

Bestemmingsplan

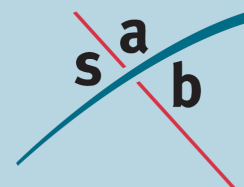
Het Hoge Land III, Heukelum

Gemeente Lingewaal

Datum: 6 december 2012

Projectnummer: 110516

ID: NL.IMRO.0733.BpHKLHogeLand3-VA01



Toelichting

INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Doel	3
1.3	Leeswijzer	4
2	Het plan	5
2.1	Plangebied	5
2.2	Bestaande situatie	5
2.3	Nieuwe situatie	6
3	Beleidskader	8
3.1	Nationaal beleid	8
3.2	Provinciaal beleid	11
3.3	Regionaal beleid	15
3.4	Gemeentelijk beleid	16
4	Sectorale aspecten	20
4.1	Milieu	20
4.2	Watertoets	29
4.3	Overige aspecten	35
5	Wijze van bestemmen	37
5.1	Algemeen	37
5.2	Dit bestemmingsplan	38
6	Procedure	40
6.1	Vooroverleg en inspraak	40
6.2	Terinzagelegging ontwerp	40

Bijlagen

- Bijlage 1: Akoestisch onderzoek
- Bijlage 2: Verkennend en nader bodemonderzoek
- Bijlage 3: Flora- en faunarapportage
- Bijlage 4: Archeologisch vooronderzoek
- Bijlage 5: Vooroverleg- en inspraaknota
- Bijlage 6: Nota van zienswijzen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan betreft de ontwikkeling van het gebied 'Het Hoge Land III' in Heukelum. Het plan Hoge Land voorziet in de uitbreiding van Heukelum in zuidwestelijke richting. De eerste twee fasen zijn reeds gerealiseerd. Dit bestemmingsplan betreft de derde en afrondende fase van het plangebied. Deze afrondende fase biedt ruimte aan de realisatie van in totaal 45 grondgebonden woningen en 12 appartementen. Maximaal 15 grondgebonden woningen worden gerealiseerd via collectief particulier opdrachtgeverschap (cpo).

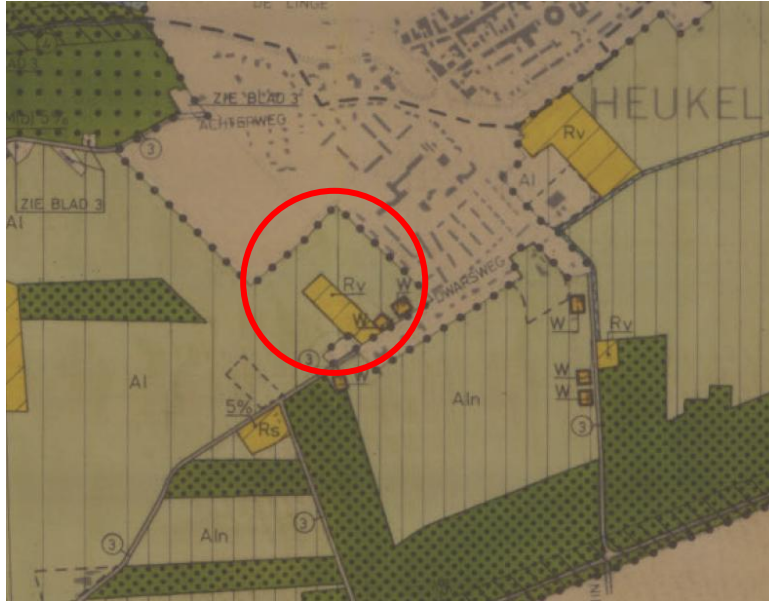


Figuur 1: globale ligging plangebied

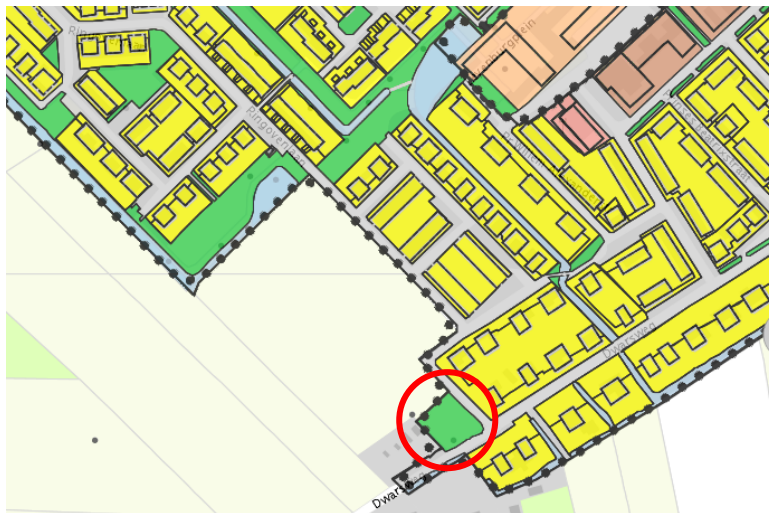
1.2 Doel

Het huidige planologisch-juridische kader voor het plangebied, bestaande uit de bestemmingsplannen 'Buitengebied Heukelum 1990' en 'Kern Heukelum', laat voornoemde ontwikkelingen niet toe.

Dit bestemmingsplan vormt het planologisch-juridisch kader, waarbinnen voornoemde ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt.



Figuur 2: Uitsnede plankaart 'Buitengebied Heukelum 1990' met globale aanduiding plangebied



Figuur 3: Uitsnede verbeelding 'Kern Heukelum' met globale aanduiding (deel van het) plangebied

1.3 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (plankaart), regels en deze toelichting. Verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting dient ter beschrijving en onderbouwing van het bestemmingsplan en bevat de resultaten van de diverse verrichte onderzoeken.

Deze toelichting bestaat uit 6 hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk 1 wordt in hoofdstuk 2 een planbeschrijving gegeven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de beleidskaders. Hoofdstuk 4 bevat een beschrijving van sectorale aspecten. Hoofdstuk 5 vormt een toelichting op de juridische onderdelen van het bestemmingsplan, de verbeelding en de regels. Hoofdstuk 6 tenslotte, is gereserveerd voor de procedure van het plan.

2 Het plan

2.1 Plangebied

2.1.1 Ligging plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan bestaat uit een braak gelegen terrein in het zuiden van Heukelum. Het gebied wordt begrensd door de Ringovenlaan in het noordoosten, de woonpercelen aan de Opsnijder in het noordwesten, graslanden ten zuidwesten en de Dwarsweg en de Inzetter in het zuidoosten. Figuur 4 geeft de begrenzing van het plangebied weer.



Figuur 4: begrenzing plangebied

2.2 Bestaande situatie

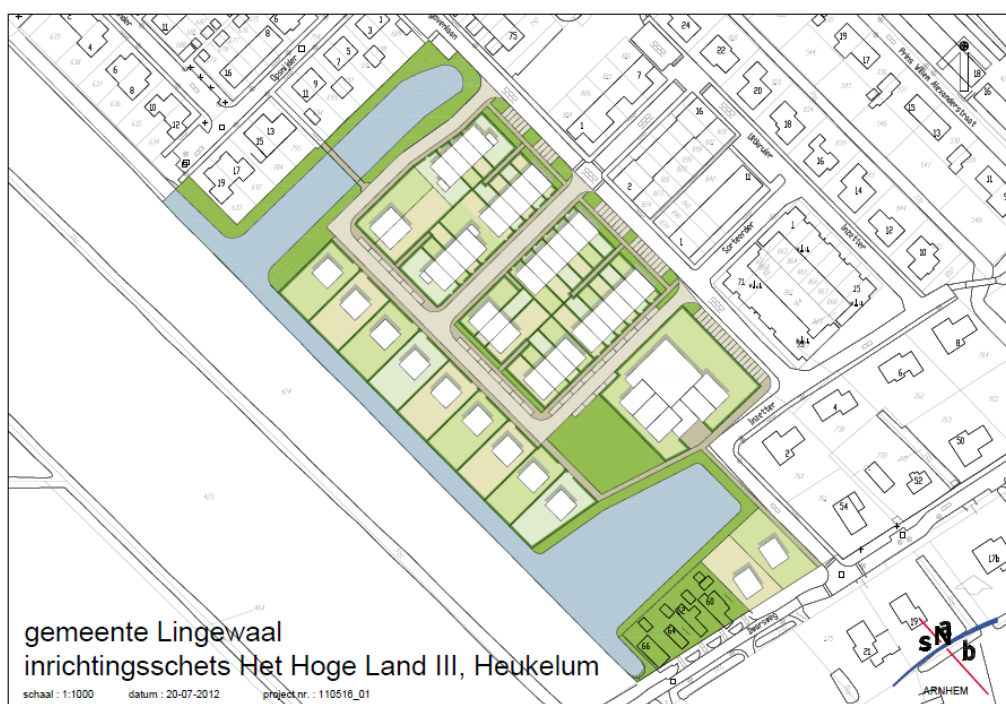
In de bestaande situatie is het grootste gedeelte van het plangebied een braakliggend grasveld. Het noordwestelijke gedeelte van het plangebied heeft een parkachtige uitstraling met onder andere treurwilgen, elsen en oppervlaktewater. Nabij de Ringovenlaan is een rioolwateroverstort aanwezig, die in voorkomende gevallen loost op de watergang, die het gebied aan zuidwestelijke zijde begrensd. In de zuidelijke hoek van het plangebied zijn 4 woonwagenstandplaatsen aanwezig.

Het plangebied grenst aan de bebouwde kom van Heukelum en het buitengebied. Ter hoogte van het plangebied bestaat de bebouwde kom voornamelijk uit grondgebonden woningen in diverse typologieën. De bouwvorm van deze woningen is overwegend twee bouwlagen met een kap.

Het aangrenzende buitengebied bestaat uit agrarische graslanden. Ter hoogte van de dwarsweg mondt de waterloop uit in een (automatisch) gemaal van het waterschap.

2.3 Nieuwe situatie

Binnen het plangebied wordt de realisatie van grondgebonden woningen en appartementen beoogd. In het kader van deze ontwikkeling is een stedenbouwkundig plan opgesteld. Dit plan voorziet in de realisatie van 45 woningen en 12 appartementen. Daarnaast wordt de waterloop gedeeltelijk omgelegd en door het plangebied heen geleid. De bestaande woonwagendplaatsen in het plangebied blijven in de nieuwe situatie behouden en worden als zodanig positief bestemd. In dit bestemmingsplan wordt echter een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarbinnen omzetting naar de bestemming wonen mogelijk wordt.



Figuur 5: stedenbouwkundig plan nieuwe situatie

Op basis van dit plan kunnen verschillende woningtypen gerealiseerd worden: rijwoningen, halfvrijstaande woningen, vrijstaande woningen en appartementen. De vrijstaande woningen zijn in de zuidwestelijke en zuidoostelijke rand van het plangebied geprojecteerd, de appartementen in de oostelijke hoek en de halfvrijstaande woningen en rijwoningen komen verspreid over het plangebied voor. In de navolgende tabel is een woningbouwdifferentiatie opgenomen.

Woningbouwprogramma Het Hoge Land III	Totaal
Vrijstaande woningen	11
Halfvrijstaande woningen	2
Rijwoningen	32
Appartementen	12
Totaal	57

Tabel 1: Woningbouwprogramma Het Hoge Land III

De woningen sluiten qua aard en schaal aan bij de bestaande woningen in de omgeving. De maximale hoogte van de eengezinswoningen bedraagt 10 meter. De maximale bouwhoogte van de vrijstaande woningen bedraagt 9 meter. De maximale hoogte van het appartementengebouw bedraagt 10 meter.

De waterloop wordt in het zuidwestelijke gedeelte van het plangebied omgelegd, waardoor een tweetal inhammen ontstaat. Op deze manier wordt het areaal oppervlaktewater binnen het plangebied vergroot. De groenstructuur in het plan hangt sterk samen met het tracé van de waterloop.

De woningen in het plangebied worden ontsloten door een nieuw aan te leggen ontsluitingsweg. Deze weg takt op 3 verschillende punten aan op de Ringovenlaan en is bedoeld voor langzaam en gemotoriseerd verkeer.

Parkeren vindt plaats op eigen terrein en in langs- en dwarsparkeervakken, die in de straatprofielen zijn opgenomen. Voor dit plan wordt de parkeernorm gehanteerd zoals opgenomen in bijlage 2 van de Regels:

Functie	Norm rest	per
woning duur (duurder dan € 233.000)	2,10	woning
woning midden	1,85	woning
woning goedkoop (goedkoper dan € 170.000)	1,55	woning

In dit plan wordt ruimte geboden aan 18 woningen in de categorie 'woning duur'. Het gaat hierbij om 16 eengezinswoningen en 2 appartementen. 18 Woningen komt bij een parkeernorm van 2,1 parkeerplaats per woning uit op 37,8 parkeerplaatsen.

In dit plan wordt daarnaast ruimte geboden aan 39 woningen in het middensegment. Het gaat hierbij om 20 koopwoningen en 19 huurwoningen. 39 Woningen komt bij een parkeernorm van 1,85 parkeerplaats per woning uit op 72,2 parkeerplaatsen.

In totaal zijn er daarmee 110 parkeerplaatsen benodigd in het plangebied. 28 Parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd. Er worden 82 parkeerplaatsen in het openbaar gebied gerealiseerd. Daarmee komt het totaal aantal parkeerplaatsen op 110. Dit is in overeenstemming met de gehanteerde parkeernorm.

3 Beleidskader

3.1 Nationaal beleid

3.1.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. De SVIR actualiseert het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid als gevolg van nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. De structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte.

De visie is vernieuwend in de zin dat ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden worden. De structuurvisie vervangt daarvoor de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits-Aanpak, de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. De Structuurvisie Nationaal Waterplan blijft in zijn huidige vorm als uitwerking van de SVIR bestaan.

In de structuurvisie schetst het Rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn).

De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk "concurrerend, bereikbaar en leefbaar&veilig". Voor de drie rijksdoelen zijn de onderwerpen van nationaal belang benoemd waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. De drie hoofddoelstellingen en 13 nationale belangen zijn:

- 1 Concurrerend = Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economisch structuur van Nederland. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:
 - Nationaal belang 1: een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
 - Nationaal belang 2: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
 - Nationaal belang 3: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
 - Nationaal belang 4: Efficiënt gebruik van de ondergrond;
- 2 Bereikbaar = Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:
 - Nationaal belang 5: Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor- en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
 - Nationaal belang 6: Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor- en vaarweg;

- Nationaal belang 7: Het instandhouden van de hoofdnetwerken van weg, spoor- en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;
- 3 Leefbaar & veilig = Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn:
- Nationaal belang 8: Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
 - Nationaal belang 9: Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
 - Nationaal belang 10: Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
 - Nationaal belang 11: Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
 - Nationaal belang 12: Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;

De rijksverantwoordelijkheid voor het systeem van goede ruimtelijke ordening is zonder hoofddoelstelling, als afzonderlijk belang opgenomen:

- Nationaal belang 13: Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Voor alle nationale opgaven worden rijksinstrumenten ingezet, waarbij financiering slechts één van de instrumenten is. Ook decentrale overheden en marktpartijen dragen bij aan de realisatie van nationale opgaven.

Toets plan

Dit bestemmingsplan sluit aan bij het beleid in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Middels dit plan wordt uitbreiding van Heukelum aansluitend aan bestaand stedelijk gebied gerealiseerd. Deze ontwikkeling past binnen het uitgangspunt van efficiënt gebruik van de ondergrond. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vormt daarom geen belemmering voor doorgang van dit plan.

3.1.1.2 Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro)

Het kabinet heeft in de hiervoor genoemde Structuurvisie vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie,

door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (de artikelen worden later aan het Barro toegevoegd) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Voor één onderwerp geregeld in dit besluit, voorziet het besluit niet in de (definitieve) begrenzing. Dit betreft de EHS. Ten aanzien van deze begrenzing is bepaald dat de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Een deel van het Barro is gebaseerd op eerdere PKB's en beleidsnota's die in de SVIR worden herbevestigd. Deze onderdelen kunnen na vaststelling van de structuurvisie de procedure volgen en vervolgens in werking treden.

Het betreft de volgende onderdelen:

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie, en
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

De regels betreffende de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde kunnen overigens pas in werking treden, zodra de hiervoor bedoelde Spoedwet Wro in werking treedt (afhankelijk van de parlementaire behandeling).

In de loop van 2012 zal het besluit worden aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op rijksvaarwegen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, de ecologische hoofdstructuur (EHS), de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas en maximering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer. Ook zal het onderwerp duurzame verstedelijking in regelgeving worden opgenomen. Dit deel van het besluit is momenteel alleen nog in ontwerp gereed.

Het kabinet heeft de keuze voor deze onderwerpen gemaakt in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte; deze zal in het eerste kwartaal van 2012 worden vastgesteld. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Toets plan

In het (ontwerp) Barro zijn geen regels opgenomen die van belang zijn voor het onderhavige plangebied.

3.1.2 Waterwet

Algemeen

De Waterwet (22 december 2009) ziet op het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Op grond van deze wet moeten de provincies één of meer regionale waterplannen vaststellen die wat betreft de ruimtelijke aspecten de status van provinciale structuurvisie hebben. De Waterwet vervangt de bestaande wetten voor het waterbeheer in Nederland, met uitzondering van de Waterschapswet.

Toets plan

In het kader van dit plan is een watertoets opgesteld (paragraaf 4.2 van deze toelichting). Deze watertoets voldoet aan het beleid uit de Waterwet.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Streekplan Gelderland 2005

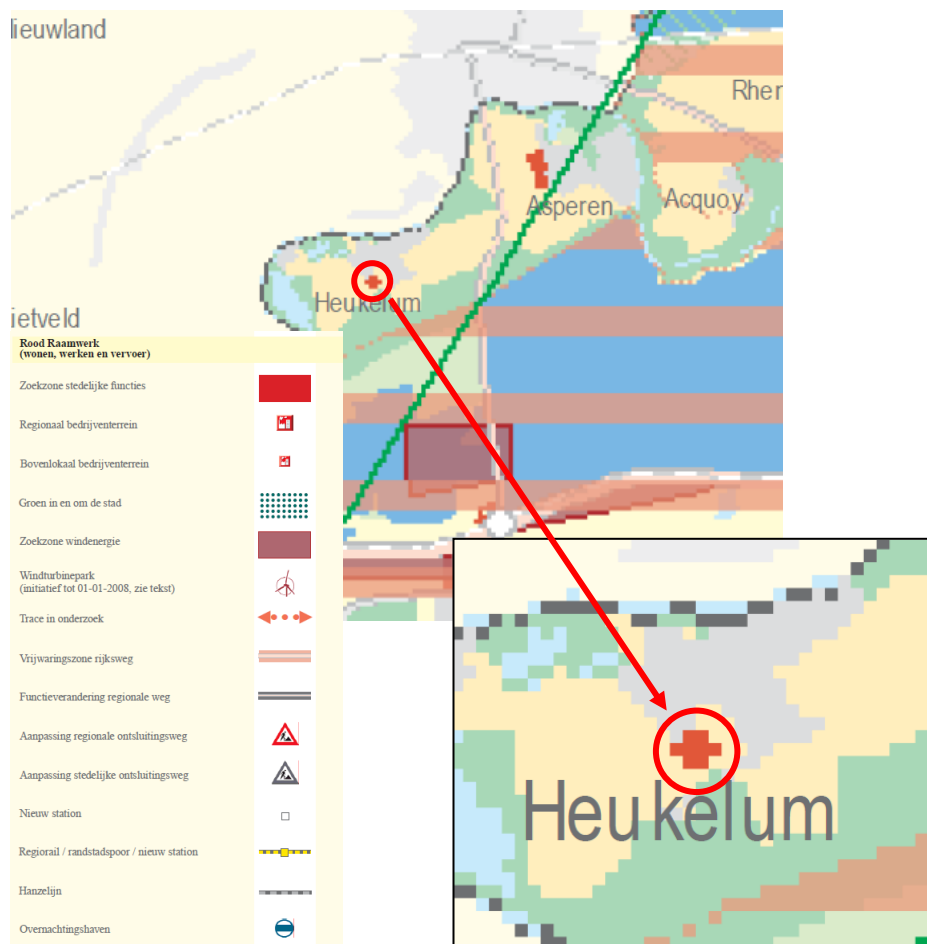
Algemeen

Het ruimtelijk beleid van de provincie Gelderland tot 2015 is vastgelegd in het streekplan Gelderland 2005. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008, heeft het streekplan Gelderland 2005 de status van structuurvisie gekregen. In het provinciale beleid voor stedelijke ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt tussen 'bestaand bebouwd gebied' en stedelijke uitbreiding.

Het accent van de provinciale beleidsambities ligt op de vernieuwing en het beheer en onderhoud van bestaand bebouwd gebied. Hiervoor zijn nodig:

- een verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving en openbare ruimte door fysieke aanpassingen;
- het oplossen en voorkomen van milieuproblemen en -knelpunten door een duurzame planontwikkeling;
- door kwalitatief woonbeleid bevorderen dat woonmilieus en de kwaliteit van de woningen aansluiten op de vraag van de inwoners van Gelderland;
- intensivering van het stedelijk grondgebruik, maar wel met behoud van karakteristieke elementen en zorgvuldig omgaan met open ruimten daarbinnen;
- optimalisering van het gebruik van het bestaand bebouwd gebied: meer gebruik van de verticale dimensie (hoogte, diepte) en van de tijdsdimensie (meervoudig gebruik van dezelfde gebouwde ruimte).

Het Gelders kwalitatieve woonbeleid richt zich zowel op bestaand bebouwd gebied (herstructurering, transformatie) als op nieuw stedelijk gebied (uitbreiding). Uit de navolgende uitsnede van de beleidskaart ruimtelijke structuur is waar te nemen dat het besluitgebied is gelegen binnen een 'zoekzone stedelijke functies'.



Figuur 6: Uitsnede Streekplan Gelderland met globale aanduiding plangebied

Hoofddoel van het streekplanbeleid is het scheppen van ruimte voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak. Om krachtige steden en vitale regio's te bevorderen zijn de belangrijkste uitgangspunten "bundeling van verstedelijking aan/nabij infrastructuur" en het "organiseren in stedelijke netwerken".

Bundelingsbeleid is een centraal uitgangspunt voor de wijze waarop in het Gelders ruimtelijk beleid wordt omgegaan met verstedelijking. Bundeling in Gelderland dient de volgende doelen:

- handhaving/versterking van de economische en culturele functie van de steden;
- behoud/versterking van het draagvlak voor stedelijke voorzieningen;
- een gedifferentieerde bevolkingssamenstelling in steden bevorderen ter vermindering van probleemcumulatie;
- kansen te bieden voor combinatie van arbeid/scholing, ontspanning en zorgtaken;
- optimale benutting van infrastructuur, kansen voor openbaar vervoer en fietsgebruik.

Toets plan

Realisatie van dit plan op een locatie die is aangemerkt als 'zoekzone stedelijke functies', aansluitend aan bestaand bebouwd gebied, past binnen de uitgangspunten van het bundelingsbeleid. Het Streekplan vormt derhalve geen belemmering voor doorgang van dit plan.

3.2.2 Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP3)

Algemeen

Gedeputeerde Staten van Gelderland heeft op 12 januari 2010 het nieuwe Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP3) vastgesteld. De provincie, de woningcorporaties, de gemeenten en de regio's in Gelderland hebben met elkaar afspraken gemaakt over de woningvoorraad voor de komende tien jaar. De partijen willen er voor zorgen dat het woningaanbod in iedere regio van Gelderland ook in de toekomst goed aansluit bij de behoefte van de inwoners.

Om het woningaanbod zo goed mogelijk af te stemmen op de vraag is in het KWP3 rekening gehouden met de ontwikkelingen in de bevolkingsopbouw en in de woningmarkt. In de praktijk betekent dit dat voornamelijk goedkopere woningen moeten worden gebouwd, bij voorkeur op binnenstedelijke locaties. Bouwen op grote nieuwbouwalocaties buiten de stad of het dorp (zoals Vinexlocaties) is steeds minder nodig. In het Kwalitatief Woonprogramma gaat het nadrukkelijk niet alleen om de aantallen te bouwen woningen.

Bij de inwoners bestaat een grote behoefte aan goedkopere woningen. Daarom zijn ook afspraken gemaakt over de aantallen betaalbare woningen. Er wordt ook rekening gehouden met een steeds groter wordende groep ouderen die het liefst zelfstandig willen blijven wonen. Verder zijn ook afspraken over de verhouding koop-huur.

Voor het eerst zijn in het KWP3 ook afspraken gemaakt over de aantallen te bouwen woningen voor de komende drie jaar. Dit heeft te maken met de grote problemen waar de bouw op dit moment mee kampt. De provincie biedt de gemeenten ondersteuning in het maken van die keuzes, om met het oog op morgen te kunnen blijven bouwen. In deze tijd van recessie moeten gemeenten immers keuzes maken en prioriteiten stellen. Het is een onmogelijke opgave om alle bouwplannen uit te kunnen voeren.

Voor wat betreft het woningbouwprogramma voor de regio Rivierenland hanteert het KWP3 de volgende cijfers:

Regio	Bruto behoeftecijfer (percentage)	Netto behoeftecijfer (percentage)	Woningbouw- programma gemeenten per 1/1/2009 in percentage	waarvan de woningcorporaties in percentages (en absoluut)
Rivierenland				
Huur ³⁾	55	37	20	88 (2.890)
goedkoop	31	23	4	14 (470)
betaalbaar duur	22	14	15	71 (2.330)
	2	0	0	3 (90)
Koop	45	63	80	12 (380)
goedkoop	2	9	12	12 (380)
middelduur	11	19	31	---
duur	31	35	38	---
Totaal	100	100	100	100
Totaal in aantallen*	10.850	9.800	19.900	3.300**
Nultreden in %-age	74	74	0***	
Sloop in aantallen****	1.050		1.200	
Verkoop van huur- woningen*****				400

* aanname: voorraad van 97.400 woningen per 1-1-2010

** woningcorporatie-opgave tot en met 2015

*** onvoldoende gegevens

**** aantallen op grond van ervaringen en voornemens van gemeenten en woningcorporaties

***** voornemens van woningcorporaties

Toets plan

Het gemeentelijk woningbouwprogramma (paragraaf 3.4.2 van deze toelichting) sluit aan bij het woningbouwprogramma uit het KWP3. Uit paragraaf 3.4.2 blijkt dat dit plan past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma en daarmee binnen het woningbouwprogramma uit het KWP3.

3.2.3 Derde Waterhuishoudingsplan Gelderland

Algemeen

Het meest recente provinciaal beleid op het gebied van water is neergelegd in het Derde Waterhuishoudingsplan Gelderland. Het Waterhuishoudingsplan schetst de mogelijkheden om de kansen van water voor mens en natuur goed te benutten in Gelderland. Naast kansen voor verbetering van de kwaliteit van onze leefomgeving zijn er ook maatregelen noodzakelijk om veiligheid te blijven bieden tegen overstroming met rivierwater en om wateroverlast na hevige regenval te voorkomen.

Voor 'stedelijk' gebied is de inrichting en het beheer van het waterhuishoudkundig systeem gericht op:

- het voorkomen of beperken van wateroverlast;
- de ontwikkeling en het behoud van de natuur in het stedelijk gebied;
- het voorkomen van zettingen;
- het herbenutten van ontwateringswater voor drink- en industriewatervoorziening of voor herstel van verdroogde natuur;
- het weren van (diepe) drainage en het voorkomen van instroming van oppervlaktewater op de riolering;
- het beperken van de vuilbelasting door riooloverstorten;
- het beperken van de invloed van bronbemaling.

Uit het plan blijkt bovendien dat de provincie Gelderland het van belang acht dat water in voldoende mate in het ontwerp van nieuw stedelijk gebied wordt meegenomen. Bij stedelijke uitbreidingen wordt het afzonderlijk afvoeren van regenwater naar de bodem of oppervlaktewater als een uitgangspunt beschouwd. In de ontwikkeling van stadsranden (stedelijke uitloopgebieden en buitenplaatsen) moet rekening worden gehouden met de bergingsbehoefte van het aangrenzende stedelijk gebied.

Voor waterbeheer in stedelijk gebied gelden voorts de volgende principes:

- Het opeenvolgend vasthouden, bergen en afvoeren van water;
- Niet vervuilen, zuinig gebruiken, hergebruik, schoonmaken van water.

Toets plan

In het kader van dit plan is een watertoets opgesteld (paragraaf 4.2 van deze toelichting). Deze watertoets voldoet aan het beleid uit het Derde Waterhuishoudingsplan Gelderland.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Structuurvisie Rivierenland 2004-2014

Algemeen

De regionale structuurvisie Rivierenland 2004-2015 is opgesteld als bouwsteen voor het streekplan Gelderland 2005 en is daarbij een integratiekader van al bestaande ruimtelijke plannen van de deelnemende gemeenten. In de structuurvisie worden de volgende ruimtelijke structuurdragers voor de regio genoemd: uiterwaarden, dijken, oeverwallen en kommen en het cultuurhistorisch landschap. De hoofdinfrastructuur is mede leidraad voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen.

Als vertrekpunt voor het ontwikkelingsprogramma bouwen en wonen wordt onder andere het regionale woningbehoefteonderzoek uit 2002 gehanteerd. Belangrijke aandachtspunten bij het regionale ontwikkelingsprogramma bouwen en wonen zijn:

- 1 De verhouding tussen het aantal te bouwen huur- en koopwoningen. Een groter aandeel huurwoningen dan in de periode 2000-2004 is naar verwachting nodig;
- 2 Meer mogelijkheden creëren voor starters op de huur en koopmarkt;
- 3 De positie van senioren op de Rivierenlandse woningmarkt. De omvang van deze groep neemt toe;
- 4 De verhouding tussen het aantal eengezinswoningen en meergezinswoningen;
- 5 Herstructureringsmogelijkheden in de bestaande bouw.

Toets plan

Blijkens paragraaf 3.4.2 van deze toelichting past dit plan binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma. In dit woningbouwprogramma is zorg besteed aan een goede verhouding tussen nieuwe huur- en koopwoningen, meer mogelijkheden voor starters en een goede verhouding tussen één- en meergezinswoningen. Dit zijn ook uitgangspunten in de Structuurvisie Rivierenland. Doordat dit plan aansluit bij het gemeentelijk woningbouwprogramma, past het ook binnen de Structuurvisie Rivierenland.

3.3.2 Beleid Waterschap Rivierenland

Algemeen

Het beleid van Waterschap Rivierenland is er op gericht schoon hemelwater niet af te voeren naar de riolering. In het kader van duurzaam waterbeheer is het gewenst om bij alle nieuwbouw maximale afkoppeling van het hemelwater toe te passen. Hierbij hanteert het waterschap de drietrapsstrategie vasthouden, bergen en afvoeren. Het schone hemelwater dient geïnfiltreerd te worden in de bodem of anders via een bodempassage afgevoerd te worden naar het oppervlaktewater.

Toets plan

In het kader van dit plan is een watertoets opgesteld (paragraaf 4.2 van deze toelichting). Deze watertoets voldoet aan het beleid van Waterschap Rivierenland.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 StructuurvisiePlus 2030 'Het Manifest van Lingewaal'

Algemeen

De gemeenteraad van de gemeente Lingewaal heeft op 28 januari 2010 de StructuurvisiePlus 2030 vastgesteld, ter vervanging van het Structuurplan Lingewaal uit 2004. De StructuurvisiePlus is meer dan een visie op ruimtelijke en economische ontwikkelingen. Het is een visie op de leefbaarheid van de kernen en de gemeente als geheel.

Ten aanzien van 'wonen' worden in de StructuurvisiePlus een aantal basiskeuzen beschreven:

- In Lingewaal wordt gebouwd naar de behoefte van de kern;
- Inbreiding gaat voor uitbreiding;
- Herstructurering is nodig om de leefbaarheid in de kernen te behouden;
- Bijzondere locaties vragen om bijzondere invullingen en een bijzonder programma;
- Er wordt ruimte geboden aan particulier opdrachtgeverschap;
- Als wordt gebouwd, ligt de nadruk op woningen met een woonkeur;
- Het streekeigen karakter wordt benadrukt in architectuur en stedenbouw;
- In elke kern is ruimte voor alle bevolkingsgroepen en doelgroepen.

Toets plan

Uit paragraaf 3.4.2 van deze toelichting blijkt dat dit plan aansluit bij de behoefte aan woningen binnen de kern Heukelum. Derhalve past dit plan binnen het beleid uit de StructuurvisiePlus.

3.4.2 Bouwprogramma gemeente Lingewaal 2008-2015

Algemeen

Met de provincie zijn afspraken gemaakt over het bouwprogramma voor de gehele regio Rivierenland. De afspraken zijn vastgelegd in een kwalitatief woningbouwprogramma (KWP). Het KWP is in een uitwerking van het Streekplan Gelderland 2005. Centraal in het programma staat de 'kwaliteit': de juiste woning op de juiste plaats op het juiste moment. De totale bouwopgave voor de regio in de periode 2010-2020 is 9.800 woningen. Voor Lingewaal bedraagt de opgave tot 2015 604 woningen (202 woningen in bestaande plannen en een bouwopgave van 402 woningen).

In het Bouwprogramma is een doorvertaling opgenomen van het bouwprogramma van de totale gemeente naar de afzonderlijke kernen. Voor de kern Heukelum heeft dit geleid tot het programma zoals dat in tabel 3 is opgenomen. Daarnaast noemt het Bouwprogramma het plangebied van dit bestemmingsplan als 'zacht bouwplan voor alle doelgroepen'.

	Ruimte voor aanvulling (B)	Sloop door CWL (C)	Verkoop* (D)	Harde plannen nieuwbouw (E)	Surplus (B+C opgave (B+C D-E)=(F)	Resterende opgave (B+C D-E)=(G)
Huur						
Appartement tot € 499	8	46			0	54
appartement vanaf € 499	5				0	5
EG klein*** < € 499	12	13			0	25
EG klein > € 499	0				0	0
EG groot < € 499	-12		0		12	0
EG groot > € 499	0				0	0
Totaal huur	13	59	0	0	12	84
Koop						
Appartementen < € 170.000	4				0	4
App € 170-200.000	3				0	3
App > € 200.000	14				0	14
EG < € 170.000	4		0		0	4
EG € 170.000-200.000	5		0		0	5
EG € 200-233.000	4			2	0	2
EG € 233-310.000	4			1	0	3
Eg > € 310.000	18			4	0	14
Totaal koop	56	0	0	7	0	49
Totaal	69	59	0	7	12	133

Tabel 3: Bouwprogramma gemeente Lingewaal (Kern Heukelum)

Toets plan

In de navolgende tabel is de woningdifferentiatie opgenomen die middels dit plan mogelijk gemaakt wordt.

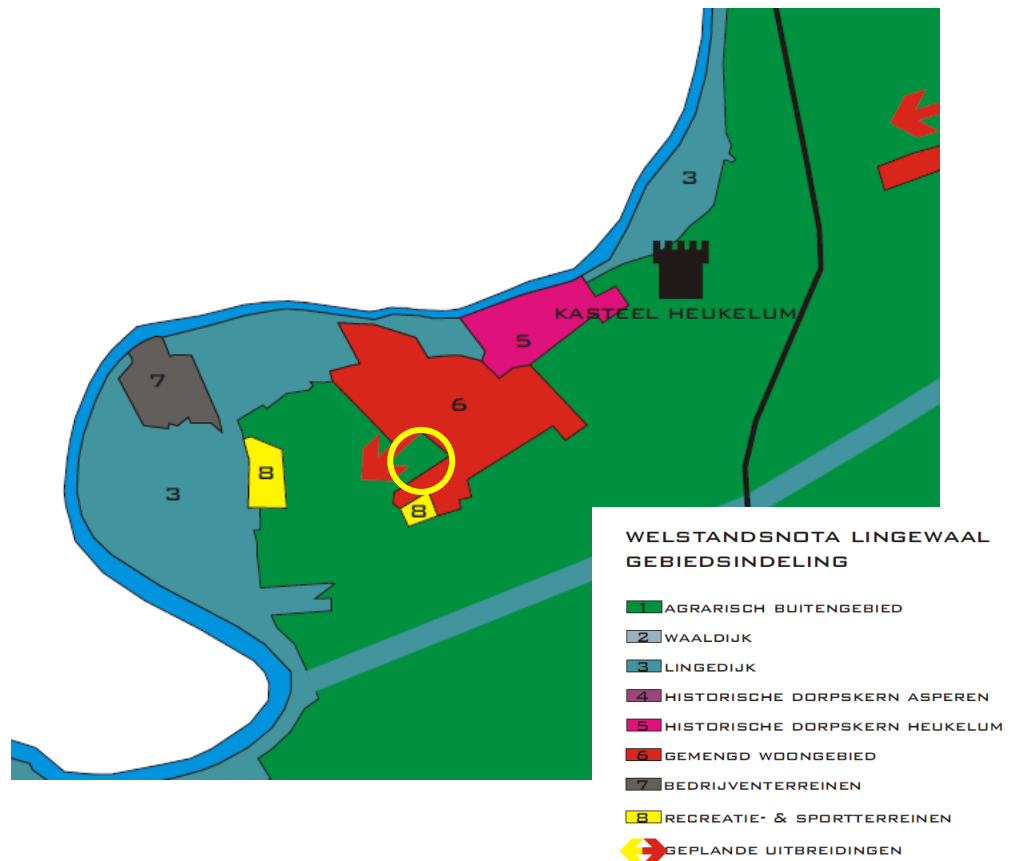
Woningbouwprogramma Het Hoge Land III	Totaal
Vrijstaande woningen	11
Halfvrijstaande woningen	2
Rijwoningen	32
Appartementen	12
Totaal	57

Tabel 4: Woningbouwprogramma Het Hoge Land III

Geconcludeerd kan worden dat dit plan binnen het woningbouwprogramma van de gemeente Lingewaal past. Daarnaast is dit plan als zijnde een 'zacht' bouwplan opgenomen in het Bouwprogramma.

3.4.3 Welstandsnota gemeente Lingewaal

In de welstandsnota van de gemeente Lingewaal (februari 2004) staat beschreven aan welke eisen het uiterlijk van een bouwwerk moet voldoen. Bij de behandeling van bouwaanvragen speelt deze nota een belangrijke rol. De welstandsnota is een duidelijk en objectief toetsingskader voor de welstandscommissie. Voor de bewoners van Lingewaal biedt de nota meer inzicht in de toetsing door de welstandscommissie en – minstens zo belangrijk – meer zekerheid vooraf over de haalbaarheid van bouwplannen. Naast algemene en gebiedsgerichte criteria zijn in de welstandsnota voorwaarden opgenomen voor veel voorkomende, kleine bouwplannen.



Figuur 7: Uitsnede uit kaart van de welstandsnota met globale aanduiding plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan is in de welstandsnota gedeeltelijk aangemerkt als 'agrarisch buitengebied' en gedeeltelijk als 'gemengd woongebied'. Voor deze beide gebiedstypen geldt een regulier welstandsniveau. Gezien de ontwikkeling in het plangebied is dit in de nieuwe situatie niet meer aan te merken als 'agrarisch buitengebied' maar valt het geheel binnen het 'gemengd woongebied'.

Voor het 'gemengd woongebied' zijn de volgende criteria in de welstandsnota opgenomen:

Bebouwing en omgeving

- Gebouwen maken onderdeel uit van een stedenbouwkundige opzet of architectuurthema;
- Gebouwen binnen een stempel, cluster, rij of bouwblok zijn een deel van het geheel en voegen zich hiernaar;
- Overige gebouwen kunnen vrij op de kavel staan;
- Hoofdmassa's van gebouwen zijn gericht op de belangrijkste openbare ruimte;
- Woningen zijn bij voorkeur straatgericht.

Bebouwing op zich

- Clusters, rijen, bouwblokken en gestapelde complexen kenmerken zich door een sterke onderlinge samenhang;
- Gebouwen hebben bij voorkeur eenvoudige hoofdmassa's en kapvormen;
- Aanbouwen zijn ondergeschikt en vormgegeven als toegevoegd element of opgenomen in de hoofdmassa.

Materiaal, detaillering en kleur

- Materiaal- en kleurgebruik is per stempel, cluster, rij, bouwblok of gestapeld complex in samenhang;
- Kleur- en materiaalgebruik is over het algemeen ingetogen;
- Gevels bestaan in principe uit baksteen;
- Hellende daken zijn bij voorkeur voorzien van dakpannen.

Toets plan

In het stedenbouwkundig ontwerp dat is opgesteld voor dit plan is met bovenstaande criteria rekening gehouden. Bij de architectonische uitwerking van de nieuwe woningen zal verder aansluiting gezocht worden bij bovenstaande criteria.

4 Sectorale aspecten

4.1 Milieu

4.1.1 Akoestiek

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) dient voor geluidsgevoelige bestemmingen akoestisch onderzoek te worden verricht indien deze gelegen zijn binnen onderzoekszones van wegen. Functies die middels dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt worden zijn in het kader van de Wet geluidhinder onderzoeksplichtig. Derhalve is er in het kader van dit bestemmingsplan een akoestisch onderzoek uitgevoerd door SAB¹.

In Heukelum (gemeente Lingewaal) tussen de Dwarsweg en de Opsnijder is de uitbreiding van de woonwijk Het Hoge Land voorzien. Deze fase heet Het Hoge Land III. In deze fase is de bouw van 45 tot 60 woningen beoogd.

Woningen zijn geluidsgevoelige bestemmingen waarvoor akoestisch onderzoek moet worden verricht. De geluidsbelasting van woningen wordt getoetst aan de normen uit de Wet geluidhinder (Wgh). De woningen waarvoor een wijzigingsbevoegdheid (Wonen – Uit te werken) is opgenomen, moet in het kader van het bestemmingsplan voor deze wijzigingsbevoegdheid globaal de haalbaarheid worden aangetoond.

Door SAB is akoestisch onderzoek uitgevoerd in oktober 2011, na het uitvoeren van het akoestisch onderzoek is het bestemmingsplan aangepast. Eén van de wijzingen bestond uit de realisatie van een waterberging achter de bestemming Wonen – 6 (huidige woonwagenstandplaats). De afstand van de bouwblokken tot de omliggende wegen is globaal gelijk gebleven en hierdoor blijven de geluidsbelastingen ook gelijk. Omdat de situatie vanuit akoestisch oogpunt niet is gewijzigd is ervoor gekozen om het akoestisch onderzoek niet te actualiseren.

4.1.1.1 Toetsing aan de Wgh

De hoogste geluidsbelastingen van de drie verschillende onderzochte wegen zijn weergegeven in de onderstaande tabel.

Bestemming	Hoogste geluidsbelastingen in dB		
	incl. aftrek ex art. 110g Wgh		
	Dwarsweg (60 km/uur)	Dwarsweg (30 km/uur)	Inzetter en Ringovenlaan
Wonen – Uit te werken (wonen (utw))	46	60	44
Wonen1	35	36	52
Wonen2	36	40	55
Wonen3	42	52	54

Tabel 5: Hoogste geluidsbelastingen ten gevolge van de onderzochte wegen

¹ SAB, Akoestisch onderzoek wegverkeer Het Hoge Land III, Heukelum, projectnummer 110516, 10 oktober 2011.

Locaties Wonen1, Wonen2 en Wonen3

Op drie locaties (wonen1, wonen2 en wonen3) wordt de bouw van woningen in het bestemmingsplan direct mogelijk gemaakt. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt ten gevolge van de Dwarsweg (60 km/uur) niet overschreden.

Ten gevolge van de Dwarsweg (30 km/uur) en de Inzetter en de Ringovenlaan wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wel overschreden. Op deze drie locaties bedraagt de hoogste geluidsbelasting 55 dB, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh. Deze geluidsbelasting wordt gevonden bij de bestemming "Wonen2" ten gevolge van Inzetter en de Ringovenlaan.

Omdat de Inzetter en de Ringovenlaan een 30 km-regime hebben, zijn deze wegen niet onderzoeksplichtig voor de Wgh en daardoor zijn er ook geen normen opgenomen voor 30 km-wegen in de Wgh. Ter vergelijking is de hoogste toelaatbare geluidsbelasting uit de Wgh voor een vergelijkbare 50 km-weg gebruikt voor de toetsing in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

De hoogste toelaatbare geluidsbelasting voor nieuw te bouwen woningen langs een bestaande weg in stedelijk gebied bedraagt 63 dB (artikel 83 lid 2 van de Wgh). De optredende geluidsbelastingen zijn hiermee lager dan de hoogste toelaatbare geluidsbelasting.

Locaties Wonen – Uit te werken

Uit dit akoestisch onderzoek blijkt dat de hoogste geluidsbelasting 60 dB bedraagt op de rand van het uit te werken gebied (bestemming Wonen – Uit te werken) ten gevolge van de Dwarsweg (30 km/uur).

Omdat de Dwarsweg binnen de bebouwde kom een 30 km-regime heeft, is deze weg niet onderzoeksplichtig voor de Wgh en daardoor zijn er ook geen normen opgenomen voor 30 km-wegen in de Wgh. Ter vergelijking is de hoogste toelaatbare geluidsbelasting uit de Wgh voor een vergelijkbare 50 km-weg gebruikt voor de toetsing in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

Aangezien de geluidsbelasting op de rand van de bestemming (60 dB) lager is dan de hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 63 dB, is vast komen te staan dat de wijzigingsbevoegdheid (Wonen – Uit te werken) akkoord is wat het akoestisch klimaat betreft.

4.1.1.2 Toetsing aan het Bouwbesluit

Op grond van het Bouwbesluit dient een akoestische binnenwaarde van 33 dB bij woningen ten gevolge van wegverkeerslawaai en railverkeerslawaai gegarandeerd te worden. De hoogste cumulatieve geluidsbelastingen aan de bestemming met een directe bouwtitel ("Wonen") zijn weergegeven in de onderstaande tabel. Tevens is de minimaal benodigde gevelwering in deze tabel weergegeven.

Bestemming	Hoogste cumulatieve geluidsbelastingen in dB excl. aftrek ex art. 110g Wgh	Minimaal benodigde gevelwering in dB
Wonen1	57	24
Wonen2	60	27
Wonen3	60	27

Tabel 6: Hoogste cumulatieve geluidsbelastingen

Ter indicatie: volgens artikel 3.2 lid 3 van het Bouwbesluit 2003 bezit een standaard gevelconstructie een minimale geluidsisolatie van 20 dB. In een aanvullend bouwakoestisch onderzoek moet worden onderzocht of aanvullende gevelmaatregelen nodig zijn. Dit aanvullend bouwakoestisch onderzoek wordt uitgevoerd in het kader van de aanvraag van de omgevingsvergunning.

Conclusie

Het aspect akoestiek vormt geen belemmering voor doorgang van dit plan.

4.1.2 Bodemkwaliteit

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient aangetoond te worden dat de bodemkwaliteit van dien aard is, dat er geen belemmeringen zijn voor het voorgenomen gebruik. Derhalve is door Verhoeven Milieutechniek B.V. een verkennend en nader bodemonderzoek uitgevoerd².

In het verkennend en nader bodemonderzoek wordt geconcludeerd dat een licht verhoogd gehalte voor PAK is aangetoond. Deze verontreiniging ligt tussen de achtergrond- en tussenwaarde. Aanvullend onderzoek naar PAK verontreinigingen is niet nodig.

Daarnaast zijn tijdens het verkennend bodemonderzoek in het freatisch grondwater lichte verontreinigingen voor vluchtige gechloreerde koolwaterstoffen aangetroffen (VOCI). Vervolgens is nader onderzoek naar deze verontreiniging uitgevoerd. Op basis van het nader onderzoek wordt geconcludeerd dat zowel de (diepere) ondergrond als het diepere grondwater geen verontreinigingen met VOCI aangetoond.

² Verhoeven Milieutechniek B.V., Verkennend en nader bodemonderzoek ontwikkelingslocatie 'Het Hoge Land III' te Heukelum, projectnummer B11.4718-2, 26 januari 2012

Conclusie

Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden gesteld dat in de bodem op de locatie lichte verontreinigingen aanwezig zijn. Vanwege de lichte mate van verontreiniging zijn de risico's voor de volksgezondheid en het milieu verwaarloosbaar. Daarnaast is er geen sprake van noemenswaardige verspreidingsrisico's. Het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor doorgang van dit bestemmingsplan.

4.1.3 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 minimum beschermingsniveau (plaatsgebonden risico; kortweg PR). Hierbij geldt de 10-6 contour die in het bestemmingsplan opgenomen wordt. Daarnaast moet in relevante situaties de kans op een groot ongeluk met meerdere slachtoffers (groepsrisico; kortweg GR) worden afgewogen en verantwoord bij een toename van het aantal personen binnen het invloedsgebied of een toetsingszone van een risicobron.

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi) tezamen met de "Regeling externe veiligheid inrichtingen" (Revi) 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 respectievelijk de "Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" en het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb) tezamen met de "Regeling externe veiligheid buisleidingen" (Revb).

Overeenkomstig het gestelde in de Externe Veiligheidsvisie (EV-visie) van Lingewaal conformeert de gemeente zich aan het wettelijke kader voor het omgaan met de externe veiligheidsproblematiek, behandelt de circulaire alsof deze wet zijn en anticipeert op de beleidsontwikkelingen rond het transport van gevaarlijke stoffen. Verder geeft de EV-visie richtinggevende uitspraken over:

- De invulling van de beleidsvrije ruimte bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) rondom de meest risicovolle bedrijven (BEVI-bedrijven), en langs relevante transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;
- De gebieden waar nieuwe risicorelevante bedrijven wel of niet kunnen worden toegestaan.

Risicovolle inrichtingen

Uit de risicokaart van de provincie Gelderland van de gemeente blijkt dat het plangebied niet is gelegen binnen het invloedsgebied van een Bevi-bedrijf. Hierdoor is geen verantwoording van het groepsrisico nodig.

Daarnaast blijkt uit deze risicokaart en de EV-signaleringskaart van de gemeente dat het plangebied ook niet ligt binnen de veiligheidsafstanden van bestaande stationaire risicobronnen, waarop het Bevi niet van toepassing is.

Bovendien heeft het bestemmingsplan geen betrekking op de vestiging van bedrijven, zodat het niet nodig is om verbodsregels op te nemen over de vestiging van risicorelevante bedrijven.



Figuur 8: Uitsnede risicokaart provincie Gelderland met globale aanduiding plangebied

Vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor

Uit de provinciale risicokaart en de EV-signaleringskaart van de gemeente blijkt dat het plangebied ruimschoots ligt buiten de toetsingszone van 200 meter vanaf relevante wegen (A15), spoorwegen (Betuweroute) en waterwegen (Waal) voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Buisleidingen voor vervoer gevaarlijke stoffen

Uit de provinciale risicokaart blijkt dat het plangebied niet is gelegen binnen het invloedsgebied van relevante buisleidingen leidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Conclusie

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting, de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen, het invloedsgebied van relevante buisleidingen en de toetsingszones van relevante transportroutes voor gevaarlijke stoffen. Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor doorgang van het plan

4.1.4 Flora en fauna

Ruimtelijke ontwikkelingen moeten getoetst worden aan de Vogel- en/of Habitatrichtlijn, Natuurbeschermingswet en Flora- en faunawet. Bij de toets van een ruimtelijke ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbe-

scherming. In het kader van de beoogde ontwikkeling is door SAB een quick scan flora en fauna uitgevoerd³. Op basis daarvan worden een aantal conclusies getrokken.

Gebiedsbescherming

In het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (NB-wet) en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) dient er getoetst te worden of de beoogde ontwikkelingen een negatieve invloed hebben op beschermde gebieden.



Figuur 9: Ligging plangebied ten opzichte van EHS

Het plangebied ligt vlak naast een gebied dat is aangewezen in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. Het betreft het Natura 2000-gebied “Lingedijk en Diefdijk-Zuid”. Gezien de ligging van het plangebied naast het Natura 2000-gebied zijn negatieve effecten op voorhand niet meteen uit te sluiten. Om die reden is een voortoets uitgevoerd. Op basis van de voortoets wordt geconcludeerd dat met de toekomstige plannen voor de realisatie van 45 tot 60 woningen er geen sprake is van negatieve effecten op het Natura 2000-gebied Lingedijk en Diefdijk-Zuid. Een vergunningaanvraag in het kader van de NB-wet wordt niet noodzakelijk geacht.

Met de toekomstige plannen is geen sprake van aantasting van de kernkwaliteiten van de EHS. Compensatie in het kader van de EHS is niet van toepassing.

Soortenbescherming

In het kader van de Flora- en faunawet dient te worden nagegaan of vaste rust- en verblijfplaatsen door de ingreep worden aangetast (verwijderd, ongeschikt gemaakt). De beoogde ontwikkelingen kunnen biotoopverlies of verstoring (indirect biotoopverlies) tot gevolg hebben. Invloeden die leiden tot een verminderde geschiktheid van het plangebied als bijvoorbeeld foerageergebied zijn niet ontheffingsplichtig, tenzij het een zodanig belang betreft dat bij het wegvallen van deze functie ook de vaste rust- en verblijfplaatsen van soorten niet langer kunnen functioneren. Door de werkzaamheden kunnen alle aanwezige soorten negatieve effecten ondervinden van de ingreep. Voor de meeste soorten is dit tijdelijk van aard.

3 SAB, Flora- en faunaraapportage Het Hoge Land III, Heukelum, 27 oktober 2011, projectnummer 110516.

Algemene soorten

De meeste van deze soorten zijn beschermd, maar vallen onder het lichte beschermingsregime van de Flora- en faunawet (tabel 1). Hiervoor geldt dat aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen op basis van een algehele vrijstelling mogelijk is, zonder dat er sprake is van procedurele consequenties. Dit betekent dat voor deze soorten de werkzaamheden uitgevoerd kunnen worden zonder ontheffing.

Strikt beschermde soorten

Voor soorten die vermeld staan op tabel 2 en 3 van de Flora- en faunawet, geldt dat bij aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet moet worden aangevraagd. Het is onwaarschijnlijk dat met de plannen vaste rust- en verblijfplaatsen of belangrijk leefgebied van strikt beschermde soorten worden aangetast.

Geadviseerd wordt om gedurende de toekomstige sloop- en bouwwerkzaamheden, wanneer er vergraafbaar zand en laagtes voor plassen aanwezig zijn, het plangebied af te schermen met een paddenscherm. De strikt beschermde Rugstreeppad wordt aangetrokken door deze zandige plekken en plassen waardoor deze soort tijdens de werkzaamheden op het plangebied af kunnen komen. Het plaatsen van een paddenscherm voorkomt kolonisatie door de soort.

Verder kunnen bij (de start van) werkzaamheden in het broedseizoen, broedende vogels worden verstoord, of hun nesten worden aangetast. Er is geen vrijstelling te verkrijgen in het kader van de Flora- en faunawet voor activiteiten die vogels in hun broedseizoen zou kunnen verstoren. De (start van de) werkzaamheden dienen plaats te vinden buiten het broedseizoen of in het broedseizoen als broedende vogels zijn uit te sluiten. De werkzaamheden kunnen doorlopen in het broedseizoen als broedende vogels binnen het plangebied uitgesloten kunnen worden.

Conclusie

Uit de quick scan is naar voren gekomen dat het onwaarschijnlijk is dat met de plannen sprake is van aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen of belangrijk leefgebied van strikt beschermde soorten. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

4.1.5 Geurhinder

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) heeft op twee wijzen betrekking op procedures op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Ten eerste moet bij de belangenafweging ten behoeve van een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een partij zoals een agrarisch bedrijf niet onevenredig in haar (bedrijfs)belangen wordt geschaad door de realisatie van een bestemmingsplan. Ten tweede speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

Conclusie

In de omgeving van het plangebied zijn geen agrarische bedrijven gelegen. Derhalve is een goed woon- en leefklimaat in het kader van geurhinder gegarandeerd.

4.1.6 Luchtkwaliteit

Nederland kan in 2010 niet overal voldoen aan de Europese grenswaarden voor fijn stof en stikstofdioxide, waardoor de realisatie van grote ruimtelijke ontwikkelingen onder druk staat. Het doel van de Wet luchtkwaliteit is het verbeteren van de luchtkwaliteit, zodat in 2015 aan de Europese eisen wordt voldaan en huidige belemmeringen voor gewenste ontwikkelingen zo veel mogelijk worden weggenomen. De kern van de Wet is het 'Nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit' (NSL). Dit instrument wordt door de Rijksoverheid gecoördineerd en bevat de ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit 'in betekenende mate' verslechteren en maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

Projecten die 'niet in betekenende mate' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet langer afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. De grens van 'niet in betekenende mate' ligt volgens de gelijknamige AmvB bij 1% van de grenswaarde van een stof. Voor fijn stof en stikstofdioxide betekent dit een maximale toename van 0,4 µg/m³. Hiervan is volgens de ministeriële regeling 'niet in betekenende mate' sprake bij de realisatie van 500 woningen met één ontsluitingsweg.

Conclusie

Met het voorliggend plan worden 55 woningen mogelijk gemaakt. Derhalve kan gesteld worden dat dit plan 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit ter plaats. Indien in een eerdere fase een Wro-besluit is vastgesteld voor de uitbreiding van Heukelum, moeten ook deze woningen worden meegenomen in de toetsing of het project "niet in betekende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit ter plaatse. Ook in dat geval wordt de grens van 500 woningen niet overschreden. Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor de doorgang van het project.

4.1.7 Milieuzonering

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies - zoals woningen - mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Daarnaast moeten bedrijven niet meer in hun bedrijfsvoering belemmerd worden dan nu reeds het geval is. Wanneer een bestemmingsplan nieuwe functies mogelijk maakt die zelf overlast veroorzaken, dan moet eveneens aangetoond worden dat deze nieuwe functies geen hinder veroorzaken voor omliggende milieuhindergevoelige functies.

Conclusie

Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van een gevoelige functie mogelijk. Nieuwe functie die milieuhinder kunnen veroorzaken worden niet mogelijk gemaakt. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gelegen. Op circa 150 meter van het plangebied zijn echter wel enkele tennisbanen gelegen. Op basis van de uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) geldt hiervoor een richtafstand van 50 meter. Het plangebied is op grotere afstand gelegen en derhalve ondervindt dit geen hinder van de tennisbanen.

Daarnaast ligt op relatief grote afstand van het plangebied (circa 4.000 meter) het beenderverwerkend bedrijf Sonac BV. Onduidelijk is tot welke milieucategorie dit bedrijf behoort, maar duidelijk is dat een grote richtafstand vanwege geur van toepassing is. De grootste aan te houden richtafstand volgens de uitgave "Bedrijven en milieuzonering" is 1.500 meter. Volgens de website "mijn leefomgeving" van provincie Gelderland reikt de vergunde geurimmissie contour (richtwaarde) tot een grotere afstand dan 1500 meter in de richting van Heukelum, maar deze contour reikt niet tot het plangebied.

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor doorgang van dit plan.

4.2 Watertoets

4.2.1 Relevant beleid

Rijksbeleid

Nationaal Waterplan

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen.

Het plangebied ligt in het gebied 'Rivieren'. De grote rivieren bestaan uit het Nederlandse deel van de Rijn inclusief de aftakkingen en de Maas en wordt onderscheiden in bovenrivieren, benedenrivieren en de Maas. De Rijn- en Maasmonding hebben andere hydraulische kenmerken dan het bovenrivierengebied. De rivieren zijn breder en stromen trager en staan onder invloed van het getij. Bij het rivierengebied gaat het om de rivier zelf, het rivierbed en de ruimte binnendijs die nodig is voor rivierverruiming. De rivier en het rivierbed vormen het 'buitendijs' gebied. Iedere rivier(tak) heeft eigen kenmerken en eigenschappen.

In de afgelopen eeuwen is door de verschillende gebruiksfuncties veel ruimte aan de rivieren ontnomen, met als gevolg dat de rivieren zijn ingeklemd tussen de dijken, die steeds hoger zijn gemaakt. Door de bevolkingsontwikkeling en economische groei zijn de te beschermen waarden sterk toegenomen. Deze kwetsbaarheid van ons land, tezamen met ongunstige verwachtingen over klimaatverandering en zeespiegelstijging, maken duidelijk dat een duurzame bescherming tegen hoogwater, zowel nu als in de toekomst, hoge prioriteit moet houden.

Provinciaal beleid

Waterplan Gelderland 2010-2015

Het Waterplan Gelderland 2010-2015 is op 22 december 2009 in werking getreden. Het Waterplan krijgt op basis van de nieuwe Waterwet de status van structuurvisie. Hierin is beschreven welke instrumenten uit de Wet ruimtelijke ordening de provincie wil inzetten voor de realisatie van specifieke waterdoelen.

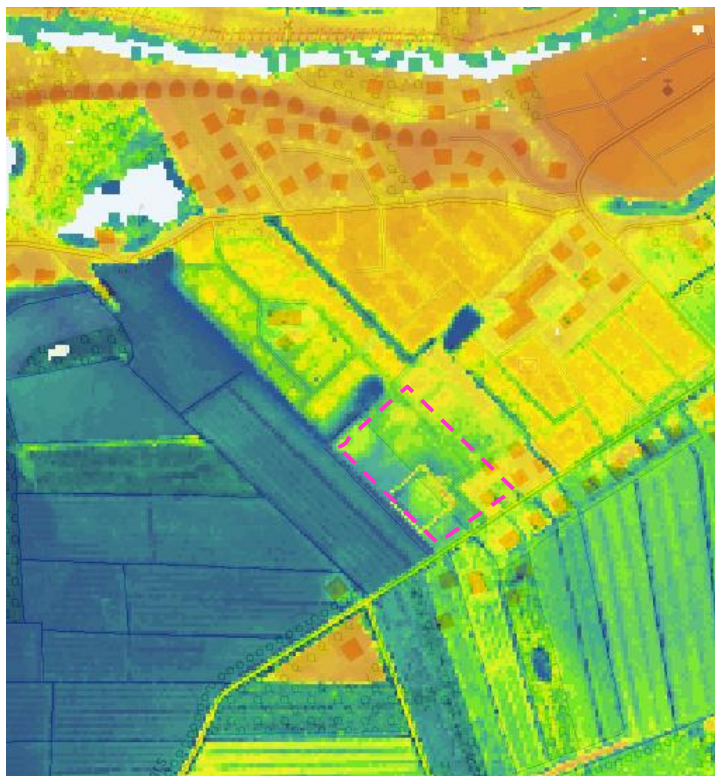
Het beleid uit WHP3 wordt grotendeels voortgezet. Het Waterplan is tegelijk opgesteld met de ontwerp water(beheer)plannen van het Rijk en de waterschappen. In het plan staan de doelen voor het waterbeheer, de maatregelen die daarvoor nodig zijn en wie ze gaat uitvoeren. Voor oppervlaktewaterkwaliteit, hoogwaterbescherming, regionale wateroverlast, watertekort en waterbodems gelden provinciebrede doelen. Voor een aantal functies, zoals landbouw, natte natuur, waterbergingsgebieden en grondwaterbeschermingsgebieden, zijn specifieke doelen geformuleerd.

Regionaal beleid

Het beleid van Waterschap Rivierenland is er op gericht schoon hemelwater niet af te voeren naar de riolering. In het kader van duurzaam waterbeheer is het gewenst om bij alle nieuwbouw maximale afkoppeling van het hemelwater toe te passen. Hierbij hanteert het waterschap de drietrapsstrategie vasthouden, bergen en afvoeren. Het schone hemelwater dient geïnfiltreerd te worden in de bodem of anders via een bodempassage afgevoerd te worden naar het oppervlaktewater.

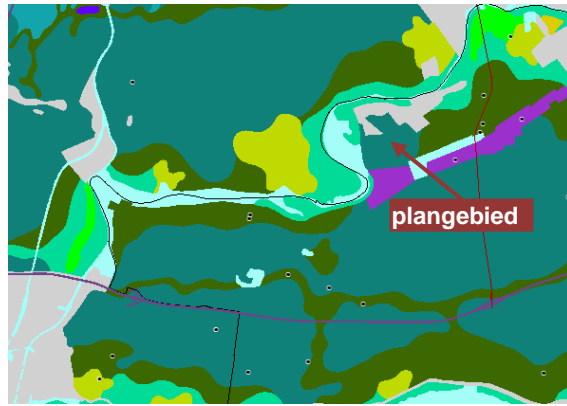
4.2.2 Huidige situatie

De hoogte van de locatie varieert van circa +0,50 m NAP tot 0,00 m NAP. Het oppervlaktewater heeft een zomerpeil van -1,15 m NAP en een winterpeil van -1,20 m NAP. Het plangebied is gelegen in een gebied met onderbemaling. Door onderbemaling wordt het waterpeil in een gebied kunstmatig verlaagd.



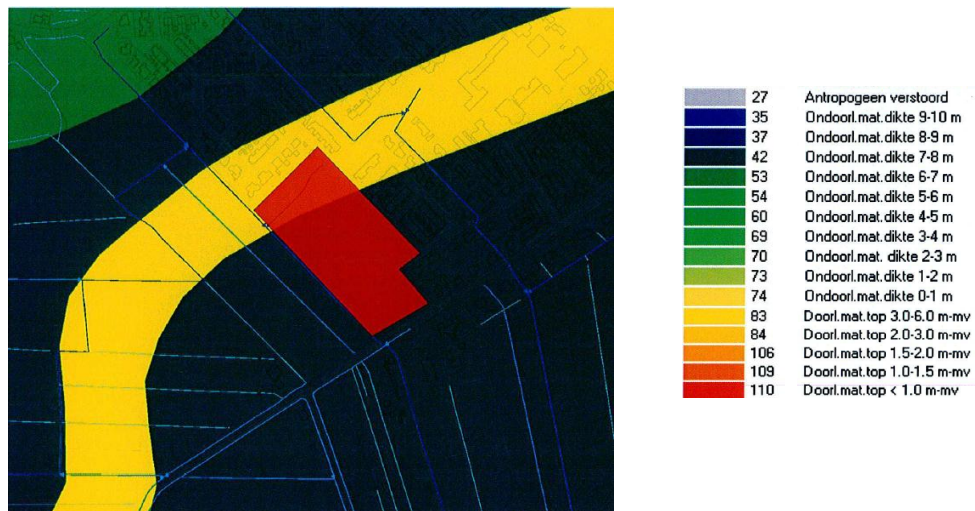
Figuur 10: Hoogtekaart met globale aanduiding plangebied (bron: www.ahn.nl)

De bodemkaart van Nederland geeft informatie over de bodemopbouw van de locatie. Uit de onderstaande kaart blijkt dat ter plaatse sprake is van de grondsoort 'zware klei' en de bodemopbouw 'klei op veen'. Dit bodemtype is ongeschikt voor infiltratie van regenwater.



Figuur 11: Bodemkaart 1:50:000 (bron: www.bodemdata.nl)

Uit kaartmateriaal van het waterschap blijkt dat aan de noordwestzijde van het plangebied een smalle baan met zandgrond aanwezig is. Hier is de bodem beter geschikt voor het doorlaten van regenwater. Mogelijk heeft de ligging van de zandbaan gevolgen voor de toestroom van kwel, dit is echter onbekend. Hierover kan alleen worden gesteld dat in de huidige situatie in het plangebied kwelwater geen probleem vormt. Aangezien de zandbaan slechts voor een klein deel van het plangebied van toepassing is, verandert dit de constatering niet dat binnen het plangebied als geheel de bodem ongeschikt is voor infiltratie van regenwater.



Figuur 12: Aanvullende bodemkaart (bron: waterschap Rivierenland)

In het gebied is op dit moment reeds sprake van waterproblemen omdat de drooglegging plaatselijk zeer gering is. De waterkwaliteit is in het plangebied matig. Dit heeft te maken met de bestaande overstort aan de Ringovenlaan.

4.2.3 Toekomstige situatie

Drooglegging

Voldoende drooglegging is noodzakelijk om grondwateroverlast te voorkomen. Het waterschap hanteert voor het maaiveld een droogleggingsnorm van 0,70 meter ten opzichte van het zomerpeil. Voor het straatpeil is dit 1,00 meter en voor het bouwpeil 1,30 m. Als deze normen niet haalbaar zijn, dan wordt door het waterschap geadviseerd kruipruimteloos te bouwen.

Bij onderhavig plan wordt ervan uitgegaan dat aan de doorleggingsnormen zal worden voldaan. Met een gemiddelde bodemhoogte van +0,25 m NAP en een zomerpeil van -1,15 NAP, is er reeds een drooglegging van 1,30 m. Wel zijn er behoorlijke hoogteverschillen en zullen de lagere delen van het plangebied moeten worden opgehoogd.

Waterkwaliteit

De bestaande waterkwaliteitsproblemen door de overstort aan de Ringovenlaan dient met onderhavig plan te worden opgelost.

In onderhavig plan is hiermee rekening te houden door twee robuuste waterpartijen te realiseren. De uitlaat van hemelwaterriool is in de waterpartij voorzien. Hiermee is sprake van een goede doorstroming en vermenging met hemelwater.

Daarnaast verbetert de waterkwaliteit doordat het volume aan water achter de overstort toeneemt. Hierdoor krijgt het watersysteem meer bufferend vermogen.

Watercompensatie

Het waterschap vereist dat hemelwater en vuilwater worden gescheiden in een gescheiden rioolstelsel. Het waterschap hanteert verder voor plannen kleiner dan 5 ha, dat per elke hectare aan nieuw verhard oppervlak 436 m³ aan waterberging dient te worden gerealiseerd en dit moet worden gevonden in een waterschijf van 30 cm.

Bij onderhavig plan geldt als uitgangspunt dat hemelwater van daken, wegen en overige verharding wordt gescheiden en wordt ingezameld en afgevoerd naar het nieuwe oppervlaktewater.

In de bestaande situatie is het plangebied volledig onbebouwd. Wel maakt de bestaande lintbebouwing Dwarsweg 60-66 deel uit van het plangebied. De oppervlakte bebouwing/verharding hiervan bedraagt circa 1.000 m².

In de zuidoostelijke rand van het plangebied is een watergang gelegen.

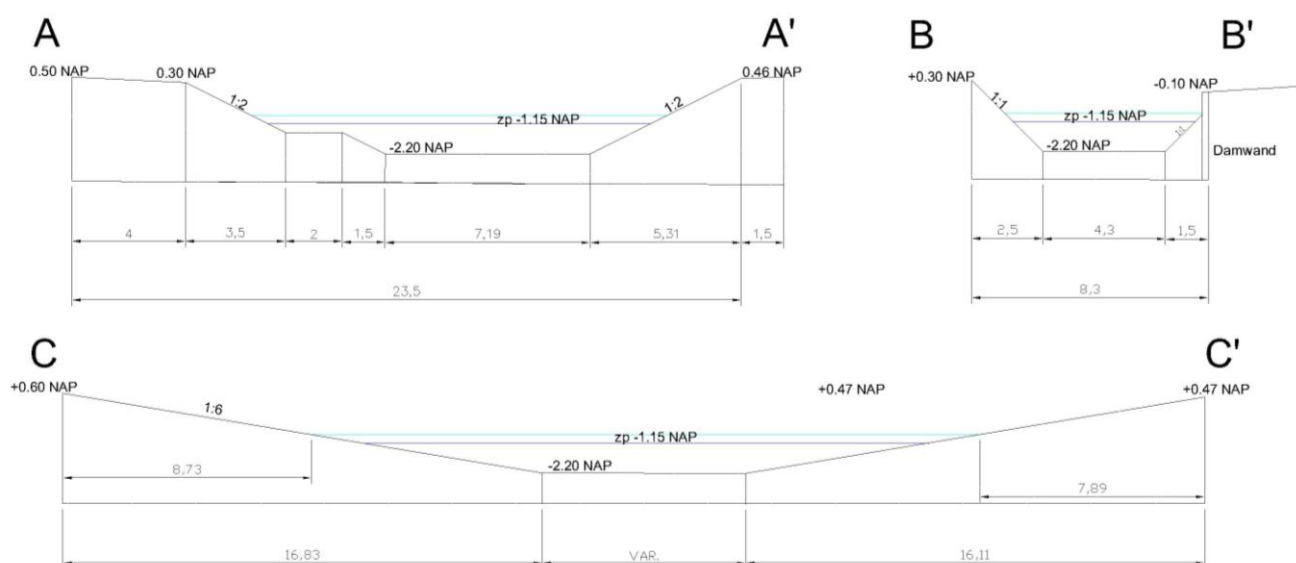
In de nieuwe situatie wordt het plangebied bebouwd met woningen. De bestaande woningen blijven behouden. Door de ontwikkeling op deze locatie neemt het verharde oppervlak dus toe. De gevolgen hiervan voor de waterhuishouding dienen te worden gecompenseerd. In onderstaande tabel zijn de relevante gegevens voor onderhavig plan opgenomen.

Bebouwing en verharding		Water	
Bestaand verhard oppervlak	1.000 m ²	Bestaand wateroppervlak	3.262 m ²
Totaal nieuw verhard oppervlak	14.721 m ²	Totaal nieuw wateroppervlak	6.282 m ²
Toename verhard oppervlak	13.721 m ²	Toename wateroppervlak	3.020 m ²

Hieruit blijkt dat onderhavig plan een toename van bebouwing inhoudt van 13.721 m². De norm van het waterschap t.a.v. berging is dus 436 m³/ha. Dit betekent dat er 1,37 ha x 436 in totaal 597,32 m³ waterberging benodigd is, en in waterschijf van 0,30 m betekent dit 1.991,07 m² open water.

In onderhavig plan wordt in totaal 3.020 m² aan nieuw oppervlaktewater gerealiseerd. Het oppervlak aan oppervlaktewater is berekend rekening houdend met het gemiddelde oppervlaktewaterpeil en de te hanteren taluds.

Geconcludeerd kan worden dat er 1.991,07 m² open water dient te worden gerealiseerd en dat er 3.020 m² aan nieuw oppervlaktewater gerealiseerd wordt. Hiermee wordt voldaan aan de eisen van het waterschap inzake watercompensatie.



Figuur 13: Minimaal principeprofiel waterpartijen (de locatie van de profielen zijn weergegeven in figuur 14)

Hydrologisch neutraal bouwen

Aangezien in het gebied ook sprake is van kwel, dient het plan hydrologisch neutraal te worden ingericht. Hydrologisch neutraal betekent dat er zodanig wordt ingericht dat grondwateroverlast en hinderlijke kwel niet toenemen. In onderhavig plan wordt hieraan voldaan door voldoende drooglegging en watercompensatie te realiseren. Ook wordt in onderhavig plan gewerkt met niet-uitlogende materialen.

Inrichtingseisen

De nieuwe waterpartijen dienen conform de eisen van het waterschap een talud te hebben met een hellingshoek van minimaal 1:2. Verder dient er een bebouwingsvrije strook te zijn van minimaal 4 m.

In onderhavig plan is met deze eisen rekening gehouden. Alle taluds hebben een hellingshoek van minimaal 1:2. Zie hiervoor het hiervoor opgenomen minimale principeprofiel.

Verder is rekening gehouden met voldoende brede onderhoudsstroken. De noordelijke waterpartij kan worden onderhouden vanaf de zuidzijde, de zuidelijke waterpartij vanaf de noordzijde. De waterpartij kan verder worden onderhouden vanaf de westelijke zijde van het plangebied. Aan de Ringovenlaan en de Inzetter zijn globaal plaat-

sen aangewezen om de maaiboot te water te laten. Deze staan aangeduid op onderstaand kaartbeeld met een blauwe pijl.



Figuur 14: Tekening waterpartijen binnen plangebied met ligging te water laat plaatsen maaiboot

4.2.4 Watertoets

Over het stedenbouwkundige inrichtingsplan is diverse malen overleg geweest met het waterschap. Op basis van het overleg is ervoor gekozen om de beide waterpartijen aan de noord- en zuidkant vorm te geven als brede waterpartijen. Hiermee ontstaan robuuste waterpartijen die geschikt zijn voor de benodigde overstort (inzake onderwerpen als waterkwaliteit, zuurstofgehalte, etc.). Hiernaast kan met de grotere waterpartijen worden voorzien in meer capaciteit voor waterberging. Ook is op basis van de resultaten van het overleg gekozen voor taluds met een helling van 1:2 en bebouwingsvrije stroken aan weerszijden van de waterpartijen die voldoende breed zijn voor onderhoud door het waterschap.

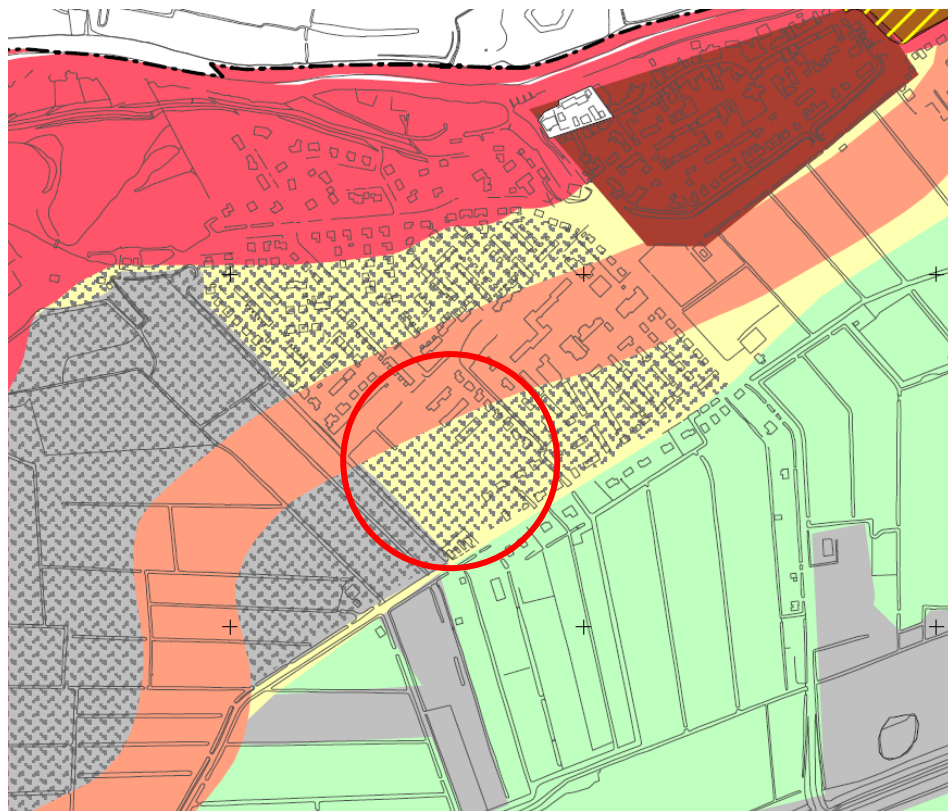
Verwacht kan aldus worden dat onderhavig plan de volledige instemming kan hebben van het waterschap. Door het herhaaldelijk overleg met het waterschap is voldaan aan de eisen van de watertoets.

Hiernaast heeft het waterschap in het kader van het vooroverleg een reactie gegeven (d.d. 12 juni 2012, kenmerk 201218874/189653) waaruit blijkt dat, mits enkele aanpassingen aan de toelichting werden doorgevoerd, het waterschap een positief advies afgeeft. De gevraagde aanpassingen aan toelichting en regels zijn zoals verzocht verwerkt.

4.3 Overige aspecten

4.3.1 Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Valletta (Malta) door de landen van de EU, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ⁴ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ⁵ worden bewaard. Het Verdrag van Valletta is doorvertaald in de Monumentenwet 1988, zoals deze gewijzigd is in september 2007. Sinds deze wijziging van september 2007 is de gemeente bevoegd gezag op het gebied van cultuurhistorie en archeologie.



Figuur 15: Archeologische beleidskaart gemeente Lingewaal met globale aanduiding plangebied

Uit de archeologische beleidskaart van de gemeente Lingewaal blijkt dat de indicatieve archeologische waarde van een gedeelte van het plangebied aangemerkt is met een middelmatige archeologische verwachting. Een archeologisch inventariserend onderzoek is verplicht wanneer de oppervlakte van de ingreep groter is dan 500 m² en de diepte van de ingreep dieper reikt dan 100 cm –Mv. In dit plan is dat het geval en derhalve is een verkennend archeologisch onderzoek benodigd om na te gaan of

⁴ in situ = in de bodem [bewaren].

⁵ ex situ = uit de bodem [halen en ergens bewaren].

er een concrete aanwijzing is dat in de directe omgeving van het plangebied archeologische waarden in de bodem aanwezig zijn.

Conclusie

Om voor deze locatie een gespecificeerde archeologische verwachting vast te stellen is een archeologisch bureauonderzoek verricht door RAAP⁶. In dit onderzoek is geconcludeerd dat geen archeologisch vervolgonderzoek benodigd is. Dit advies is als zodanig door de gemeente overgenomen. Derhalve vormt het aspect archeologie geen belemmering voor doorgang van dit plan.

4.3.2 Cultuurhistorie

Op basis van de gemeentelijke archeologische waarden- en verwachtingskaart is geconcludeerd dat in de nabijheid van het plangebied geen cultuurhistorische waarden zijn gelegen. Dit aspect vormt derhalve geen belemmering voor doorgang van dit plan.

4.3.3 Economische haalbaarheid

De gronden in het gebied zijn alle in eigendom van de gemeente Lingewaal. Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is een exploitatiebegroting opgesteld, op basis waarvan de grondexploitatie wordt gevoerd. Hieruit blijkt de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Op grond van haar grondeigendom is de gemeente in staat om volledig kostenverhaal te plegen, op grond daarvan is de vaststelling van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

⁶ RAAP Archeologisch Adviesbureau, Archeologisch vooronderzoek: een bureau- en inventariserend veldonderzoek plangebied Het Hoge Land III te Heukelum, raapnotitie ..., oktober 2011.

5 Wijze van bestemmen

5.1 Algemeen

5.1.1 Wat is een bestemmingsplan?

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van ‘werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden’ (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);

en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:

- het bebouwen van de gronden;
- het verrichten van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

5.1.2 Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- 1 *Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één ‘enkel’ bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.*

- 2 *Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.*

5.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 *Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).*
- 2 *Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.*
- 3 *Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels en algemene wijzigingsregels.*
- 4 *Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.*

5.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

5.2.1 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hiervoor is beschreven.

Dit bestemmingsplan kent de bestemmingen Groen, Verkeer - Verblijfsgebied, Water, Wonen en Wonen - 6. Daarnaast is de dubbelbestemming Waarde- Archeologie 5 opgenomen.

Groen (artikel 3)

De bestemming groen is opgenomen in verband met de gewenste groenstructuur in het plangebied. De gronden worden gebruikt voor groenvoorzieningen. Uitsluitend gebouwen van algemeen nut mogen worden gebouwd.

Verkeer - Verblijfsgebied (artikel 4)

De gronden met bestemming Verkeer - Verblijfsgebied mogen worden gebruikt voor verkeersdoeleinden en bijbehorende voorzieningen. Uitsluitend gebouwen van algemeen nut mogen worden gebouwd.

Water (artikel 5)

De gronden met bestemming Water mogen worden gebruikt voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

Wonen (artikel 6)

De bestemming Wonen maakt het mogelijk op binnen die gronden grondgebonden en gestapelde woningen met bijbehorende voorzieningen te realiseren. Ook zijn aan huis verbonden beroepen en bedrijven toegestaan. Woningtypen zijn opgenomen op de verbeelding. Aantallen woningen en maatvoering zijn eveneens opgenomen op de verbeelding. De nadere detaillering van de situering van bebouwing binnen een bouwperceel wordt geregeld door middel van de bouwregels.

Wonen - 6 (artikel 7)

De bestemming Wonen - 6 heeft betrekking op woonwagen standplaatsen met bijbehorende voorzieningen. Ook zijn aan huis verbonden beroepen en bedrijven toegestaan. Aantallen woningen en maatvoering zijn opgenomen op de verbeelding. Binnen deze bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen teneinde ter plaatse grondgebonden woningen mogelijk te maken.

Waarde - Archeologie 5 (artikel 8)

De dubbelbestemming Waarde - Archeologie 5 is opgenomen ter bescherming van de archeologische waarden ter plaatse. Hiertoe zijn aanvullende bouwregels opgenomen alsmede een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden.

5.2.2 Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene afwijkingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

6 Procedure

6.1 Vooroverleg en inspraak

6.1.1 Vooroverleg

Op 30 mei 2012 is het voorontwerpbestemmingsplan aan 10 instanties toegezonden in het kader van het overleg. Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met betrokken instanties, zoals het waterschap en diensten van Rijk en provincie, die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. De volgende instanties hebben het voorontwerp ontvangen, waarbij vermeld staat welke instantie gereageerd heeft.

Instanties	Reactie ontvangen
Provincie Gelderland	Ja
Kamer van Koophandel	Nee
Brandweer Geldermalsen, Neerijnen en Lingewaal	Ja
Gasunie	Nee
Regio Rivierenland	Nee
Waterschap Rivierenland	Ja
Ministerie van LNV	Nee
Gelders Genootschap	Nee
Vitens	Nee
Ministerie van Economische zaken, Landbouw en Innovatie	Nee

In de vooroverleg- en inspraaknota zijn de binnengekomen vooroverlegreacties samengevat en voorzien van een gemeentelijk antwoord. Deze nota is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen. De reacties hebben geleid tot enkele aanpassingen aan het bestemmingsplan. Deze zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

6.1.2 Inspraak

In de gemeentelijke inspraakverordening is bepaald dat een voorontwerpbestemmingsplan vrijgegeven dient te worden voor inspraak. Het voorontwerpbestemmingsplan Hoge Land III te Heukelum heeft ter inzage gelegen van 17 mei 2012 tot en met 27 juni 2012. Op 30 mei 2012 heeft de gemeente een ieder de gelegenheid geboden het voorontwerp in te komen zien tijdens een inloopbijeenkomst in het dorps huis Heukelum. Gedurende de inspraakperiode zijn 18 inspraakreacties bij de gemeente ingediend. In de vooroverleg- en inspraaknota zijn de inspraakreacties samengevat en voorzien van een gemeentelijk antwoord. Deze nota is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen. De reacties hebben geleid tot enkele aanpassingen aan het bestemmingsplan. Deze zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

6.2 Terinzagelegging ontwerp

Conform artikel 3.8 Wro juncto afdeling 3.4 Awb geven burgemeester en wethouders kennis van het voornemen om het ontwerpbestemmingsplan "Het Hoge Land III te Heukelum" ter inzage te leggen.

Het ontwerpbestemmingsplan “Het Hoge Land III te Heukelum” ligt vervolgens op basis van artikel 3.8 Wro juncto afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter visie.

Wanneer naar aanleiding van de terinzagelegging zienswijzen worden ingediend, dan worden deze hier opgenomen.