswal en maximaal 16 rijwoningen aan de Voorstraat en aan het hof. Er is enige variatie in perceelsgrootte, woninggrootte en prijsniveau mogelijk.

Om in te spelen op de woningmarkt en om starters een kans te geven wordt ruimte geboden voor collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). De woningen aan het hof op het middenterrein worden geschikt gemaakt voor CPO-uitgifte. In een vroeg stadium zal de behoefte voor CPO worden onderzocht.

### 4.3 Openbare ruimte

Het openbaar terrein op het binnenhofje zal voornamelijk worden gebruikt voor parkeren. Het pleintje wordt ontsloten met een smalle steeg vanaf de Voorstraat. De steeg is toegankelijk voor fietsers en voetgangers. De automobilisten bereiken het pleintje vanaf de Stadswal.

Het pleintje wordt eenvoudig ingericht. Enkele groene elementen (bomen en hagen) worden toegevoegd om het hofje een aantrekkelijke uitstraling te geven. Een voetpad rondom het pleintje zorgt ervoor dat de woningen rondom het hof worden ontsloten.

### 4.4 Beeldkwaliteit

Bouwplannen zullen worden getoetst aan de redelijke eisen van welstand. Daarnaast zijn er vanuit het plan aandachtspunten te benoemen ten aanzien van de gewenste beeldkwaliteit.

#### a. Kap

Alle woningen dienen te worden voorzien van een kap. Het toepassen van een kap draagt bij aan de ruimtelijke karakteristiek van de omgeving en het stadje. De kapvorm dient eenvoudig en traditioneel van opzet te zijn. Voor de rijwoningen lijkt een langskap vanzelfsprekend, voor vrijstaande- en 2/1 kap woningen zijn de mogelijkheden: langskap, dwarskap en mansardekap. Enige variatie in kapvorm en kaprichting is gewenst aan de Stadswal.

#### b. Wisselende goot- en nokhoogte

Voor de rijwoningen aan de Voorstraat is voorzien in maximale goot- en bouwhoogtes van twee lagen met kap. Binnen deze goot- en bouwhoogte is enige variatie gewenst. Dit draagt bij aan het beeld van individuele panden aan de Voorstraat. Om aan te sluiten op het landelijk gebied, zullen de woningen aan het binnenhof en aan de Stadswal een lagere goot- en bouwhoogte hoogte krijgen.

#### c. Variatie

Binnen het plangebied kan er gewerkt worden met dakkapellen, uitbouwen, luifels, etc. Deze elementen dragen bij aan de individualisering van verschillende panden en kunnen mede zorgen voor een gevarieerd straatbeeld.

#### d. Materialisatie

Voor de woningen wordt uitgegaan van traditionele bouwmaterialen, bijvoorbeeld baksteen, houten kozijnen en gebakken dakpannen. Inspiratie voor volumeopbouw en de uitstraling van individuele panden kan worden gevonden in de bestaande opbouw en uitstraling van de woningen aan de Voorstraat. Ten aanzien van diversiteit, kleurgebruik, hoogte en detaillering van de architectuur dienen de nieuwe woningen aan te sluiten op de Voorstraat.

Indien de architectuur aanleiding geeft kan ook een meer eigentijdse uitwerking aan de orde zijn, met bijvoorbeeld zink, of houten gevelbekleding. Het binnenhofje lijkt daarvoor het meest geschikte.

## 5 Het bestemmingsplan

### 5.1 Het juridische plan

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen de percelen Voorstraat 40, Voorstraat 42 en Voorstraat 44.

Het onderhavige bestemmingsplan sluit aan bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012). Zo zijn de bestemmingen qua verbeelding, benaming en volgorde afgestemd op de SVBP 2012. Ook is het bestemmingsplan afgestemd op de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening. De gewijzigde terminologie en de op grond van de Bro verplicht gestelde regels voor het overgangsrecht en de anti-dubbeltelregel zijn conform de daarvoor gestelde standaarden in de regels opgenomen.

De Wro biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van een zeer gedetailleerd bestemmingsplan tot een uit te werken bestemmingsplan. Het onderhavige bestemmingsplan is grotendeels gedetailleerd van opzet. Op onderdelen biedt het bestemmingsplan enige flexibiliteit.

### 5.2 Beschrijving van de bestemmingen

#### 5.2.1 Inleidende bepalingen

Hoofdstuk 1 van de regels bevat bepalingen die, net als de in hoofdstuk 3 opgenomen: "Algemene regels", algemeen gelden voor alle bestemmingen zoals opgenomen in hoofdstuk 2. Hoofdstuk 1 bevat de begrippen (artikel 1) en het artikel betreffende de wijze waarop bijvoorbeeld hoogtematen en oppervlaktematen moeten worden gemeten en berekend. In Hoofdstuk 3 zijn onder andere procedureregels, algemene gebruiksregels en flexibiliteitsbepalingen opgenomen. In Hoofdstuk 4 zijn de overgangsregels en de slotregel opgenomen.

#### 5.2.2 Bestemmingen

##### Verkeer

De gronden in het plangebied met een vervoersfunctie hebben de bestemming "Verkeer" gekregen. Het gaat hier om de doorgaande wegen, het binnenterrein, auto-, fiets- en voetgangersverkeer en parkeervoorzieningen.

Naast het parkeren zijn ook groenvoorzieningen binnen deze bestemming mogelijk, alsmede het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

##### Wonen

De tot 'Wonen' bestemde gronden zijn bedoeld voor het wonen. Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens is de bebouwingstypologie (vrijstaande, geschakelde of tweeaaneen- gebouwde woningen), de maximale goothoogte en de maximale bouwhoogte op de verbeelding aangegeven.

In de regels zijn nadere bebouwingsregels voor hoofdgebouwen, aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde gegeven. Binnen deze bestemming vallen ook de achtertuinen bij woningen. Ten behoeve van de erfbebouwing zijn eveneens regels opgenomen. Onder voorwaarden zijn aan huis gebonden beroepen als nevensgeschikte activiteit bij de woonfunctie rechtstreeks toegestaan. Ook een bed & breakfast is onder voorwaarden toegestaan.

Ter bescherming van het dijktrace (de Voorstraat) is er tot en met 25 meter vanaf de referentielijn de aanduiding 'dijk-1' opgenomen, binnen deze zone gelden extra voorwaarden ten aanzien van op te

richten bebouwing.

Ter bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische waarden is tevens een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie- 4' opgenomen. Bij ingrepen dieper dan 30 cm. moet eerst nader onderzoek worden uitgevoerd.



## 6 Onderzoek en verantwoording

### 6.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Op 21 februari 2011 heeft de wetgever het Besluit milieueffectrapportage en het Besluit omgevingsrecht gewijzigd. De belangrijkste wijziging is onder andere: het meer in overeenstemming brengen van het Besluit m.e.r. met de Europese richtlijn m.e.r. Hierbij hebben onder andere de zogenaamde drempelwaarde voor activiteiten een indicatief karakter gekregen. Met deze wijziging is bepaald dat voor activiteiten die op de bij het besluit m.e.r. behorende C- en D lijst zijn opgenomen, áltijd aandacht aan m.e.r. geschonken dient te worden. Hierbij dient te worden bepaald of een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is.

In algemene zin komt het erop neer dat voor activiteiten die behoren tot de C-lijst een m.e.r.-plicht volgt en voor activiteiten op die op de D-lijst zijn vermeld volgt óf een m.e.r.-beoordelingsplicht óf een motivering dat een m.e.r.(beoordeling) niet noodzakelijk is. Hierbij is de bij de activiteit behorende drempelwaarde onder andere van belang. Om te bepalen of een activiteit m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig is, conform het aangepaste Besluit m.e.r., is het type plan en het soort ontwikkeling van het plan van belang, zoals opgenomen in de Structuurvisie Ruimte (SVIR). Onderhavig bestemmingsplan betreft een ontwikkelingsplan.

De activiteiten die door dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt behoren niet tot de C-lijst, waardoor er geen directe m.e.r.-plicht is. De voorgenomen ontwikkeling, behoort echter wel tot de D-lijst, namelijk onder nummer 11.2 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van een winkelcentra of parkeerterrein'.

Op de locatie bevindt zich momenteel bestaande bedrijfsbebouwing. Het bedrijf dat op de locatie was gevestigd is inmiddels verhuisd. Op grond van het geldende bestemmingsplan mogen gronden en bebouwing gebruikt worden voor bedrijven in categorie 2 én voor een distributie bedrijf (categorie 3.2). Met onderhavig bestemmingsplan wordt de bedrijfsbestemming beëindigd en wordt woningbouw op de locatie mogelijk gemaakt.

De drempelwaarde voor een m.e.r.-beoordeling is opgenomen in lijst D van het besluit m.e.r.. Voor projecten groter dan 100 hectare en meer dan 2000 woningen dient altijd een m.e.r.- beoordeling plaats te vinden. De omvang van de woningbouw is zodanig beperkt dat er geen sprake is van overschrijding van de drempelwaarden is. Dit betekent dat er een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd moet worden. In bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectenbeoordeling zijn een aantal beoordelingscriteria opgenomen.

#### **Beoordeling (conform bijlage III EEG-richtlijn):**

##### *Kenmerken van het project:*

De transformatie naar woningbouw is een op zichzelf staand project van beperkte omvang. Tegenover de locatie vindt nog een ontwikkeling plaats van 3 woningen. Deze 2 projecten samen zijn nog steeds zeer beperkt, er is geen sprake van cumulatie van negatieve effecten.

Er is in onderhavig plan sprake van een gebiedsontwikkeling met woningbouw. Er is geen sprake van gebruik van natuurlijke grondstoffen, productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder of risico op ongevallen.

##### *Plaats van het project:*

De gronden zijn momenteel niet meer actief in gebruik in afwachting op sloop en herontwikkeling van het terrein. Het terrein is nagenoeg volledig bebouwd met bedrijfshallen. Tot voor kort was het in gebruik door een transport bedrijf en een stomerij / wasserij.

Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van natuurlijke hulpbronnen van het gebied is niet aan de orde.

Realisatie van het plan heeft geen relevante / significante effecten op waterhuishouding, verkeers-

aantrekkende werking luchtkwaliteit, bedrijfshinder en externe veiligheid. Dit blijkt uit de onderzoeken die in het kader van dit bestemmingsplan zijn uitgevoerd en verder opgenomen in het vervolg van dit hoofdstuk.

Het plangebied ligt in de buurt van een Natura- 2000 gebied en nabij de EHS. Het plangebied ligt evenwel op voldoende afstand (ca. 250 meter) en zal geen relevante / significante invloed op deze gebieden hebben, zie paragraaf 6.7 en de bijlage notitie natuurbeschermingswet 1998 (Econsultancy, Notitie Natuurbeschermingswet 1998 Voorstraat 40-44 te Asperen, 11 juni 2014).

Ten aanzien van bodem zal nader onderzoek worden uitgevoerd. Indien noodzakelijk zal sanering plaatsvinden. Dit impliceert een verbetering van de bodemkwaliteit.

Er heeft reeds een archeologisch bureauonderzoek plaatsgevonden. Uit het onderzoek en uit de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart blijkt dat archeologische waarden mogelijk zijn te verwachten. Het archeologisch onderzoek schrijft dan ook een proefsleuven onderzoek voor. Een dergelijk onderzoek kan pas plaats vinden indien de bestaande opstallen zijn gesloopt. Tot die tijd zijn de mogelijke archeologische waarden beschermd middels een in dit bestemmingsplan opgenomen dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie'.

#### *Kenmerken van het potentiële effect:*

Gezien de aard van de ontwikkeling zijn er geen negatieve effecten te verwachten ten aanzien van: het bereik; een grensoverschrijdend karakter; de waarschijnlijkheid en de duur / frequentie / omkeerbaarheid.

#### **Conclusie:**

Door uitvoering van de voorgenomen ontwikkeling zullen de mogelijkheden voor het vestigen van een (transport)bedrijf verdwijnen. Daarmee zal ook de verkeersaantrekkende werking verkleinen en zal (milieu) hinder op de omgeving verdwijnen. De toevoeging van het aantal woningen is gering en zal geenszins de milieu impact van het bedrijf benaderen. Een voortoets als bedoeld in de natuurbeschermingswet wordt daarmee niet noodzakelijk geacht.

Tevens wordt op grond van de voor dit bestemmingsplan uitgevoerde analyses en onderzoeken (zie ook de volgende paragrafen) én het verschil tussen de daadwerkelijke activiteit in relatie tot de drempelwaarden waaruit een m.e.r.-beoordelingsplicht voortvloeit (vanaf 75 ha.), geconcludeerd dat bij de vaststelling van dit bestemmingsplan geen onevenredige nadelige milieueffecten voortkomen die het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling dan wel het doorlopen van de m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

## **6.2 Wegverkeerslawaaï**

Buro Rodoe heeft een onderzoek uitgevoerd naar het wegverkeerslawaaï. (Buro Rodoe, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, lin-003.1, mei 2014).

Er zijn geen wegen waarvan de onderzoekszone een overlap kent met het plangebied. Formeel is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï niet noodzakelijk. In dit kader hoeft dus ook niet de geluidsbelasting getoetst te worden aan de hoogst toelaatbare geluidsbelasting (48 dB) en de maximaal te ontheffen waarde (63 dB). Echter in het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt wel de geluidsbelasting op de gevels van de woningen onderzocht, daar de Voorstraat een drukke doorgaande weg is in de kern van Asperen. Het wegdek is voorzien van een klinkerverharding.

De verkeersgegevens van de omliggende wegen zijn verstrekt door de gemeente Lingewaal en zijn afkomstig uit het verkeersmodel (Regio Rivierenland variant 2025). Er zijn geen verkeersintensiteiten van de Stadswal bekend. De Stadswal is een parallelroute van de Voorstraat, over deze weg kunnen geen vrachtwagens met opleggers. In het verkeersmodel is de laagste opgenomen verkeersintensiteit 300 mv./etm.. Daarom is een verkeersintensiteit van 500 mv./etm. opgenomen. Zoals aangegeven zijn de verkeersgegevens gebaseerd op werkdagemaalintensiteiten. Voor geluidsberekeningen zijn wekdagemaalintensiteiten noodzakelijk. Als omrekeningsregel wordt de factor 0,9 maal gebruikt.

De verkeersintensiteit van de Voorstraat is met de factor 0,9 vermenigvuldigd.

De geluidsbelasting als gevolg van de Voorstraat en de Walstraat, is berekend met standaard rekenmethode II, conform Reken en meetvoorschrift geluidhinder 2012 en met het programma Geomilieu 2.14. Het betreft een gecumuleerde geluidsbelasting exclusief aftrek 110g Wgh. De minimale gevelreductie moet 20 dB bedragen. Uit de berekeningen blijkt dat ten gevolge van de Voorstraat op de voorgevels van de woningen die aan de Voorstraat gelegen zijn de geluidsbelasting tussen de 61 en 64 dB bedraagt en dat de geluidwerendheid van de gevels tussen 28 en 31 dB dient te bedragen.

Dit is een, voor deze locatie, acceptabele geluidsbelasting daar omliggende woningen ook een dergelijke geluidsbelasting kennen. Daarbij telt mee dat voor alle woningen een geluidsluwe gevel en buitenruimte gerealiseerd kan worden (geluidsbelasting lager dan 48 dB).

Een hogere grenswaarde procedure is niet nodig, daar het niet gezoneerde wegen betreffen. Het is aan te bevelen dat er bij het ontwerp van de woningen zodanig rekening wordt gehouden met het ontwerpen van de gevels dat een binnenniveau van 33 dB wordt bereikt.

### **6.3 Milieuhinder**

Buro Rodoe heeft een onderzoek uitgevoerd naar de milieuhinder van omliggende bedrijven (Buro Rodoe, Effect manege en andere bedrijven op locatie Strijcon te Asperen, 5 mei 2014).

Geconcludeerd kan worden, dat door de realisatie van het plan de afstand tussen geurgevoelige objecten en de manege aan de Graswalseweg 3 groter zal worden en dus niet zal hinderen in de bedrijfsvoering van de manege De Graswal. Verder is er geen onderscheid tussen wonen of verblijven in een gebouw.

Verder zijn de bakker, aannemersbedrijf en schildersbedrijf dusdanig ver van het plangebied gelegen dat er geen overlap bestaat met de hinderafstanden en het plangebied. Voor eventuele vestiging van een nieuw bedrijf op deze locaties, zullen de geprojecteerde woningen geen belemmeringen veroorzaken, daar er reeds bestaande woningen tussen de kavel en de geprojecteerde woningen aanwezig zijn.

### **6.4 Luchtkwaliteit**

Een toetsing aan grenswaarden zoals opgenomen in bijlage 2 van de Wet Milieubeheer is in dit project niet aan de orde omdat de geringe omvang van het plan impliceert dat 'in niet betekenende mate wordt bijgedragen' aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Met de realisatie van 20 woningen word de grens zoals gesteld in de Regeling- NIMB (gevallen zoals bedoeld in Artikel 4 lid 1 van AMvB- NIBM) de grens van 1500 woningen niet overschreden.

Een nader onderzoek wordt als niet relevant beschouwd.

### **6.5 Watertoets**

Econsultancy heeft een watertoets uitgevoerd (Econsultancy, Watertoets Voorstraat 40A te Asperen Gemeente Lingewaal, project LWL.WEL.WTO, rapportnummer 14013019, versienummer D1, 15 april 2014).

Op basis van de in de watertoets gehanteerde randvoorwaarden en uitgangspunten is de ontwikkeling in zowel ruimte als tijd waterneutraal. De oppervlakte aan verharding zal met de ontwikkeling afnemen. Er worden dan ook vanuit het oogpunt van de waterhuishouding geen belemmeringen verwacht voor de bestemmingswijziging. In de verdere planuitwerking zal onderzocht moeten worden of directe lozing op de watergang mogelijk is en/of dat de capaciteit van de betreffende watergang eventueel vergroot moet worden. Voor de uitvoering van het plan of het lozen van water op een watergang is mogelijk een watermelding of –vergunning van het waterschap vereist. In het kader hiervan dient in overleg met het waterschap bepaald te worden of de directe lozing op de watergang mogelijk is.

## 6.6 Archeologie en cultuurhistorie

Econsultancy heeft een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd (Econsultancy, Archeologisch bureauonderzoek Voorstraat 40A te Asperen, project LWL.WEL.ARC, rapportnummer 14013018, 6 maart 2014).

Vanwege de aanwezigheid van een dik pakket antropogene ophogingen, met een mogelijk complexe stratigrafie, en de aard van de te verwachten resten, wordt de uitvoering van een karterend booronderzoek hier niet zinvol geacht. Derhalve adviseert Econsultancy om het plangebied nader te onderzoeken door middel van een IVO karterende en waarderende fase, proefsleuven (IVO-P). Voorafgaand aan dit proefsleuvenonderzoek dienen de bovengrondse delen van de bestaande bebouwing gesloopt te worden tot aan het maaiveld. Verder wordt geadviseerd om dit onderzoek niet dieper uit te voeren dan de maximale diepte van de bodemverstoringen die gepaard zullen gaan met de ontwikkelingsplannen. Het proefsleuvenonderzoek dient te bestaan uit het graven van 2 sleuven: één sleuf parallel aan de Voorstraat in het noordoostelijke deel van het plangebied om te bepalen of hier resten van historische bebouwing aanwezig zijn, en één sleuf haaks op de Voorstraat om de stratigrafie van de antropogene lagen in kaart te brengen, te bepalen of sprake is van bijgebouwen of structuren die van archeologisch belang zijn en om te bepalen of sprake is van een aarden omwalling van de binnenstad aan de binnenzijde van de stadsmuur.

Bovenstaand advies vormt een selectieadvies. De resultaten van dit onderzoek zullen eerst moeten worden beoordeeld door het bevoegd gezag (gemeente Lingewaal), die vervolgens een selectiebesluit neemt.

De regioarcheoloog van Rivierenland adviseert de gemeente Lingewaal de conclusie en aanbevelingen uit het onderzoeksrapport op te volgen. Wanneer de ontwikkeling op de locatie Voorstraat 40-44 in Asperen ten uitvoer wordt gebracht, dient voorafgaand aan de ontwikkeling een archeologisch proefsleuvenonderzoek (KNA protocol IVO-P) uitgevoerd te worden om de aard, omvang, (diepte)ligging, datering, inhoudelijke en fysieke kwaliteit van eventuele archeologische resten vast te stellen.

Een proefsleuvenonderzoek dient uitgevoerd te worden op basis van een door de gemeente Lingewaal vooraf goedgekeurd archeologisch Programma van Eisen.

Om een goed beeld van de archeologische waarden in het plangebied te verkrijgen zal uitgaande van de omvang (4.000 m<sup>2</sup>) tussen 200-400 m<sup>2</sup> onderzocht moeten worden (5-10%). Het voorstel van Econsultancy om een proefsleuf parallel en een haaks op de Voorstraat te zetten dient in het PvE te worden overgenomen.

Speciale aandacht bij het onderzoek verdient, naast de diachrone bewoningsgeschiedenis van de locatie, de eventuele in het plangebied aanwezige (aarden) stadswal.

Het proefsleuvenonderzoek kan pas worden uitgevoerd wanneer de bestaande bebouwing is gesloopt. Totdat het proefsleuvenonderzoek is voltooid wordt gewerkt met een dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie' waarmee eventuele archeologische resten worden beschermd.

Er zal tijdig een PvE voor het proefsleuven onderzoek worden opgesteld en ter beoordeling worden voorgelegd aan de gemeente Lingewaal.

De te slopen bebouwing maakt geen deel uit van een beschermd stads en dorpsgezicht en kent geen monumentenstatus. De cultuurhistorische waarde van de bebouwing is zeer betrekkelijk. De constructie en spanten van de bestaande schuur op het achterterrein (waarin een voormalig garagebedrijf was gevestigd) zijn van hout en in zeer slechte staat. De constructie en spanten van de grote, modernere bedrijfshallen zijn in goede staat, doch daaraan kan geen enkele historische waarde worden toegekend.



foto binnenzijde schuur



foto binnenzijde schuur



foto binnenzijde bedrijfshal

Voor alle bestaande bedrijfsbebouwing geldt dat met de sloop ervan geen bijzondere cultuurhistorische of bouwhistorische waarden verloren gaan.

## 6.7 Quickscan flora en fauna

Econsultancy heeft een quickscan flora en fauna uitgevoerd (Econsultancy, quickscan flora en fauna Voorstraat 40A te Asperen, project LWL.WEL.ECO1, rapportnummer 114013017, 21 februari 2014).

De aanwezigheid van geschikt habitat op de onderzoekslocatie voor de verschillende soorten en soortgroepen is weergegeven in onderstaande tabel. In de tabel is samengevat of de voorgenomen ingreep mogelijk verstorend kan werken en wat de consequenties zijn voor eventuele vervolgstappen, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningtrajecten. In de tabel is weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Flora- en faunawet voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

Soortgroep		Geschikt habitat	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffings-aanvraag	Bijzonderheden / opmerkingen
Broedvogels	algemeen	ja	mogelijk	nee	nee	de sloop buiten het broedseizoen uitvoeren
	jaarrond beschermd	ja	mogelijk	ja	afhankelijk van nader onderzoek	heeft betrekking op potentiële nestplaatsen van huismus en gierzwaluw in woningblok
Vleermuizen	verblijfplaatsen	ja	mogelijk	ja	afhankelijk van nader onderzoek	heeft betrekking op potentiële verblijfplaatsen in woningblok en bedrijfshal.
	foerageergebied	nee	nee	nee	nee	-
	vliegroutes	nee	nee	nee	nee	-
Grondgebonden zoogdieren		nee	nee	nee	nee	-
Amfibieën		nee	nee	nee	nee	-
Reptielen		nee	nee	nee	nee	-
Vissen		nee	nee	nee	nee	-
Libellen		nee	nee	nee	nee	-
Dagvlinders		nee	nee	nee	nee	-
Overige ongewervelde soorten		nee	nee	nee	nee	-
Vaatplanten		nee	nee	nee	nee	-
<b>Gebiedsbescherming</b>						
		<b>Gebied aanwezig</b>	<b>Ingreep verstorend</b>	<b>Nader onderzoek</b>	<b>Vergunningplicht</b>	
Natura 2000		op ≥ 210 m	nee	nee	nee	-
EHS		op ≥ 210 m	nee	nee	nee	-

tabel overzicht geschiktheid onderzoekslocatie voor soortgroepen en te nemen vervolgstappen

Met betrekking tot de sloop dient tijdig, middels aanvullend (protocollair) veldonderzoek, duidelijk te zijn of er sprake is van verstoring/overtreding ten aanzien van vaste rust- en verblijfplaatsen van huismus, gierzwaluw en vleermuizen. Indien van toepassing kunnen middels het tijdig treffen van de juiste maatregelen en het aanvragen van een ontheffing de voorgenomen plannen alsnog worden uitgevoerd. Daarnaast kunnen overtredingen ten aanzien van overige broedvogels worden

voorkomen door rekening te houden met het broedseizoen. Verder is ten allen tijde de algemene zorgplicht van kracht.

Gelet op de gevonden en te verwachten ecologische waarden en de beoogde planontwikkeling is de verwachting dat de wijziging van het bestemmingsplan uitvoerbaar is. Tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden dient het bepaalde in de Flora- en faunawet in acht te worden genomen, hetgeen – op basis van het bovenstaande – goed mogelijk is.

## **6.8 Bodem**

Acorius Advies heeft een onderzoek uitgevoerd naar de bodemgesteldheid (Acorius Advies, actualiserend en aanvullend bodemonderzoek, projectcode AD210VA06, rapportnummer 1044005/jp, 2 november 2010).

Wematech heeft in 2014 geconcludeerd dat een groot gedeelte van de planlocatie niet is onderzocht en het onderzoek niet volledig is. Met name de bodem onder het bedrijfspand is buiten beschouwing gelaten. Daarnaast zijn enkele mengmonsters onjuist samengesteld.

Volgens de Lokale Maximale Waarden in Wonen voor 1950-1 heeft de hoge waarden voor zink geen nader onderzoek. De lokaal maximale waarde voor zink bedraagt 539 mg/kg.ds.

De hoge waarden voor PAK (boring 4 en in boring 105) moeten wel nader worden onderzocht. De lokaal maximale waarde voor PAK bedraagt 6,8 mg/kg.ds.

Daarnaast moet de deellocatie A (werkplaats) nader worden onderzocht.

In de memo van Wematech (Wematech, memo, GB140902.0, 6 juni 2014) is de aanpak voor vervolgonderzoek opgesteld.

### **Aanpak voor vervolgonderzoek**

De uitvoering van het onderzoek dient plaats te vinden volgens de richtlijnen zoals aangegeven in de NEN5740(nl):2009 en NTA5755, waarnaar korthedshalve wordt verwezen.

#### *Fase 1*

Teneinde het asfalt op een juiste wijze af te voeren dient een onderzoek naar teerhoudendheid uitgevoerd te worden. Van uit het oogpunt van terugvindbaarheid van de PAK-verontreiniging bij 4 en 105 wordt eveneens voorgesteld om dit onderzoek voorafgaand aan de sloop uit te voeren. Een combinatie van een beton-/asfaltboringen is in deze fase dan ook goed mogelijk.

#### Asfaltonderzoek

Ter plaatse van het terrein is over een oppervlakte van circa 520 m<sup>2</sup> asfalt aanwezig. Uitgaande van een laag van 10 cm asfalt en een dichtheid van 2,5 kg/dm<sup>3</sup>, dan zou hier in totaal circa 130 ton asfalt vrijkomen (dit is een inschatting).

Op basis van de CROW P210 zijn 3 asfaltboringen benodigd. Elke kern wordt beoordeeld op teerhoudendheid. Tevens zullen 2 monsters op PAK 10 VROM worden geanalyseerd.

#### Nader onderzoek PAK

Ter inkadering van de twee spots met PAK wordt onderstaand onderzoek verricht:

- Eén boring direct naast boring 4 tot 1,5 m-mv;
- Vier boringen rondom boring 4 tot 1 m-mv (op circa 5 meter afstand);
- Één analyse van de laag 0,5-1,0 m-mv op PAK 10 VROM van de boring direct naast boring 4;
- Vier analyses van de laag 0,5-1,0 m-mv op PAK 10 VROM van de boringen rondom boring 4;
- Drie boringen rondom boring 105 tot 1,5 m-mv (allemaal uitpandig op circa 5 meter afstand);
- Vier analyses van de laag 0,5-1,0 m-mv op PAK 10 VROM van de boringen rondom boring 105.

#### *Fase 2*

Indien tijdens het vooronderzoek overeenkomstig de NEN5725(nl):2009 verder geen bijzonderheden worden aangetroffen op basis waarvan aanpassing van het hieronder omschreven onderzoeksvoorstel

nodig is, wordt voorgesteld het hieronder aangegeven onderzoeksprogramma uit te voeren.

Deellocatie	Protocol	Verharding	Aantal boringen			Aantal analyses (vlg. AS3000)	
			tot 0,5 m-verharding	en tot 0,5 m-gws	en peilbuis	grond	grondwater
Voormalige werkplaats	VEP	-	2	-	1	1 standaardpakket	1 standaardpakket
Voormalige bebouwing (± 2400 m <sup>2</sup> )	VED-HE	-	11	2	1	2 standaardpakket bg 1 standaardpakket og	1 standaardpakket

Het standaardpakket voor landbodem en grond bestaat uit de volgende parameters:

- 9 metalen (barium, cadmium, cobalt, koper, lood, molybdeen, nikkel, zink en kwik);
- PAK;
- PCB (7);
- minerale olie;
- lutum- en humusgehalte.

Het standaardpakket voor grondwater bestaat uit de volgende parameters:

- 9 metalen (barium, cadmium, cobalt, koper, lood, molybdeen, nikkel, zink en kwik);
- VAK (vluchtige aromatische koolwaterstoffen); benzeen, toluen, ethylbenzeen, som-xylenen (som o, m, p), styreen en naftaleen;
- VOCl (vluchtige gehalogeneerde koolwaterstoffen): vinylchloride, 1,1-dichlooretheen, dichloormethaan, trans-1,2-dichlooretheen, cis -1,2-dichlooretheen, som 1,2-dichlooretheen, 1,1-dichloorethaan, chloroform, 1,1,1-trichloorethaan, tetrachloormethaan, 1,2 dichloorethaan, trichlooretheen, 1,2-dichloorpropaan, 1,1-dichloorpropaan, 1,3-dichloorpropaan, som dichloorpropanen, 1,1,2-trichloorethaan, tetrachlooretheen en bromoform;
- minerale olie (GC);
- zuurgraad en geleidbaarheid (worden in het veld bepaald).

Verder zal, overeenkomstig NEN5744, in het veld de troebelheid van het grondwater worden bepaald. De veldwerkzaamheden voor onderhavig onderzoek worden onder certificaat uitgevoerd conform de beschreven kwaliteitseisen (protocol 2001 en 2002).

Indien tijdens de veldwerkzaamheden, uit oogpunt van het doel van het bodemonderzoek, bijzondere omstandigheden worden aangetroffen, zal contact opgenomen worden met de opdrachtgever. In overleg zal dan worden bepaald in hoeverre een aanpassing van het onderzoeksprogramma of analysepakket van het bodemonderzoek nodig is.

Aanvullend bodemonderzoek conform de hierboven omschreven aanpak zal op korte termijn plaats vinden. De resultaten van het bodemonderzoek en een eventuele daarbijbehorende sanering zullen in ieder geval vóór start van de bouwwerkzaamheden voltooid zijn.

## 6.9 Externe veiligheid

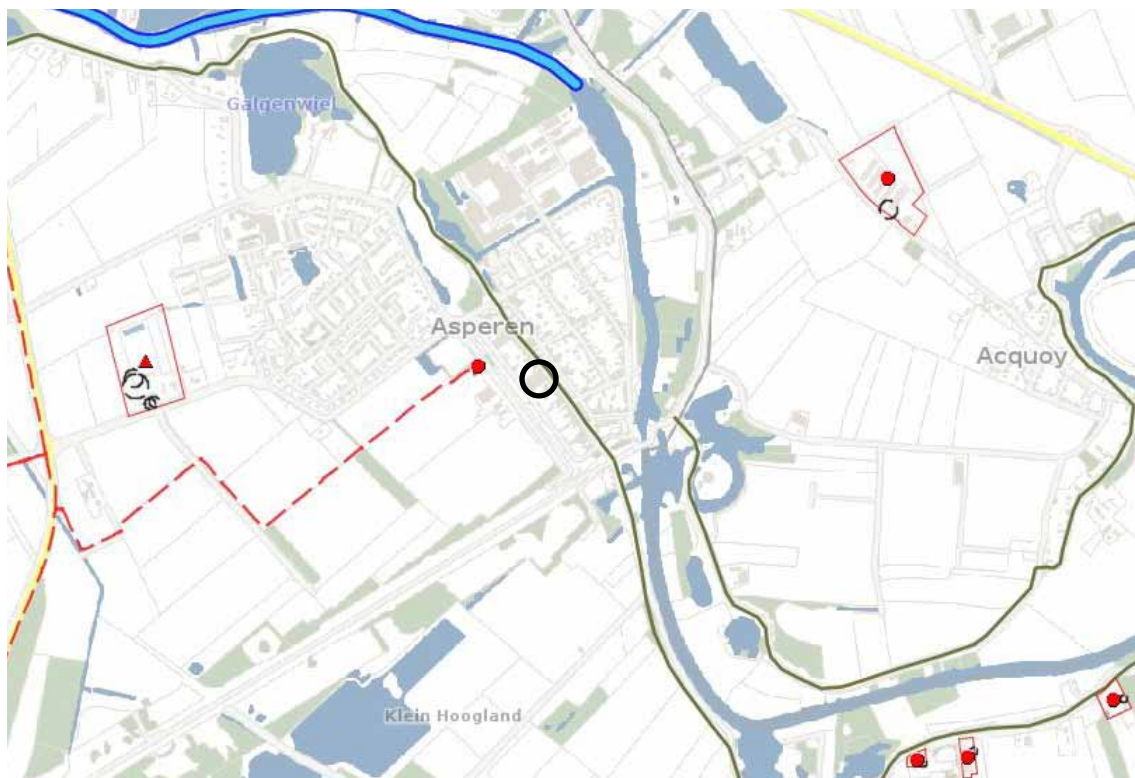
Het externe veiligheidsbeleid is gericht op de beperking en/of beheersing van de risico's voor de omgeving vanwege gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het uitgangspunt van het beleid is dat burgers voor de veiligheid van hun omgeving mogen rekenen op een minimumbeschermingsniveau (plaatsgebonden risico). Daarnaast moet in relevante situaties de kans op een groot ongeluk met meerdere slachtoffers (het groepsrisico) worden afgewogen en verantwoord binnen het invloedsgebied.

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi) van belang. Aanvullend zijn in het Vuurwerkbesluit en Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Daarnaast is het toetsingskader voor de omgeving van transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vastgelegd in de “Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen” en het “Besluit externe veiligheid buisleidingen” (Bevb). Naar verwachting wordt begin 2014 de “Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen” vervangen door het “Besluit externe veiligheid transportroutes”.

Uit de provinciale risicokaart, eindrapporten over het basisnet en actuele informatie over relevante risicobronnen binnen de gemeente blijkt dat het plangebied niet ligt binnen:

- het invloedsgebied van een Bevi-inrichting;
- de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen;
- de 200 meter zone vanaf een basisnet;
- een toekomstig plasbrandaandachtsgebied en
- het invloedsgebied van een relevante buisleiding voor het transport van gevaarlijke stoffen.



*Uitsnede risicokaart, zwart omcirkeld de locatie*

Uit de provinciale risicokaart, eindrapporten over het basisnet (weg, water en spoor) en actuele informatie over relevante risicobronnen blijkt dat de locatie Voorstraat 40-44 te Asperen wel is gelegen binnen het invloedsgebied van een basisnetroute voor vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor (de Betuweroute).

Een verantwoording van het groepsrisico (GR) is echter niet nodig, omdat het plangebied (ruim) buiten de 200 meter zone en ook PR 10-8 contour van de Betuweroute is gelegen. Hierdoor zal het groepsrisico naar verwachting niet (significant) toenemen.

Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

### **6.10 Verkeer en Parkeren**

Het verkeer van het plangebied zal worden afgewikkeld op de bestaande infrastructuur. Door uitvoering van het plan is een distributiebedrijf op deze locatie niet langer mogelijk. De nieuwe woningen zullen aanzienlijk minder verkeersbewegingen genereren dan er op basis van het vigerende bestemmingsplan is te verwachten.



Voor de realisatie van de woningen in het plangebied zal worden voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm. Voor de vrijstaande- of 2/1 kap woningen en de duurdere rijwoningen (totaal 10) geldt een gemeentelijke norm van 1,7 parkeerplaatsen per woningen. Voor de goedkopere rijwoningen geldt een norm van 1,5 parkeerplaatsen per woning. Voor de drie bestaande bedrijfswoningen die gehandhaafd blijven geldt dat geen extra parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Deze woningen maken voor parkeren nu en in de toekomst gebruik van de aanwezige parkeerplaatsen in de openbare ruimte (de Voorstraat).

Het totaal aantal parkeerplaatsen dat gerealiseerd dient te worden komt, conform bovenstaande parkeernormen, op 32. Parkeren vindt grotendeels plaats op het binnenterrein van het plangebied. Daar is plaats voor 22 auto's. Daarnaast is er bij alle vrijstaande- / 2/1 kap woningen langs de Stadswal ruimte voor twee parkeerplaats op eigen terrein. Tegenover het plan, op een pleintje aan de Voorstaat is ruimte voor nog 7 parkeerplaatsen.

Het totaal aantal te realiseren parkeerplaatsen komt daarmee op 37. Het plan voldoet daarmee ruim aan de gemeentelijke parkeernormen, er ontstaat een overmaat van 5 parkeerplaatsen.

#### **6.11 Kabels en leidingen**

Binnen het plangebied zijn geen kabels of leidingen die vanuit planologisch opzicht van invloed kunnen zijn op de ontwikkeling.



## **7 Financiële haalbaarheid**

Naast de planologische haalbaarheid van het project, zoals getoetst in voorgaande paragrafen, zal ook inzicht moeten worden gegeven in de financiële uitvoerbaarheid van het project (artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro)). Onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening vormt de mogelijkheid om bij de ontwikkeling van bouwlocaties een eerlijke verdeling van kosten en opbrengsten voor publieke voorzieningen af te dwingen. Dit vindt plaats door een exploitatieplan, waarin deze verdeelsleutel vast ligt. In de toelichting op elk bestemmingsplan moet aandacht worden besteed aan het exploitatieplan.

In het Bro (artikel 6.2.1) is voorgeschreven voor welk type bouwplannen een exploitatieplan moet worden opgesteld, indien het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd. Het gaat om onder andere nieuwbouwplannen, zoals hier aan de orde. Uiteraard moet sprake zijn van kosten, die verhaalbaar zijn. Welke kosten verhaalbaar zijn (kostensoortenlijst) is ook in het Bro geregeld (artikel 6.2.3 t/m 6.2.5). Van een exploitatieplan kan worden afgezien indien het verhaal van kosten op een andere wijze verzekerd is en/of het instellen van inrichtingseisen via een exploitatieplan niet nodig is.

In het voorliggende geval zijn de gronden niet in eigendom van de gemeente. Het project komt voor risico van de initiatiefnemer. De gemeente heeft, om haar kosten te dekken, een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. De verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan vervalt hierdoor in principe.

Indien er sprake zal zijn van planschade wordt deze door de initiatiefnemer vergoed.



## **8 Maatschappelijke haalbaarheid**

### **Vooroverleg en inspraak**

Het Ontwerp bestemmingsplan is, conform artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening, voor overleg gezonden worden naar de betreffende personen en instanties.

Er zijn reacties binnengekomen van van het Waterschap Rivierenland, de Veiligheidsregio Gelderland-Zuid en de Omgevingsdienst Rivierenland. De reacties hebben geleid tot verschillende aanvullingen in de toelichting van dit bestemmingsplan. De reacties zijn als losse bijlage bijgevoegd.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 13 november 2014 tot en met woensdag 24 december 2014 ter inzage gelegen. Tevens is er op 8 december een inloopavond en presentatie over het plan gehouden voor omwonende en geïnteresseerden. Tijdens deze periode zijn geen reacties ingediend.

