BOdG ruimtelijk advies

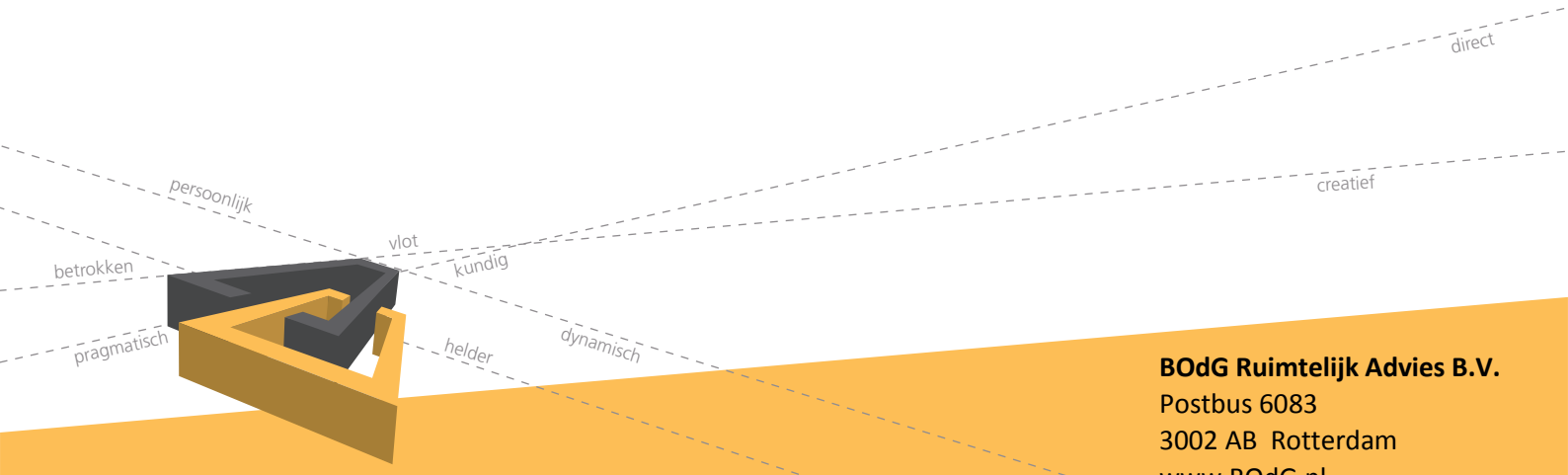
BESTEMMINGSPLAN
ASPEREN, BUITEN DE POORT

2 juli 2015

Gemeente Lingewaal

BESTEMMINGSPLAN
ASPEREN, BUITEN DE POORT

Voorontwerp	14 augustus 2014
Ontwerp	13 januari 2015
Vaststelling	2 juli 2015



BOdG Ruimtelijk Advies B.V.
Postbus 6083
3002 AB Rotterdam
www.BOdG.nl

INHOUDSOPGAVE

I. TOELICHTING

II. REGELS

III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV. VERBEELDING

I. TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1. INLEIDING 11

1.1 Aanleiding 11

1.2 Ligging en begrenzing 11

1.3 Vigerend bestemmingsplan 11

1.4 Leeswijzer 13

2. BESCHRIJVING BESTAANDE EN NIEUWE SITUATIE 15

2.1 Ontstaansgeschiedenis 15

2.2 Omgeving en huidig gebruik 15

2.3 Projectbeschrijving 17

2.4 Verkeer en parkeren 19

3. BELEIDSKADER 21

3.1 Nationaal beleid 21

3.2 Provinciaal beleid 22

3.3 Regionaal beleid 24

3.4 Gemeentelijk beleid 25

4. ONDERZOEK EN VERANTWOORDING 29

4.1 Geluid 29

4.2 Bedrijven en milieuzonering 30

4.3 Bodem 30

4.4 Archeologie 31

4.5 Water 32

4.6 Natuur 34

4.7 Luchtkwaliteit 36

4.8 Externe veiligheid 37

4.9 Duurzaamheid 37

4.10 Milieueffectrapportage 38

5. JURIDISCHE PLANOPZET 39

5.1 Inleiding 39

5.2 De opzet van de planregels 39

5.3 Handhaving 42

6. UITVOERBAARHEID 43

6.1 Financiële uitvoerbaarheid 43

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 43

1. INLEIDING

1.1 *Aanleiding*

Momenteel ontbreekt in de kern Asperen een goede invulling en combinatie van huisvesting en voorzieningen voor senioren. Omdat deze bevolkingsgroep de komende jaren zal groeien heeft de gemeente samen met diverse partners de ambitie uitgesproken om in het dorp een woonservicegebied te ontwikkelen. Dit servicegebied is voorzien rondom het reeds aanwezige dorpshuis; ook het woningbouwcomplex 'Buiten de Poort' maakt hier onderdeel van uit. Dit complex is bouw- en woontechnisch verouderd, de woningen zijn te klein en zijn moeilijk toegankelijk. Omdat dit complex niet meer efficiënt te renoveren is voor de beoogde doelgroep senioren, is gekozen voor de optie sloop-nieuwbouw. Realisatie van het nieuwe complex past echter niet binnen het nu geldende bestemmingsplan "Kern Asperen" (zie § 1.3). Zodoende wordt dat plan herzien door middel van dit bestemmingsplan.

1.2 *Ligging en begrenzing*

Het plangebied is gelegen in het woongebied ten westen van de oude kern van Asperen. Dit deel staat beter bekend als 'Asperen - nieuwe kern'. De begrenzing van het plangebied wordt gevormd door de volgende wegen: Van Langerakstraat (noordoostgrens),
Meester M. Beekmanstraat (zuidoostgrens) en Otto van Polanenstraat (zuidwestgrens). De noordwestgrens wordt gevormd door de ontsluitingsweg van de garages aan de achterzijde van de woningen aan de Van Arkelstraat. In de directe omgeving van het plangebied is hoofdzakelijk de woonfunctie aanwezig. Aan de oostzijde bevindt zich een aantal wijkvoorzieningen, zoals een supermarkt, het dorpshuis en een gezondheidscentrum.

Afbeelding 1: Ligging van het plangebied.

1.3 *Vigerend bestemmingsplan*

Voor het plangebied is het bestemmingsplan "Kern Asperen" momenteel het planologisch-juridisch kader. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Lingewaal vastgesteld op 31 mei 2007 en op 28 augustus 2007 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland.

Op de plankaart van het bestemmingplan "Kern Asperen" (zie afbeelding 2) is het plangebied voorzien van de bestemmingen 'Maatschappelijk', 'Verkeer - Verblijf', 'Wonen-3' en ‘Wonen-4’. De voor de bestemming 'Maatschappelijk' aangemerkte gronden zijn bestemd voor het uitoefenen van activiteiten gericht op sociale, maatschappelijke, educatieve en/of openbare dienstverlening, met de daarbij behorende voorzieningen, zoals tuinen, erven en parkeervoorzieningen. Gebouwen mogen alleen binnen het op de plankaart opgenomen bouwvlak worden gebouwd, waarbij de bouwhoogte niet meer dan 4,5 meter mag bedragen.

De gronden die zijn voorzien van de bestemming 'Verkeer - Verblijf' zijn bestemd voor wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie, voet- en rijwielpaden, parkeervoorzieningen, bermen en beplanting, straatmeubilair en waterlopen en -waterpartijen. Het oprichten van gebouwen is alleen mogelijk als het voorzieningen van openbaar nut betreffen. Deze gebouwen mogen maximaal 15 m^2 groot zijn en 3 meter hoog.

Binnen de bestemming 'Wonen-3' zijn de gronden bestemd voor het wonen in aaneengesloten woningen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf. Ook bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen en parkeervoorzieningen worden als passend ervaren. Woningen mogen alleen binnen het op de plankaart opgenomen bouwvlak worden gebouwd, waarbij de goot- en bouwhoogte maximaal 6 dan wel 10 meter mag bedragen. Voor de gronden die zijn aangeduid als 'Wonen-4' geldt dezelfde regeling als binnen 'Wonen-3', met dien verstande dat binnen 'Wonen-4' alleen gestapelde woningen zijn toegestaan. Het op de plankaart opgenomen bouwvlak is hierbij opgesplitst in twee hoogtevlakken. Het deel van het gebouw aan de Van Langerakstraat mag maximaal 10 meter hoog zijn; aan de noordwestzijde geldt een maximale bouwhoogte van zes meter.

Afbeelding 2: Uitsnede vigerend bestemmingsplan (plangebied oranje omkaderd).

Het oprichten van het nieuwe woonservicecomplex 'Buiten de Poort' binnen het plangebied is niet mogelijk, omdat dit complex deels buiten de op de plankaart opgenomen bouwvlakken is gelegen. Daarnaast is het niet mogelijk om binnen de bestemmingen 'Maatschappelijk' en 'Verkeer' woningen op te richten.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan biedt een juridisch-planologische regeling om het voorziene woonservicecomplex te kunnen realiseren. Deze regeling geschiedt door middel van de bindende planstukken, te weten de planregels en de verbeelding. Zij omvatten enerzijds een juridisch kader voor de te realiseren ontwikkeling (hoofdstuk 2)en anderzijds een vertaling van de beleidsvoorwaarden (hoofdstuk 3). De bindende planstukken worden nader onderbouwd met de toelichting op zowel de planregels als de verbeelding.

Wat betreft planopzet sluit het bestemmingsplan aan op de gangbare systematiek binnen de gemeente Lingewaal. Wel is het plan met inachtneming van de standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP 2012) en het Informatie Model Ruimtelijke Ordening (IMRO 2012) vormgegeven.

2. BESCHRIJVING BESTAANDE EN NIEUWE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van het voornemen. Alvorens in te gaan op de bestaande situatie, het huidig gebruik van de omgeving en de beoogde nieuwe situatie, wordt eerst ingegaan op de ontstaansgeschiedenis van Asperen.

2.1 Ontstaansgeschiedenis

De kern Asperen is ontstaan op een hoge oeverwal van de Linge en heeft lange tijd een heerlijkheid gevormd. Als oudste naamsvermelding geldt het jaar 893, waarbij de vorming tot stad enkele eeuwen heeft geduurd. Omstreeks 1314 kreeg Asperen namelijk stadsrechten. Bepalend voor de plattegrond van het stadje zijn drie min of meer evenwijdig lopende straten: de Voorstraat, de Achterstraat en de Middelweg. Deze zijn verbonden met enkele dwarsstraten. De Voorstraat is hierbij aangelegd op de Lingedijk, terwijl de andere twee straten buitendijks zijn gerealiseerd. Hierbij zijn de gronden destijds opgehoogd; deze hoogteverschillen zijn nu nog steeds zichtbaar.

Dankzij de ruime wijze waarop Asperen indertijd is aangelegd, is het mogelijk geweest binnen de vroegere omwalling voldoende woningen te kunnen bouwen. Zo is tot ver in de 20^{e} eeuw de structuur van Asperen niet veranderd. Kenmerkend voor die structuur was de dichte bebouwing aan beide zijden van de Voorstraat, de eenzijdig bebouwde Minstraat en de veel schaarsere bebouwing in het overige gebied. Pas in de loop van de 20^{e} eeuw raakten de meeste onbebouwde erven bebouwd. Omdat dit overwegend met vrijstaande huizen plaats vond en de ruime erven in stand bleven, is meer van een landelijk dan van een stedelijk beeld sprake. Dit beeld is versterkt door het feit, dat tot in de 20^{e} eeuw de agrarische sector dominant is geweest. Zo was in 1930 circa 30% van de stedelijke bevolking werkzaam in de landbouw. De boerenbedrijven lagen hierbij in de stad en de landerijen bevonden zich in de Tielerwaard.

Pas twee decennia na de Tweede Wereldoorlog breidde Asperen zich in westelijke richting uit. Zo werden aan de Heukelumseweg eengezinswoningen gerealiseerd in een traditionele blokverkaveling. De tweede uitbreidingsfase, de bouw van woningen aan de Drostlaan, sloot in noordwestelijke richting aan op de bestaande bebouwing, maar week in structuur af van de traditionele woningbouw. De woningen werden gesitueerd in zogenaamde woongroepen aan woonerven. Daarna volgden nog twee uitbreidingsslagen; één in de jaren '80 en één in de jaren '90.

2.2 Omgeving en huidig gebruik

Het plangebied is gelegen in het uitbreidingsgebied voor woningbouw, dat zich vanaf de Tweede Wereldoorlog heeft gevormd. Dit staat beter bekend als 'Asperen - nieuwe kern' en heeft een specifieke ligging ten opzichte van de oude historische kern. Het strekt zich in zuidelijke en westelijke richting uit, min of meer los van de historische kern. Deze wordt hierdoor in zijn waarde gelaten en blijft ruimtelijk gezien een duidelijk en afgerond geheel vormen.

Afbeelding 3: De historische kern (rechts) en 'nieuwe kern' (links) van Asperen.

De huidige bebouwing binnen het plangebied stamt uit de tijd van de eerste uitbreidingsfase van Asperen. Het gaat hier om een appartementencomplex bestaande uit 41 wooneenheden, een huismeesterwoning en een ontmoetingsruimte. Deze eenheden zijn verdeeld over drie vrijstaande gebouwen. Het merendeel van de wooneenheden is gesitueerd in het L-vormige gebouw aan de Van Langerakstraat. Aan de zijde van de Van Langerakstraat heeft het gebouw overwegend een bouwhoogte van drie bouwlagen. Alleen aan de noordzijde bestaat een klein deel van het pand uit slechts één bouwlaag. De korte poot van de 'L' bestaat uit twee bouwlagen. Aan de zijde van de Meester M. Beekmanstraat staat het kleinste gebouw van het complex. Het betreft hier de ontmoetingsruimte annex huismeesterwoning, bestaande uit één bouwlaag die plat is afgedekt. Aan de Otto van Polanenstraat is het derde gebouw van het complex gesitueerd. Ook dit pand is plat afgedekt en bestaat uit twee bouwlagen. Het 'binnenterrein' is als een tuin ingericht en openbaar toegankelijk.

Afbeelding 4: Impressie van het huidige complex 'Buiten de Poort'.

De bebouwing in de omgeving van het plangebied bestaat overwegend uit woningen. Zo is aan de noordwestzijde sprake van eengezinswoningen in diverse blokken, die bestaan uit twee bouwlagen met kap. Deze zijn met hun voorgevel gericht op de Van Arkellaan, maar hebben een garage aan de zijde van het complex 'Buiten de Poort'. De tussenliggende openbare ruimte is hierbij ingericht als grasveld annex speelplaats (zie afbeelding 5B). Ook aan de zuidwestzijde van het plangebied (Otto van Polanenstraat) zijn eengezinswoningen gesitueerd, bestaande uit twee bouwlagen met kap. Evenwijdig aan het plangebied gaat het omeen aangesloten rij van acht woningen (afbeelding 5C), terwijl aan de noordzijde van deze weg sprake is van twee blokken van zes woningen. Een van deze blokken grenst aan het plangebied. Aan de zuidoostzijde (Meester M. Beekmanstraat) staan vrijstaande woningen, overwegend bestaande uit één bouwlaag met kap. Het betreft hier seriematige bouw, waarbij de woningen over de garage zijn geschakeld (afbeelding 5D). Aan de noordoostzijde van het plangebied bevinden zich enkele wijkvoorzieningen, namelijk een supermarkt, het dorpshuis (afbeelding 5A), een basisschool en een gezondheidscentrum. De bouwhoogte varieert hierbij van drie tot circa vijf meter. Geen van de aanwezige bebouwing in de directe nabijheid van het plangebied is aangemerkt als monument. Ook zijn geen cultuurhistorische lijnen aanwezig.

Afbeelding 5: Bebouwing direct grenzend aan het plangebied.

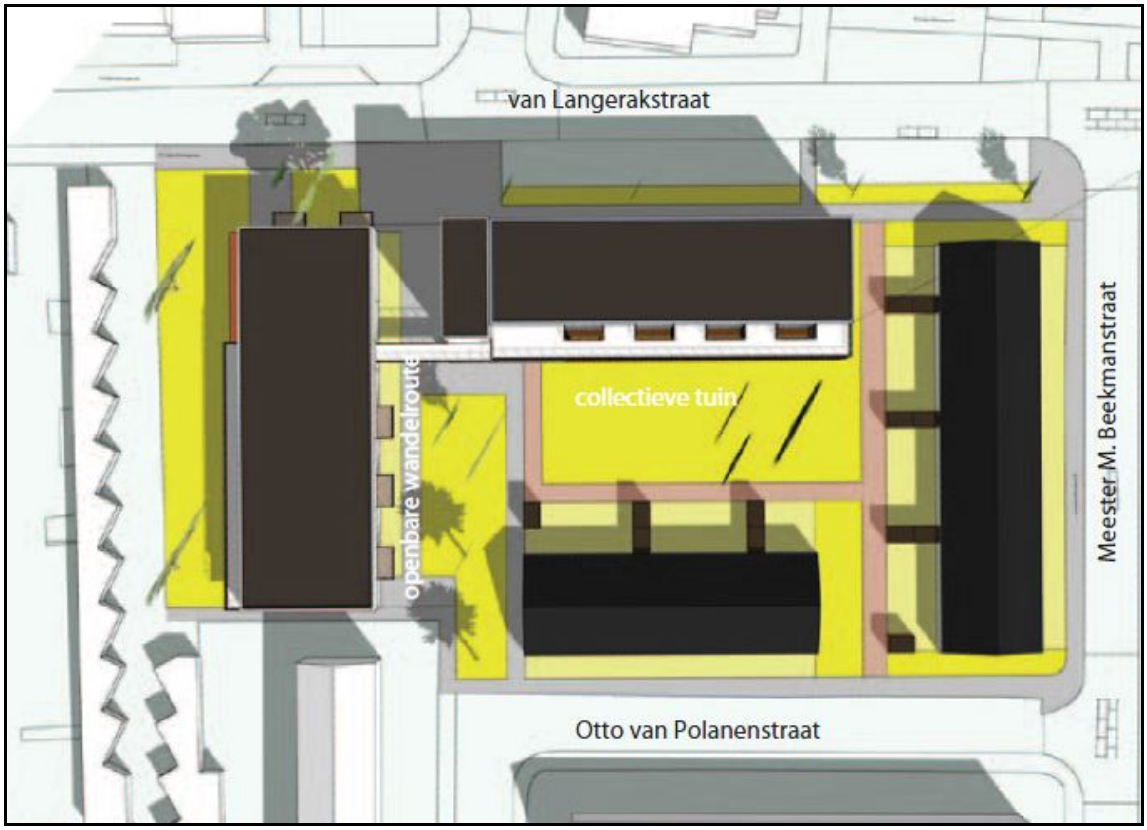
2.3 *Projectbeschrijving*

De groep senioren in de gemeente Lingewaal zal de komende jaren groeien. Dit betekent, dat ook de vraag naar huisvesting voor deze doelgroep vergroot. De gemeente Lingewaal heeft in samenspraak met diverse partners - waaronder woningcorporatie KleurrijkWonen en zorgverlener Avondlicht - de ambitie uitgesproken om in de kern Asperen een woonservicegebied te ontwikkelen. Hier ontbreekt momenteel een goede invulling en combinatie van huisvesting en voorzieningen voor senioren.

De beoogde locatie voor dit woonservicegebied betreft het huidige woningbouwcomplex 'Buiten de Poort', dat gelegen is in het plangebied. Dit complex is bouw- en woontechnisch verouderd. Daarnaast zijn de woningen volgens de huidige maatstaven te klein en zijn deze moeilijk toegankelijk voor senioren. Dit laatste geldt met name voor de appartementen op de bovenste verdiepingen van de aanwezige hoogbouw. Het complex is dan ook niet meer efficiënt te renoveren voor de beoogde doelgroep senioren. Vandaar dat door KleurrijkWonen is besloten om dit complex te slopen; burgemeester en wethouders hebben hiermee ingestemd. Door de sloop ontstaat ruimte voor de bouw van kwalitatief goede levensloop bestendige woningen op loopafstand van enkele belangrijke wijkvoorzieningen.

Het programma van het nieuwe complex 'Buiten de Poort' bestaat uit 12 grondgebonden woningen en 28 appartementen. Primaire doelgroep voor deze woningen zijn senioren en mensen met een lichamelijke beperking. Echter door een diversiteit aan woningtypes te realiseren bestaat de mogelijkheid om de woningen in de toekomst flexibel in te zetten. Mocht bijvoorbeeld te zijner tijd meer behoefte zijn aan starters- en/of gezinswoningen, dan kunnen de woningen hier eenvoudig op aangepast worden. De woningen zijn zodanig gepositioneerd, dat een binnenhof ontstaat. In tegenstelling tot de huidige situatie wordt hierbij een doorsteek ten behoeve van het langzaam verkeer gecreëerd tussen de Otto van Polanenstraat en de wijkvoorzieningen aan de Van Langerakstraat.

De appartementen worden verdeeld over twee gebouwen, waarvan één evenwijdig aan de Van Langerakstraat is gepositioneerd en bestaat uit vier bouwlagen. Het andere gebouw staat haaks op de Van Langerakstraat en bestaat uit twee bouwlagen. De grondgebonden woningen zijn voorzien aan de Otto van Polanenstraat (vijf) en de Meester M. Beekmanstraat (zeven) en bestaan uit één bouwlaag met kap.



Afbeelding 6: Schematische weergave van het bouwplan.

De entrees van de grondgebonden woningen zijn voorzien aan de straatzijde van de gebouwen. De appartementen op de begane grond beschikken elk over een eigen voordeur op straatniveau. Deze is gesitueerd aan de zijde van de Van Langerakstraat, dan wel aan de zijde van de binnentuin. De bovenliggende verdiepingen zijn te bereiken via een centraal trappenhuis, dat zich in het gebouw evenwijdig aan de Van Langerakstraat bevindt. De appartementen in het andere gebouw, worden door middel van een loopbrug ontsloten op dit trappenhuis. De galerij van het appartementengebouw dat evenwijdig aan de Van Langerakstraat is gepositioneerd, is gelegen aan de zijde van de binnentuin. Deze binnentuin vormt een gemeenschappelijke tuin van de hieraan gelegen woningen en is alleen toegankelijk voor de bewoners van deze woningen. Dit deel van het plangebied wordt dan ook fysiek afgesloten van de nieuwe doorsteek tussen de Van Langerakstraat en de Otto van Polanenstraat.

2.4 Verkeer en parkeren

De bereikbaarheid van het plangebied is voor de automobilist en het rijwielverkeer goed te noemen. De Van Langerakstraat is één van de zijstraten van de Heukelumseweg, die één van de invalswegen van de kern Asperen vormt. Via deze weg is de N848 richting Leerdam of de rijksweg A15 te bereiken. Aan de Heukelumseweg zijn ook de dichtstbijzijnde bushaltes gelegen. Hiervandaan vertrekt tweemaal per uur een bus in de richting van het station van Gorinchem of Leerdam. De loopafstand van het plangebied tot aan deze halte bedraagt hierbij zo'n drie minuten. Voor reizigers die gebruik maken van het openbaar vervoer geldt dat het plangebied dan ook redelijk tot goed bereikbaar is.

In de huidige situatie zijn 29 parkeerplaatsen aanwezig, waarbij in de directe omgeving van het plangebied recentelijk nog een aantal parkeervelden is aangelegd. Rondom het plangebied is momenteel dan ook geen sprake van een parkeerdruk. Desondanks dienen ingevolge de gemeentelijke parkeerverordening bij een ruimtelijke herontwikkeling voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein gerealiseerd te worden. Uit jurisprudentie blijkt echter, dat dit alleen van toepassing is op de extra woningen die worden gerealiseerd. Omdat het aantal wooneenheden ten opzichte van de huidige situatie niet toeneemt, is het niet noodzakelijk om extra parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren. Net als in de huidige situatie zullen de toekomstige bewoners en bezoekers van het nieuwe complex 'Buiten de Poort' hun voertuig stallen in de openbare ruimte. De Otto van Polanenstraat en Meester M. Beekmanstraat worden hiertoe heringericht en mogelijk ook de Van Langerakstraat. Het aantal parkeerplaatsen dat hierbij wordt aangebracht, bedraagt minimaal het aantal plekken in de huidige situatie.

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste beleidsstukken aangehaald die betrekking hebben op Asperen en in het bijzonder die voor het onderhavige project.

3.1 Nationaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040
Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040 (SVIR) vastgesteld. De SVIR geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw Rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Door vaststelling van de SVIR geldt voor de ruimtelijke ordening in brede zin dat een aanzienlijk deel van de Rijkstaken is gedecentraliseerd. Alleen voor een beperkt aantal onderwerpen wordt de bevoegdheid om algemene regels te stellen ingezet. Voor deze onderwerpen zijn in de SVIR kaderstellende uitspraken opgenomen. Deze zijn zodanig geformuleerd, dat ze beperkingen stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Aangezien een structuurvisie geen bindende werking heeft voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld, zijn de nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen geborgd in een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte. Deze AMvB wordt aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en richt zich op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Daarnaast zorgt de AMvB voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Dit bestemmingsplan heeft geen invloed op één van de onderwerpen van nationaal belang. Het beleid met betrekking tot verstedelijking heeft het Rijk onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' overgelaten aan de lagere overheden. Wel is sprake van een 'ladder voor duurzame verstedelijking' (gebaseerd op de 'SER-ladder'). Deze is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betekent dat voor alle ruimtelijke plannen gekeken moet worden naar de volgende treden:

- is er vraag naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling;
- kan hiervoor bestaand stedelijk gebied of bestaande bebouwing worden hergebruikt;
- indien nieuwbouw nodig is, dan dient gezorgd te worden voor een optimale inpassing en bereikbaarheid.

Verdrag van Malta en Nota Belvedère
Het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed, kortweg "het Verdrag van Malta", is op 16 januari 1992 te Valletta tot stand gekomen. Uitgangspunt van het verdrag is het archeologisch erfgoed waar mogelijk te behouden: bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het cultuurhistorisch belang, vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Deze benadering ligt ook ten grondslag in de Nota Belvedère van het Rijk. Doel van de nota is de cultuurhistorische identiteit meer richtinggevend te laten zijn voor de inrichting van de ruimte. Deze doelstelling wordt in de nota geconcretiseerd in een breed scala van te ondernemen acties op Rijks-, regionaal- en lokaal niveau. In het kader van de nota is een landsdekkend overzicht gemaakt van de cultuurhistorisch meest waardevol geachte steden en gebieden: de Cultuurhistorische Waardenkaart van Nederland (ook wel Belvedèrekaart genoemd). Asperen is op deze kaart niet aangeduid als 'een in cultuurhistorisch opzicht belangrijke stad'. Wel is het gelegen in een gebied met 'gecombineerde hoge

cultuurhistorische waarden'. De gronden ten oosten van de kern maken onderdeel uit van de 'Nieuwe Hollandse Waterlinie' en staan hierdoor op de voorlopige lijst voor UNESCO Werelderfgoed.

De huidige juridische basis voor het omgaan met archeologische waarden is de Monumentenwet uit 1988. In 1998 is het Verdrag van Valletta door de Staten Generaal geratificeerd. Dit verdrag is in de Wet op de archeologische monumentenzorg verankerd, die officieel inwerking is getreden op 1 september 2007, onder meer als wijziging op de Monumentenwet 1988.

In het kader van het project 'modernisering monumentenzorg' (MoMo) zijn per 1 januari 2012 enkele wijzigingen in wet- en regelgeving doorgevoerd. Voor het bestemmingsplanproces is de wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de belangrijkste: gemeenten dienen in hun bestemmingsplan(nen) rekening te houden met de aanwezige cultuurhistorische waarden. Burgers krijgen hiermee het recht om bij de planning van bouwwerkzaamheden aan te geven of cultureel erfgoed wordt geraakt. Uit § 2.2 blijkt, dat in (de directe omgeving van) het plangebied zelf geen cultuurhistorische waarden aanwezig zijn.

Conclusie Rijksbeleid ten aanzien van dit bestemmingsplan
De voorgenomen realisatie van het nieuwe woonservicegebied 'Buiten de Poort' valt binnen de categorie ‘lokaal’ en kent, mede gezien de kwalitatieve doelstelling en het feit dat deze is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied geen strijdigheid met het Rijksbeleid. Omdat herstructurering plaatsvindt in bestaand stedelijk gebied en in de kern Asperen vraag is naar kwalitatief goede starters- annex seniorenwoningen, wordt voldaan aan de 'ladder van duurzame ontwikkeling'. Omdat de voorgenomen ontwikkeling geen betrekking heeft op de gronden die vanuit cultuurhistorisch oogpunt waardevol zijn, worden de in de omgeving van Asperen gelegen cultuurhistorische waarden niet aangetast.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Gelderland en bijbehorende Omgevingsverordening
Het Waterplan, het Provinciaal Verkeer en Vervoer Plan, het Streekplan, het Milieuplan en de Reconstructieplannen waren aan herziening toe en zijn samengebracht in één omgevingsvisie. Deze visie geeft de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid weer en richt zich formeel op de komende tien jaar, maar biedt ook een doorkijk aan Gelderland op een langere termijn. De Omgevingsvisie Gelderland is op 14 januari 2014 door het college van Gedeputeerde Staten vastgesteld, net als de bijbehorende Omgevingsverordening waarin de regels zijn opgenomen. Provinciale Staten hebben de Omgevingsvisie op 9 juli 2014 vastgesteld; de verordening wordt pas naar verwachting op 1 oktober 2014 vastgesteld.

De omgevingsvisie is in samenspraak met de provinciale partners tot stand gekomen, waarbij vanuit een integraal en internationaal perspectief naar Gelderland is gekeken. Dit heeft geleid tot twee doelen:

1. Een duurzame economische structuurversterking: een gezonde economie met een aantrekkelijk vestigingsklimaat vraagt om sterke steden en een vitaal landelijk gebied met voldoende werkgelegenheid. Het streven is om de concurrentiekracht van Gelderland te vergroten, door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur.
2. Het borgen van kwaliteit en veiligheid van de leefomgeving: dit doel betekent vooral ontwikkelen met kwaliteit, recht doen aan de ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van een plek, uitgaan van doelen en niet van regels,

zorgdragen voor een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden en behoud en versterking van het landschap, een robuust en toekomstbestendig water- en bodemsysteem voor alle gebruiksfuncties, alsmede een gezonde en veilige leefomgeving.

De kern Asperen maakt hierbij onderdeel uit van de regio Rivierenland. Dit wordt gekenmerkt door een groen open gebied, omzoomd door rivieren. Hier is ruimte voor dynamiek en ontwikkeling, met name in de vrijetijdseconomie, agrobusiness en logistiek. Wel dient een balans gezocht te worden 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. Hiervoor zijn vier pijlers van belang: Logistiek, Agrobusiness, Vrijetijdseconomie en Vitaal Platteland.

Voor dit bestemmingsplan is alleen de laatste pijler van belang. Voor een vitaal Rivierenland is een nauwe samenhang tussen fysieke en sociale opgave van belang. Dit moet leiden tot een gezonde landelijke leefomgeving, met een demografisch evenwichtige opbouw, waarin de mensen die er in wonen in staat zijn een eigen inkomen te genereren waardoor ze zelfredzaam en weerbaar zijn. De vereiste dichtheid van inwoners voor het in stand houden van voorzieningen (onderwijs, sport, zorg en welzijn en openbaar vervoer) staat in bepaalde kernen onder druk. Niet de aanwezigheid van voorzieningen, maar de toegang tot de voorzieningen vormt de ambitie.

Daarnaast zet de provincie zich in voor vitale steden en dorpen en voor een duurzame verstedelijking. Voor een duurzame verstedelijking schrijft de provincie regionale afspraken voor over wonen en werken, die in gezamenlijkheid worden ingevuld. Met betrekking tot de woningmarkt is het van belang dat deze kwantitatief en kwalitatief kan meegroeien met de vraag. Vanwege de demografische ontwikkelingen neemt de vraag naar groei van de woningvoorraad geleidelijk af. De kwalitatieve mismatch tussen vraag en aanbod op de woningmarkt vraagt echter steeds meer aandacht van alle betrokken partijen. Oplossingen zijn in toenemende mate te vinden in het benutten van kansen en mogelijkheden in (het aanpassen van) de bestaande woningvoorraad. In een Regionale Woonagenda agenderen en programmeren de partijen in de regio de woonopgave. Hierbij worden de bestaande woningvoorraad en de mogelijkheden in vrijkomend en leegstaand vastgoed expliciet meegewogen.

Om het provinciaal ruimtelijk beleid uit te voeren heeft de provincie verschillende instrumenten, waarvan de eerder genoemde Omgevingsverordening er één is. In artikel 2.2.1.1 van de verordening is geregeld, dat nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts in een bestemmingsplan worden toegestaan, wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma voor de betreffende regio successievelijk het door Gedeputeerde Staten vastgestelde Regionaal Programma Wonen.

Woonvisie Gelderland; Kwalitatief woonprogramma 2010-2019
Gedeputeerde Staten van Gelderland hebben op 12 januari 2010 de Woonvisie Gelderland (KWP3) vastgesteld. Hierin hebben de verschillende actoren in de regio's van Gelderland met elkaar afspraken gemaakt over de woningbouw en bestaande woningvoorraad voor de komende tien jaar. De partijen willen ervoor 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 op regionaal niveau meer huurwoningen en meer betaalbare woningen in het woningbouwprogramma moeten worden opgenomen, bij voorkeur op binnenstedelijke locaties. Bij de inwoners is een grote behoefte aan huurwoningen in het betaalbare segment (goedkope en betaalbare huur, goedkope koop). Daarom zijn ook afspraken gemaakt over de aantallen betaalbare woningen (sociale huur tot € 647,53 en koop tot € 170.000). Bovendien wordt rekening gehouden met een steeds groter wordende groep ouderen die het liefst zelfstandig wil blijven wonen.

De afspraak in het KWP3 is dat de gemeenten in het Rivierenland in de periode 2010-2019 maximaal 9.800 woningen netto mogen toevoegen. 37% van de nieuw te bouwen woningen dient bestemd te zijn voor de huursector. 46% van de woningen dient daarnaast ook nog in de betaalbare segmenten gebouwd te worden. Tevens dient 74% van de woningen te voldoen aan de definitie van nultredenwoning of het vergelijkbare niveau conform de regionaal bekende sterrenclassificatie.

Conclusie Provinciaal beleid ten aanzien van dit bestemmingsplan
De herontwikkeling van het complex 'Buiten de Poort' leidt netto niet tot nieuwe woningen binnen de kern Asperen. Immers komen de huidige 42 wooneenheden (41 appartementen + 1 beheerderswoning) te verdwijnen ten faveure van de bouw van 40 nieuwe woningen. Primaire doelgroep voor deze woningen zijn senioren en mensen met een lichamelijke beperking. Hiermee wordt getracht om de mensen langer thuis te laten wonen. De woningen worden echter levensloopbestendig uitgevoerd, zodat deze in de toekomst flexibel ingezet kunnen worden. Mocht bijvoorbeeld te zijner tijd meer behoefte zijn aan starters- en/of gezinswoningen, dan kunnen de woningen hier eenvoudig op aangepast worden. Hierdoor kan de kern zich blijven verjongen, waardoor draagvlak voor de aanwezige voorzieningen blijft bestaan. Geconcludeerd wordt, dat het voornemen dan ook past binnen de geldende provinciale beleidskaders.

3.3 Regionaal beleid

'…in gesprek met Rivierenland..!'; voorstellen voor een nieuwe provinciale omgevingsvisie
De nieuwe provinciale omgevingsvisie is tot stand gekomen in een proces van cocreatie: aan alle actoren binnen de provinciale grenzen is gevraagd een bijdrage te leveren. In dit kader hebben de samenwerkende gemeente in de regio Rivierenland, waaronder ook de gemeente Lingewaal, het document '…in gesprek met Rivierenland..!' opgesteld. Dit document geeft de regionale input voor de omgevingsvisie weer en zet tevens de agenda voor de toekomstige samenwerking met de provincie.

Met betrekking tot het thema 'wonen' wordt aangegeven dat de kwantitatieve woningbouwprogrammering is uitgewerkt voor de periode tot 2020. Dit programma is afgestemd met de provincie en wordt gemonitord en zo nodig bijgesteld. Dit beleid wordt dan ook graag voortgezet. Omdat de regio Rivierenland wordt gekenmerkt door veel dorpen, trekken veel jongeren weg om elders (hoger) onderwijs te volgen of omdat geen woning beschikbaar is. Omdat nog op (zeer) beperkte schaal woningen aan de voorraad worden toegevoegd, is maatwerk op het gebied van woningbouw van groot belang. Dit betekent aansluiten bij de lokale vraag en kwaliteiten. De grootste uitdaging ligt hierbij ook in het aanpassen van de bestaande woningvoorraad aan de toekomstige behoefte. Hierbij moet rekening worden gehouden met ontwikkelingen in wonen en zorg, een vergrijzende bevolking

en de ontwikkelingen met betrekking tot Oost-Europese werknemers. Daarnaast wordt aandacht gevraagd voor het onderwerp sociale woningbouw. Veel woningzoekenden in dit segment zijn vertrokken naar de omliggende steden, omdat niet voldoende woningen voorhanden waren.

Conclusie regionaal beleid ten aanzien van dit bestemmingsplan
De voorgenomen herontwikkeling van het complex 'Buiten de Poort' leidt per saldo niet tot de toevoeging van extra woningen. Immers zijn in de huidige situatie 42 wooneenheden aanwezig en in de nieuwe situatie bedragen dit er 40. Daarnaast worden de nieuwe woningen zodanig vormgegeven dat deze levensloopbestendig zijn en tevens geschikt zijn voor zowel de doelgroep senioren als starters. Hiermee wordt dan ook ingespeeld op de vergrijzing van de bevolking, maar wordt ook getracht om jongeren langer in de kern Asperen te houden. Hierdoor blijft draagvlak voor de aanwezige voorzieningen bestaan. Gesteld wordt, dat het voornemen past binnen het regionaal beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

Het Manifest van Lingewaal; Structuurvisie Plus 2030
In januari 2010 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Plus 2030 vastgesteld. Dit document geeft een visie op de leefbaarheid van de kernen en de gemeente als geheel. Leefbaarheid wordt hierbij gedefinieerd als 'de mate waarin de sociale en fysieke leefomgeving aan de normen en waarden van de bewoners / gebruikers van de kern voldoen'. Het is dus zoeken naar een samenhang tussen ruimte, economie en gemeenschap. Deze visie is uitgeschreven op basis van acht manifestregels en vormt daarmee het afwegingskader voor het toekomstige beleid. Daarnaast wordt per kern een nadere visie gegeven.

In manifestregel 7 wordt gesteld, dat in 2030 alle kernen hun basisvoorzieningen hebben behouden. Er zijn voorzieningen voor jeugd tot 12 jaar, waar mogelijk in een brede school. Er is een ontmoetingsruimte en een zorgvoorziening passend bij de schaal van de kern. Tevens zijn slimme combinaties gemaakt in gezamenlijke accommodaties en multifunctionele gebouwen. Begin 2012 heeft de gemeenteraad volgens de criteria kansrijk en urgent hiervoor een aantal pilots benoemd. Één daarvan betreft de woonservicezone in Asperen.

Met betrekking tot het aspect 'wonen' wordt in deze visie gesteld, dat in de gemeente wordt gebouwd naar behoefte van de kern zelf. Soms betekent dit dat geen vraag is naar meer woningen, maar wel naar ander type. Dit zal in de toekomst leiden tot meer herstructurerings-processen. Uitbreiding vindt hierbij minder plaats; inbreiding krijgt meer prioriteit, waarbij het aanbrengen van meer variatie in de woningvoorraad en het opwaarderen van de kwaliteit van woningen en de openbare ruimte centraal staat. Hierbij verdienen de doelgroepen starters en senioren bijzondere aandacht. Gezien de relatief grote en monofunctioneel opgebouwde naoorlogse woonbuurten in de kernen vormt deze herstructurering een belangrijke stimulans tot een meer aantrekkelijk en beter functionerende kern. Het plangebied wordt in deze visie (deels) aangemerkt als herstructureringsgebied (rode vierkant op onderstaande afbeelding).

Met betrekking tot de kern Asperen wordt volgens de visie specifiek ingezet op een vijftal aspecten. Één daarvan betreft het ruimte bieden voor doelgroepen van beleid, zoals jongeren en senioren. Zo werd tijdens het dorpsdebat aangegeven, dat er in de kern behoefte is aan meer woningen voor jongeren. Tevens wordt gesteld dat het goed is als deze twee doelgroepen meer contact met elkaar hebben; er is behoefte om de aanwezige kloof tussen

jong en oud te dichten. Dit kan gerealiseerd worden, door deze doelgroepen gezamenlijk gebruik te laten maken van voorzieningen.

Afbeelding 7: Uitsnede kaart Structuurvise Plus 2030 - kern Asperen.

Bouwprogramma gemeente Lingewaal 2008-2015
Voor het woningbouwprogramma in de gemeente Lingewaal is het 'Bouwprogramma Lingewaal 2008-2015' opgesteld. Uit het bouwprogramma Lingewaal 2008-2015 komt naar voren, dat in Asperen een resterende opgave voor 160 woningen is. Hiervan zijn er 77 voorzien in de huursector en 83 in de koopsector. Voor de huursector gaat het hierbij voornamelijk om woningen in het goedkope segment (huur tot € 499,-).

Prestatieafspraken gemeente Lingewaal en KleurrijkWonen 2010-2015
De gemeente Lingewaal en woningcorporatie KleurrijkWonen komen elkaar in verschillende rollen tegen. Om goede afspraken te kunnen maken, is het wenselijk om de verschillende taken en verantwoordelijkheden duidelijk te benoemen. Deze afspraken zijn vastgelegd in het document 'prestatieafspraken 2010-2015'. Hierin zijn ook afspraken gemaakt over het realiseren van voldoende woningen voor jongeren en senioren en het aanpassen van de woningvoorraad hierop.

Welstandsnota Lingewaal
Het welstandsbeleid van de gemeente is vastgelegd in de in 2004 vastgestelde Welstandsnota. In deze nota 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 vormt een duidelijk en objectief toetsingskader voor de welstandscommissie. Daarnaast biedt het document de inwoners van Lingewaal meer inzicht in deze toetsing en meer zekerheid vooraf over de haalbaarheid van bouwplannen.

Het plangebied is hierin aangewezen als 'gemengd woongebied'. Het betreffen hier de uitbreidingsgebieden die in de jaren '50 tot en met '90 van de vorige eeuw zijn gerealiseerd. Vanwege de ontstaansgeschiedenis missen deze gemengde woongebieden belangrijke historische, karakteristieke elementen. De waarde van deze woonwijken schuilt voornamelijk in de stedenbouwkundige opzet: de ruime groenstructuren die het beeld van de wijken bepaalt. Ook de kleine schaal van de bebouwing en de variatie zijn aantrekkelijk. De architectonische waarde van de verschillende gebouwcomplexen verschilt onderling sterk. Een

deel van de met name oudere complexen wordt of is toe aan een grondige renovatie of staat op de nominatie om gesloopt te worden. Nieuwbouw en/of wijzigingen moeten worden ingepast in de op herhaling gebaseerde opzet van de buurt of wijk.

Voor deze naoorlogse wijken geldt een regulier welstandsniveau; er worden geen specifieke eisen gesteld aan de ruimtelijke kwaliteit en de welstandsbeoordeling is gericht op het handhaven van de basiskwaliteit. Afwijkingen van de bestaande ruimtelijke structuur en ingrepen in de architectuur van gebouwen is in deze gebieden mogelijk.

Conclusie gemeentelijk beleid ten aanzien van dit bestemmingsplan

Zoals reeds aangegeven, heeft de gemeenteraad begin 2012 volgens de criteria kansrijk en urgent een aantal pilots benoemd, inzake het Manifest van Lingewaal. Één van deze pilots betreft de woonservicezone in Asperen. Het is namelijk wenselijk dat ouderen en mensen met een beperking zo lang mogelijk in hun eigen omgeving mee kunnen blijven doen. Een voorwaarde hiervoor is dat (zorg- en welzijns-)voorzieningen nabij zijn gelegen en dat de woningen levensloopbestendig zijn. De woonservicezone in Asperen is hierbij kansrijk, omdat in de directe omgeving van het plangebied sprake is van een clustering van voorzieningen (supermarkt, gezondheidscentrum, dorpshuis). De nieuw te bouwen woningen zijn hierbij bedoeld voor de goedkope huurmarkt. Ze worden hierbij zodanig vormgegeven, dat deze ook voor andere doelgroepen geschikt zijn. Hierbij wordt onder andere gedacht aan jongeren / starters. Door deze mix wordt ook een bijdrage geleverd aan het dichten van de kloof tussen jong en oud. Gesteld wordt, dat de herstructurering van het plangebied naadloos aansluit bij het Manifest van Lingewaal en het gemeentelijk bouwprogramma. Toetsing aan de welstandseisen vindt plaats bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen'.

4. ONDERZOEK EN VERANTWOORDING

In de volgende paragrafen worden de omgevingsaspecten behandeld die binnen de ruimtelijke ordening, en daarmee dus ook voor dit bestemmingsplan, van belang zijn. Veel aandacht gaat daarbij uit naar de milieuaspecten, aangezien de beleidsvelden milieu en ruimtelijke ordening de laatste decennia steeds meer naar elkaar toe zijn gegroeid. Het milieubeleid stelt randvoorwaarden aan ruimtelijke ontwikkelingen en is primair bedoeld om een zo optimaal mogelijke leefomgeving te realiseren.

4.1 Geluid

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. In de Wet geluidhinder en de Wet milieubeheer zijn geluidsnormen opgenomen voor wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industrielawaai. Deze normen geven de hoogst acceptabele geluidsbelasting bij geluidsgevoelige functies zoals woningen. Bij het bepalen van de maximaal toegestane geluidsbelasting maakt de Wet onderscheid tussen bestaande situaties en nieuwe situaties. Nieuwe situaties zijn nieuw te bouwen geluidsgevoelige functies of nieuwe geluidhinder veroorzakende functies.

De herontwikkeling van het plangebied leidt tot de bouw van nieuwe geluidsgevoelige objecten (woningen). In de directe omgeving van het plangebied is een zoneplichtige weg gelegen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder. Het betreft hier de Heukelumseweg, alwaar een snelheidsregime van 50 km/h geldt. De bij deze weg behorende toetsingszone bedraagt 200 meter en ligt over het plangebied. Toetsing aan de waarden uit de Wet geluidhinder is dan ook aan de orde, vandaar dat een akoestisch onderzoek[1] is uitgevoerd. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn ook de volgende niet-zoneplichtige wegen (wegen met een snelheidsregime van 30 km/h) in het onderzoek betrokken: Van Langerakstraat, Meester M. Beekmanstraat en Otto van Polanenstraat.

Uit de rekenresultaten blijkt, dat de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer op de Heukelumseweg op de gevel van de nieuwe woningen maximaal 40 dB bedraagt. Deze belasting is ruimschoots onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB gelegen. Het treffen van geluidreducerende maatregelen en/of het verkrijgen van een ontheffing van de Wet geluidhinder is niet noodzakelijk.

De gevelbelasting als gevolg van het wegverkeer op de omringende 30 km/h-wegen bedraagt maximaal 54 dB. Deze belasting is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, maar lager dan de maximale ontheffingswaarde van 68 dB. Omdat voor deze wegen formeel geen wettelijke toetsing aan de Wet geluidhinder mogelijk is, is het verlenen van een ontheffing niet mogelijk. Wel geldt voor deze woningen, dat op grond van het Bouwbesluit een binnenwaarde van 33 dB dient te worden gewaarborgd. Dit betekent, dat de geluidwering van de gevel minimaal 21 dB moet bedragen (54-33). Deze waarde wordt doorgaans behaald, door toepassing van 'normale' voorzieningen zonder geluiddempende maatregelen. Hierbij kan gedacht worden aan standaard dubbele beglazing, standaard buitenluchtroosters en een kierdichting van minimaal 30 dB(A). Met deze maatregelen kan ter plaatse een acceptabel woon- en leefklimaat gegarandeerd worden. De maximale geluidsbelasting van 54 dB wordt dan ook als acceptabel beschouwd.

[1] Greten raadgevende ingenieurs, akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai woningen project "Buiten de Poort" te Asperen, juni 2014, rapportnummer: Rakv413aaA0.fa.

4.2 *Bedrijven en milieuzonering*

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft in haar uitgave “Bedrijven en milieuzonering” een handreiking geboden voor het toepassen van milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. De milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe milieubelastende activiteiten (bijv. bedrijven) een passende locatie in de nabijheid van milieugevoelige functies (bijv. woningen) krijgen en dat milieugevoelige functies op een verantwoorde afstand van milieubelastende activiteiten gesitueerd worden.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie, te weten: geluid, geur, gevaar en stof. Daarnaast is milieuzonering gericht op nieuwe ontwikkelingen. Het is niet bedoeld voor het beoordelen van bestaande situaties waarbij gevestigde milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies op minder dan de richtafstand van elkaar staan. Met de handreiking kan worden bepaald wat de gewenste richtafstand is tussen de milieugevoelige functie(s) en de bedrijven in de omgeving. Dit kan oplopen tot de maximale richtafstand voor bedrijven met milieucategorie 6 en die bedraagt 1.500 meter tot het omgevingstype rustige woonwijk.

Aan de oostzijde van het plangebied zijn enkele inrichtingen gelegen, die ingevolge de VNG-uitgave aangemerkt worden als hindervol. Het gaat hierbij om een supermarkt (SBI-code 471) en een gezondheidscentrum (SBI-code 8621). In beide gevallen gaat het om inrichtingen die worden geclassificeerd als milieucategorie 1. De hierbij behorende hindercontour bedraagt 10 meter. De afstand van deze inrichtingen tot aan het plangebied bedraagt circa 15 respectievelijk 50 meter. De hindercontouren zijn dan ook niet over het plangebied gelegen, waardoor deze inrichtingen niet leiden tot een aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van het nieuwe complex 'Buiten de Poort'. Tevens worden deze inrichtingen niet in hun bedrijfsvoering beperkt.

Op een afstand van circa 20 meter van de nieuwe woningen is tevens een dorpshuis gevestigd (SBI-code 94991). Deze inrichting wordt aangemerkt als milieucategorie 2, waarvoor een hindercontour van 30 meter geldt. Deze contour is daarmee over het plangebied en over de nieuwe woningen gelegen. Ten opzichte van de huidige situatie verandert er echter niets. Immers is de rooilijn van het nieuwe complex op dezelfde afstand gelegen als het huidige complex. Daarnaast zijn op kortere afstand van het dorpshuis al reeds andere woningen gesitueerd, die maatgevend voor deze inrichting zijn. De bedrijfsvoering van het dorpshuis wordt door deze herontwikkeling dan ook niet beperkt. Omdat een dorpshuis als passend in een woonomgeving wordt ervaren, wordt een aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse niet verwacht.

4.3 *Bodem*

De Wet bodembescherming (Wbb) vormt het wettelijk kader bij de bepaling van de mate en de ernst van een bodemverontreiniging. Conform de Wbb wordt op grond van de mate en omvang van een verontreiniging in grond en/of grondwater bepaald of sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Hierop is de principiële noodzaak tot sanering gebaseerd. In de Wbb wordt op basis van risico’s voor mens en ecosysteem onderscheid gemaakt tussen spoedeisende en niet spoedeisende sanering. Bij eerst genoemde dient binnen vier jaar aangevangen te worden met de sanering; bij laatstgenoemde kan gewacht worden totdat op de locatie een herinrichting en/of bestemmingswijziging aan de orde is.

Om te bepalen in hoeverre in het plangebied sprake is van bodemverontreiniging, is een verkennend bodemonderzoek[2] uitgevoerd. Uit het vooronderzoek blijkt, dat op en in de nabijheid van het plangebied geen sterke verontreinigingen aanwezig zijn (geweest). Daarnaast zijn hier geen specifieke delen bekend, waar bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Het plangebied wordt dan ook als zijnde 'onverdacht' aangemerkt.

Het veldonderzoek heeft in mei 2014 plaatsgevonden, waarbij in het plangebied ten behoeve van het verkennende onderzoek in totaal vijftien boringen zijn verricht. Twaalf van deze boringen zijn gezet tot een diepte van 0,5 meter beneden maaiveld (m-mv). De diepte van de overige boringen bedraagt maximaal 4,0 m-mv, waarbij één boring is afgewerkt met een peilbuis ten behoeve van het grondwateronderzoek.

Analyseresultaten
Uit het onderzoek blijkt, dat in de kleihoudende boven- en ondergrond op enkele lichte overschrijdingen met kwik en zink na, geen verhoogde gehalten ten opzichte van de achtergrondwaarde zijn aangetroffen. Voor deze verhogingen is vanuit het vooronderzoek geen verklaring gevonden.

In de veenhoudende ondergrond zijn voor molybdeen en minerale olie licht verhoogde gehalten aangetroffen. Het gehalte aan minerale olie is zeer waarschijnlijk te wijten aan humuszuren in het grondmonster die de olieanalyse verstoord hebben. Het licht verhoogde gehalte aan molybdeen is zeer waarschijnlijk te wijten aan de hoge concentratie organische stof dat in het grondmonster aanwezig is.

In het grondwater is een overschrijding van de interventiewaarde met barium aangetoond en overschrijden de parameter molybdeen, zink en minerale olie de streefwaarde. De hoge concentratie met barium kent een natuurlijke oorsprong.

Conclusie
Door de aanwezigheid van de lichte verontreinigingen dient de hypothese 'onverdacht' formeel te worden verworpen. De gemeten waarden geven echter geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader onderzoek. Geconcludeerd wordt, dat op de locatie geen ernstige bodemverontreinigingen te verwachten zijn. De bodem wordt dan ook geschikt geacht voor het beoogde gebruik als 'wonen met tuin'.

4.4 *Archeologie*

Het archeologisch erfgoed wordt binnen Nederland als zeer waardevol beschouwd. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WaMZ) legt de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het archeologische erfgoed bij de gemeente. Zo verplicht de WaMZ om bij de vaststelling van een bestemmingsplan of bij afwijking daarvan rekening te houden met in de bodem aanwezige of te verwachten archeologische waarden. De feitelijke bescherming daarvan krijgt gestalte door het opnemen van regels in het bestemmingsplan ten aanzien van de afgifte van omgevingsvergunningen in die gebieden die als archeologisch waardevol zijn aangemerkt.

Sinds 2008 heeft de Lingewaal de beschikking over twee archeologische kaarten. Op de archeologische waarden- en verwachtingenkaart staat aangegeven hoe de ondergrond is

[2] Ingenieursbureau Land, Verkennend bodemonderzoek Langerakstraat Asperen, juni 2014, rapportnummer R01-76858-KST.

opgebouwd en welke archeologisch resten aangetroffen kunnen worden. De tweede kaart is gebaseerd op deze kaart en geeft het gemeentelijk beleid weer. Deze kaarten zijn inmiddels een aantal malen bijgewerkt.

Het plangebied is op de archeologische waarden- en verwachtingen kaart aangemerkt als 'komgebied'. Hieraan is een lage archeologische verwachting gekoppeld. Desondanks is het plangebied op de beleidskaart aangemerkt als 'categorie 8': middelmatige archeologische verwachting. Hierbij wordt gestreefd naar behoud in huidige staat. Archeologisch inventariserend veldonderzoek is noodzakelijk, als de oppervlakte van de ingreep groter is dan 500 m^2 én dieper reikt dat 30 centimeter beneden maaiveld.

Omdat met de bouw van het nieuwe complex 'Buiten de Poort' aan de genoemde grenswaarden wordt voldaan, is een historisch en verkennend archeologisch onderzoek[3] uitgevoerd. Tijdens het veldwerk zijn in het onderzoeksgebied een cultuurlaag met huttenleem, metaalslak en fragmenten keramiek uit de Late Middeleeuwen aangetroffen. Naar alle waarschijnlijkheid is sprake van een vindplaats.

Op basis van de veldresultaten wordt de archeologische verwachtingswaarden bijgesteld, naar een hoge verwachting op het aantreffen van archeologische vindplaatsen uit de Late Middeleeuwen. Geadviseerd wordt, om een waarderend onderzoek uit te voeren om de aard van het vondstmateriaal en de cultuurlaag vast te stellen. Op basis hiervan kan bepaald worden in hoeverre sprake is van een behoudenswaardige vindplaats. Het noordelijk deel van het onderzoeksgebied krijgt tevens een middelhoge verwachting op de aanwezigheid van resten uit het Neolithicum, vanaf een diepte van 3,25 meter beneden maaiveld. Ook hiervoor wordt geadviseerd om een nader onderzoek uit te voeren.

De regioarcheoloog adviseert[4] echter om het advies uit het archeologisch rapport van Transect niet over te nemen. De aanwezigheid van een tot op heden laatmiddeleeuws nederzettingsterrein is namelijk zeer onwaarschijnlijk. De Asperense polder is eeuwenlang in gebruik geweest als weidegrond of akker. Het fragmentarische en diffuse vondstmateriaal lijkt als afval op het veld te zijn terechtgekomen. Daarnaast zijn tijdens de bouw van de woonwijk geen vondstmeldingen gedaan en ook bij de herontwikkeling van het gezondheidscentrum aan de Leerdamseweg zijn geen behoudenswaardige archeologische resten tevoorschijn gekomen. Het onderzoeksgebied wordt dan ook archeologisch vrijgegeven. Indien tijdens de herontwikkeling van het complex 'Buiten de Poort' alsnog archeologische vondsten worden aangetroffen, dan geldt hiervoor een wettelijke meldingsplicht.

4.5 Water

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het uitvoeren van een watertoets betrekt de waterbeheerders actief bij ruimtelijke besluitvormingsprocessen en geeft water een duidelijke plek binnen de ruimtelijke ordening. Het plangebied is gelegen in het beheersgebied van het Waterschap Rivierenland dat zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het oppervlaktewater beheert.

[3] Transect, Asperen, Van Langerakstraat Gemeente Lingewaal (Gelderland); Archeologisch bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek, juli 2014, projectcode: 14050003.

[4] Omgevingsdienst Rivierenland, Adviesnotitie (aanvulling) archeologie 'Buiten de Poort', Van Langerakstraat ong. te Asperen / RA354, 29 juli 2014, kenmerk: 021423164.

Beleidskader
Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat deze voldoen aan het waterbeleid. Dit is vastgelegd in diverse beleidsdocumenten van Europees (Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) tot provinciaal niveau (gemeentelijk waterplan). Het belangrijkste uitgangspunt dat uit deze beleidsstukken valt te destilleren, houdt in dat de waterhuishouding zo is geregeld, dat de voorgenomen ontwikkeling geen negatieve effecten heeft voor de waterhuishouding. Met andere woorden: de geplande ontwikkeling dient "hydrologisch neutraal" ontwikkeld te worden.

Ook het waterschapschap heeft zijn eigen beleid; dit is vastgelegd in het Waterbeheerplan 2010-2015. In dit plan worden drie hoofdthema's onderscheiden. Voor het thema veiligheid is bescherming tegen hoog water op de rivieren het speerpunt. Het functioneren van de primaire en regionale waterkeringen staat hierbij centraal. Het thema watersysteembeheer is gericht op het voorkomen van afwenteling door het hanteren van de drietrapsstrategie "vasthouden-bergen-afvoeren". Bij waterkwaliteit wordt als uitgangspunt "stand still - step forward" gehanteerd. De watersysteembenadering en het integraal waterbeheer dienen als handvatten voor het benutten van de natuurlijke veerkracht van een watersysteem. Het einddoel is een robuust en klimaatbestendig watersysteem voor de toekomst. Voor het thema waterketenbeheer streeft het waterschap naar een goed functionerende waterketen, waarbij een optimale samenwerking met de gemeenten wordt nagestreefd.

Watertoets
Ten behoeve van de herontwikkeling van het plangebied is een watertoets[5] opgesteld. Bij de totstandkoming van deze toets zijn de waterbeheerders betrokken.

De realisatie van het nieuwe complex leidt tot een toename van het verhard oppervlak. Deze toename bedraagt circa 910 m^2. Deze toename dient gecompenseerd te worden, waarbij 500 m^2 vrijgesteld is. Dit betekent, dat 410 m^2 gecompenseerd moet worden (omgerekend 27,2 m^3 bij T=100+10%). In de watertoets worden hiervoor drie verschillende opties besproken. Zo is het mogelijk om ter plaatse van de binnentuin een wadi aan te leggen, in combinatie met grondverbetering en drainage. Ook het toepassen van waterpasserende verharding is een mogelijke oplossing. Daarnaast bestaat wellicht de mogelijkheid om de compensatie elders te realiseren. Momenteel doet het waterschap onderzoek naar de aanleg van watercompensatie in de omgeving van Asperen en deze worden in het komende jaar ten uitvoer gebracht. In overleg met KleurrijkWonen en het waterschap is besloten om hierbij aan te sluiten. Dit betekent, dat de benodigde compensatie voor het project 'Buiten de Poort' elders in Asperen wordt gerealiseerd. De locatie en de dimensies van de resterende waterberging worden in een watervergunning opgenomen. Mogelijk dat in het plangebied een wadi in de binnentuin wordt aangelegd, dan wel waterdoorlatende verharding wordt toegepast. Voor deze geldt dat dit bestemmingsplan de realisatie hiervan niet in de weg staat. Immers worden waterhuishoudkundige voorzieningen zowel binnen de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' als binnen de bestemming 'Wonen' als passend ervaren.

Het nieuwe complex 'Buiten de Poort' wordt voorzien van een gescheiden rioolsysteem. Dit betekent, dat het hemelwater apart van het huishoudelijk afvalwater (de droogweerafvoer) wordt afgevoerd. Omdat ter plaatse van de Van Langerakstraat momenteel sprake is van een gemengd rioolsysteem, komen beide systemen hier weer samen. Voor de droogweerafvoer

[5] Ingenieursbureau Land, Watertoets Buiten de Poort, Asperen, december 2014, rapportnummer: R01-76858-MGR.

wordt daarnaast een toename voorzien van 0,05 m^3 per uur ten opzichte van de huidige situatie. Door deze toename wordt het functioneren van de riolering niet nadelig beïnvloed en het milieu wordt niet zwaarder belast.

Op grond van de uitgevoerde watertoets wordt geconcludeerd, dat het watersysteem door de herontwikkeling van het complex 'Buiten de Poort' niet nadelig wordt beïnvloed. Wel dient de benodigde watercompensatie gerealiseerd te worden.

4.6 Natuur

De Nederlandse natuurbescherming kent twee aspecten, te weten gebieds- en soortbescherming.

Gebiedsbescherming

Eén van de belangrijkste kaders voor gebiedsbescherming wordt gevormd door de Natuurbeschermingswet. Deze wet regelt de bescherming van gebieden die als staats- of beschermend natuurmonument zijn aangewezen. Wanneer in of in de directe nabijheid van een aangewezen gebied een activiteit plaatsvindt die leidt tot nadelige gevolgen voor het natuurgebied, dan dient hiervoor een vergunning te worden aangevraagd. De gebieden die door de Natuurbeschermingswet beschermd worden zijn de speciale beschermingszones volgens de Vogel- en Habitatrichtlijn en de beschermde natuur- en staatsnatuurmonumenten. Daarnaast bestaan gebieden deeluitmakende van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), welke op een andere wijze beschermd worden.

Uit een uitgevoerde quickscan[6] blijkt, dat het plangebied geen onderdeel uitmaakt van een Natura 2000-gebied of de EHS. Wel is op ongeveer 350 tot 500 meter afstand van het plangebied het Natura 2000-gebied 'Lingegebied & Diefdijk-Zuid' gelegen, dat tevens onderdeel uitmaakt van de EHS. Delen van de rivier de Linge en de rietlanden, ruigten en (broek)bossen parallel aan de Nieuwe Zuiderlingedijk maken hiervan onderdeel uit. De herontwikkeling van het complex 'Buiten de Poort' heeft door de aard en de afstand van de ingrepen geen negatief effect op dit beschermde natuurgebied. Het plangebied is namelijk gelegen in de bebouwde kom van Asperen, waardoor effecten door externe werking zijn uit te sluiten. Daarnaast leidt de herontwikkeling niet tot een toename van het aantal woningen, waardoor geen sprake is van een extra verkeersaantrekkende werking. Dit leidt dus niet tot een extra toename van de stikstofdepositie.

Soortbescherming

Soortbescherming vindt zijn wettelijk kader in de Flora- en faunawet (ff-wet); deze wet beschermt de in deze wet aangemerkte soorten planten en dieren, ongeacht waar deze zich bevinden. Om de instandhouding van de beschermde soorten te waarborgen moeten negatieve effecten op de instandhouding worden voorkomen. Hiertoe zijn in de wet verschillende verbodsbepalingen geformuleerd en zijn de soorten onderverdeeld in drie categorieën:

- categorie 1: Bij activiteiten die te kwalificeren zijn als bestendig beheer en onderhoud of bestendig gebruik of ruimtelijke ontwikkelingen, geldt voor de soorten in deze categorie een vrijstelling voor artikel 8 t/m 12 van de ff-wet. Er hoeft voor deze activiteiten geen ontheffing te worden aangevraagd;

[6] Buro Maerlant, Asperen Buiten de Poort; Ecologische quickscan in het kader van de Flora- en faunawet, juni 2014.

- categorie 2: Bij activiteiten die te kwalificeren zijn als bestendig beheer en onderhoud of bestendig gebruik of ruimtelijke ontwikkelingen, geldt voor de soorten in deze categorie een vrijstelling voor artikel 8 t/m 12 van de ff-wet, mits activiteiten worden uitgevoerd op basis van een door de minister van LNV goedgekeurde gedragscode. Deze gedragscode moet door een sector of ondernemer zelf worden opgesteld en ingediend voor goedkeuring. Is er geen goedgekeurde gedragscode aanwezig, dan dient ontheffing aangevraagd te worden;
- categorie 3: Bij activiteiten die te kwalificeren zijn als ruimtelijke ontwikkelingen, geldt voor soorten in deze categorie geen vrijstelling. Ook niet op basis van een gedragscode. Hiervoor is een ontheffing nodig.

Ontheffingaanvragen op basis van categorie 1 en 2 worden getoetst aan het criterium 'doet geen afbreuk aan gunstige staat van instandhouding van de soort' (de zogenaamde lichte toets). Ontheffingaanvragen op basis van categorie 3 krijgen te maken met de 'uitgebreide toets'. Dit houdt in dat wordt getoetst op drie criteria, te weten 1) er is sprake van een in of bij de wet genoemd belang, 2) er is geen alternatief en 3) doet geen afbreuk aan gunstige staat van instandhouding van de soort. Aan alle criteria moet worden voldaan.

Uit de eerder aangehaalde quickscan blijkt, dat in de huidige situatie de onbebouwde delen van het projectgebied in gebruik zijn als tuin of gazon. Ook de muren van de aanwezige bebouwing was niet verweerd en/of vochtig. Beschermde flora is op basis van de aanwezige biotoop niet te verwachten.

In de nabijheid van het plangebied is de bever waargenomen. Tijdens het veldbezoek zijn echter geen sporen van deze diersoort aangetroffen. Vanwege het ontbreken van de juiste biotoop, wordt deze ook niet verwacht. Andere strikt beschermde grondgebonden zoogdieren kunnen vanwege het ontbreken van de juiste biotoop redelijkerwijs worden uitgesloten. Dit geldt ook voor de overige soortgroepen, zoals vissen, amfibieën, reptielen, insecten en dergelijke.

Ook vleermuizen zijn in de directe omgeving van het plangebied waargenomen. Uit een nader onderzoek naar deze soortgroep[7], blijkt dat in het plangebied een zomer- en een paarverblijf aanwezig is van de gewone dwergvleermuis en dat ook sprake is van een paarverblijfplaats van de ruige dwergvleermuis. Beide paarverblijven doen mogelijk ook dienst als winterverblijf. Andere voor vleermuizen belangrijke functies zijn niet aangetroffen.

Tijdens het veldbezoek zijn in het plangebied enkele kauwen en merels waargenomen. Daarnaast kunnen hier algemene broedvogels van tuinen en parken verwacht worden, zoals vink, winterkoning, roodborst. De platte daken van de gebouwen kunnen daarnaast (regelmatig) gebruikt worden door de scholekster, al dan niet als broedplaats. In alle gevallen gaat het hier om algemene vogelsoorten, waarvan de nesten niet jaarrond zijn beschermd. Eventuele verstorende sloop- en bouwactiviteiten kunnen buiten het broedseizoen plaatsvinden. Sporen en/of nesten van vogelsoorten waarvan het nest jaarrond beschermd is, zoals uilen en roofvogels, zijn niet aangetroffen. In de aanwezige bomen zijn ook geen nesten aanwezig van kraaiachtigen, die eventueel door uilen en/of roofvogels gebruikt kunnen worden. Daarnaast is de aanwezige bebouwing als ongeschikt beoordeeld voor gebouwbewonende vogelsoorten waarvan het nest jaarrond beschermd is, zoals de gierzwaluw en de huismus.

[7] Buro Maerlant, Asperen Buiten de Poort; memo nader onderzoek vleermuizen, oktober 2014.

Conclusie
Op basis van de uitgevoerde quickscan flora en fauna wordt geconcludeerd, dat de herontwikkeling van het complex 'Buiten de Poort' een negatief heeft op gebouwbewonende vleermuissoorten. Om te voorkomen dat de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet worden overtreden, is het noodzakelijk om voorafgaand aan de sloop maatregelen te treffen. Het gaat hierbij om het tijdig plaatsen van vervangende vleermuiskasten, het opstellen van een plan van aanpak voor de sloop en het aanbrengen van voorzieningen in de nieuwe situatie. Een en ander dient verwerkt te worden in een mitigatieplan en ecologisch protocol. Omdat de nieuwbouw feitelijk van dezelfde aard zal zijn, is het goed mogelijk om een gelijkwaardige situatie te creëren. De aanwezigheid van vleermuizen hoeft de herontwikkelingsplannen dan ook niet in de weg te staan.

Daarnaast is niet uit te sluiten dat in het plangebied broedende vogels aanwezig zijn. Het is dan ook wenselijk om met de sloop- en bouwwerkzaamheden rekening te houden met het broedseizoen, of om te starten met deze werkzaamheden voordat vogels gaan nestelen. Dit voorkomt eventuele verstoring van in gebruik zijnde nesten.

4.7 Luchtkwaliteit

Voor een aantal stoffen in de lucht gelden wettelijke grenswaarden, welke zijn vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (de zogenaamde Wet luchtkwaliteit). De normen zijn gesteld ter bescherming van de gezondheid van de mens. De luchtkwaliteit dient in zijn algemeenheid, met uitzondering van de werkplek, bepaald te worden. Het ontstaan van nieuwe knelpunten moet worden voorkomen. De gemeente toetst daartoe nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen expliciet aan de normen uit de Wet luchtkwaliteit. Is de verwachting dat de ontwikkeling zal leiden tot overschrijding van de normen, dan wordt naar een zodanig (technisch en/of planologisch) alternatief gezocht dat wordt voldaan aan de normen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze projecten kunnen zonder toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen worden uitgevoerd. Een project draagt ‘niet in betekenende mate’ bij aan de luchtverontreiniging als de grens van 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof en stikstofdioxide niet wordt overschreden. In de algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekenende mate’ (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Ten aanzien van woningbouwlocaties is in de regeling gesteld dat de volgende situaties niet in betekenende mate bijdragen:

- Netto niet meer dan 1.500 woningen in geval van één ontsluitingsweg.
- Netto niet meer dan 3.000 woningen in geval van twee ontsluitingswegen met gelijkmatige verkeersverdeling.

Dit bestemmingsplan maakt de bouw mogelijk van maximaal 40 wooneenheden. Dit valt ruimschoots onder de in de Regeling NIBM vastgestelde aantallen. Het voornemen kan dan ook als niet in betekenende mate worden beschouwd.

Daarnaast is de achtergrondconcentratie PM_{10} en NO_2 volgens de Grootschalige Concentratiekaart Nederland van het Planbureau voor de Leefomgeving in 2013 gelegen tussen de 20 en 22 µg/m^3 respectievelijk tussen de 15 en 20 µg/m^3. De concentratie PM_{10} blijft in 2025 ongewijzigd ten opzichte van 2013. Voor NO_2 geldt, dat de concentratie daalt tot een

waarde tussen 14 en 16 µg/m^3. Gesteld kan worden, dat ter hoogte van de voorgenomen ontwikkeling de concentratiewaarden (ruim) onder de grenswaarden zijn gelegen. Nader onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

4.8 *Externe veiligheid*

Binnen het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico zegt iets over de theoretische kans op overlijden op een bepaalde plaats voor een persoon die een jaar lang op die plaats zou staan. Hiervoor geldt dat een kans groter dan 1 op de miljoen per jaar (10^{-6}/jaar) onacceptabel wordt geacht.

In tegenstelling tot het plaatsgeboden risico, dat in één getal kan worden uitgedrukt, wordt het groepsrisico door een (grafiek)lijn weergegeven. Naarmate de groep mogelijke slachtoffers groter wordt, moet de kans op zo'n ongeval kleiner zijn. Het invloedsgebied van het groepsrisico bedraagt het 1% letaliteitsgebied. De normen voor het groepsrisico weerspiegelen geen grenswaarde maar een oriënterende waarde. Dit houdt in dat bij de beoordeling van het groepsrisico het lokaal en regionaal bevoegd gezag de mogelijkheid geboden wordt om gemotiveerd van de oriënterende waarde af te wijken.

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

- het invloedsgebied van een inrichting die valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen;
- de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen;
- het invloedsgebied van een relevante transportweg of een basisnetroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg of over het water;
- het invloedsgebied van een relevante buisleiding voor het transport van gevaarlijke stoffen.

Op ongeveer 3,5 kilometer ten zuiden van het plangebied is de Betuweroute gelegen. Over deze spoorverbinding worden gevaarlijke stoffen getransporteerd. De bij deze risicobron behorende 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour is niet over het plangebied gelegen. Het invloedsgebied strekt zich echter uit over een afstand van zo'n 4 kilometer en is daarmee over het plangebied gelegen. Een nadere verantwoording van het groepsrisico is echter niet aan de orde, omdat de voorgenomen ontwikkeling ruim buiten de 200 meter-zone en de 10^{-8} plaatsgebonden risicocontour is gelegen. Omdat daarnaast het aantal woningen in het plangebied afneemt, leidt de herontwikkeling van het complex 'Buiten de Poort' niet tot een (significante) toename van het groepsrisico.

Het thema externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

4.9 *Duurzaamheid*

Duurzaamheid is onder andere zodanig bouwen, renoveren en beheren dat, gedurende de hele kringloop van het bouwwerk en de gebouwde omgeving, het milieu en de menselijke gezondheid zo min mogelijk negatieve effecten ondervinden. Het begrip duurzaamheid speelt op verschillende schaalniveaus een rol, zowel op het niveau van de stad, de wijk als het gebouw.

Het Bouwbesluit vormt het minimaal te realiseren kwaliteitsniveau in Nederland. In dit besluit is voor nieuwbouw van woningen de EnergiePrestatieNormering (EPN) opgenomen. De EPN

houdt in dat eisen worden gesteld aan het maximale energieverbruik van het gebouw. Dit is vastgelegd in een getal: de EnergiePrestatieCoëfficiënt (EPC). Sinds 1995 is het verplicht een EPC-berekening in te dienen in het kader van het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het bouwen. Voor alle nieuw te realiseren bouwwerken zullen zodoende EPC-berekeningen moeten worden uitgevoerd, op welke wijze de aspecten 'energie' en 'duurzaamheid' bij het bouwen betrokken worden. De EPC voor woningen is per 1 januari 2011 aangescherpt naar 0,6. In 2015 wordt dit aangescherpt naar 0,4 en in 2020 moeten woningen energieneutraal zijn (EPC van 0).

Voor de geplande woningen geldt, dat deze minimaal moet voldoen aan de in het Bouwbesluit gestelde eisen met betrekking tot duurzaamheid en energie. Het treffen van een verdere uitwerking op het gebied van duurzaamheid en energie zal door de initiatiefnemer zelf worden bepaald.

4.10 Milieueffectrapportage

Milieueffectrapportage (m.e.r.) is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (Wm) en in het Besluit m.e.r. In artikel 7.2 Wm wordt de m.e.r.-(beoordelings)plicht gekoppeld aan bepaalde in het Besluit m.e.r. opgenomen plannen en besluiten die verbonden zijn aan de eveneens in het Besluit m.e.r. weergegeven activiteiten. Het Besluit m.e.r. bevat hiertoe bijlagen waaronder de C- en D- lijst. Door middel van deze lijsten kan bij het opstellen van een ruimtelijk plan worden beoordeeld of het plan een ontwikkeling omvat die een m.e.r.-(beoordelings)plicht kent. Bij een m.e.r.-plicht dient een milieueffectrapportage gemaakt te worden en bij een m.e.r.-beoordelingsplicht dient een afweging te worden gemaakt door het bevoegd gezag of een m.e.r. opgestart zal worden.

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. ingrijpend gewijzigd. Een belangrijke wijziging is dat de drempelwaarden in kolom 2 van de D- lijst behorende bij het Besluit m.e.r. indicatief zijn geworden. Zodoende dient ook voor onder de drempelwaarde blijvende activiteiten een m.e.r.- beoordelingsprocedure te worden doorlopen, indien op grond van de selectiecriteria als opgenomen in bijlage III bij de m.e.r. richtlijn niet kan worden uitgesloten dat de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben.

Voor deze ruimtelijke onderbouwing is gekeken naar activiteiten die een m.e.r.-(beoordelings)plicht kennen. Hierbij is één activiteit gevonden die mogelijk m.e.r-(beoordelings)plichtig is, te weten:

1. D11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen, bij een oppervlakte van 100 hectare of meer aaneengesloten gebied en dat 2.000 woningen of meer omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m^2 of meer betreft.

Met de mogelijkheid tot realisatie van 40 woningen blijft de voorgenomen ontwikkeling ruim onder de genoemde drempelwaarde, zoals opgenomen in categorie D11.2 van het Besluit m.e.r.. Toetsing aan deze drempelwaarde is echter niet voldoende; ook de andere selectiecriteria uit de Europese Richtlijn zijn van belang. Het gaat hierbij onder andere om cumulatie met andere projecten, gebruik van natuurlijke hulpbronnen, productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder, en risico van ongevallen. Uit de beschouwing van de eerder in dit hoofdstuk genoemde milieuthema's blijkt, dat de voorgenomen ontwikkeling geen bijzondere elementen bevat die bovenproportioneel bijdragen aan deze aspecten. Op basis hiervan wordt geconcludeerd, dat het uitvoeren van een (uitgebreide) m.e.r.(-beoordeling) niet noodzakelijk is.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan bestaat uit juridisch bindende regels en een plankaart (verbeelding) met daarbij een toelichting. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de op te richten en/of aanwezige bebouwing. Op de verbeelding zijn de bestemmingen in beeld gebracht. Samen met de regels is dit het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar vervult een belangrijke rol voor de onderbouwing van het plan en de uitleg van de planregels.

5.2 De opzet van de planregels

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:
- Inleidende regels;
- Bestemmingsregels;
- Algemene regels;
- Overgangs- en slotregels.

Inleidende regels

In de inleidende regels staan de algemene bepalingen die nodig zijn om de overige regels goed te kunnen hanteren. De begripsbepalingen (art. 1) bevatten uitleg van de in het plan gebruikte begrippen die niet tot de algemeen bekend veronderstelde begrippen gerekend worden. De wijze van meten (art. 2) bevat regelingen met betrekking tot hoogtes, oppervlaktes etc.

Bestemmingsregels

De bestemmingen beginnen telkens met een doeleindenomschrijving, waarin in algemene bewoordingen wordt aangegeven waarvoor de gronden, waaraan de desbetreffende bestemming is toegekend, mogen worden gebruikt. Deze doeleindenomschrijving wordt gevolgd door een bepaling waarin staat aangegeven onder welke voorwaarden bebouwing van deze gronden is toegestaan (bouwregels). Alle regels die op een bepaalde bestemming van toepassing zijn, worden zoveel mogelijk in de bestemmingsregels zelf geregeld. Op deze wijze wordt bij de digitale versie van het plan bij het aanklikken op adres of bestemmingsvlak zo veel mogelijk informatie gegeven zonder dat er verder doorgeklikt behoeft te worden. In dit bestemmingsplan zijn twee bestemmingsregels opgenomen, te weten de enkelbestemmingen "Verkeer - Verblijfsgebied" en "Wonen".

<u>Artikel 3 Verkeer - Verblijfsgebied</u>

Deze bestemming is van toepassing op die delen van het plangebied, die niet behoren tot het complex 'Buiten de Poort' en daarmee openbaar toegankelijk zijn. Deze gronden zijn bestemd voor wegen, straten, voet- en rijwielpaden met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie. Daarnaast is het ook toegestaan op deze gronden voorzieningen voor openbaar nut, straatmeubilair, groen, geluidswerende-, parkeer- en waterhuishoudkundige voorzieningen op te richten. Tevens mogen de gronden gebruikt worden voor een evenement.

De in deze bestemming opgenomen bouwmogelijkheden zijn beperkt. Zo mogen alleen gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen gebouwd worden. Hierbij geldt een maximale bouwhoogte van drie meter en een grondoppervlak van maximaal 15 m^2. Ter plaatse van de op de verbeelding opgenomen aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - loopbrug' is tevens één loopbrug toegestaan, die beide appartementengebouwen met elkaar verbindt. Het is hierbij

op grond van de stedenbouwkundige randvoorwaarden wenselijk om de hoogte tussen onderkant loopbrug en maaiveld zo groot mogelijk te houden. In de planregels is geregeld, dat deze afstand in ieder geval 2,5 meter dient te bedragen. De bouwhoogte van de loopbrug mag hierbij niet hoger zijn dan het dak van de appartementengebouwen. Daarnaast volgt uit de stedenbouwkundige randvoorwaarden, dat het wenselijk is om een transparante loopbrug te realiseren met een lichte uitstraling. Tevens dient de breedte zo minimaal mogelijk te zijn, rekening houdende met de eisen van toegankelijkheid.

Naast deze gebouwen is het ook mogelijk om bouwwerken, geen gebouwen zijnde, op te richten. Hierbij zijn voorwaarden gesteld aan de maximale bouwhoogte. Voor lichtmasten en antenne-installaties bedraagt dit ten hoogste twaalf respectievelijk vijftien meter. Voor alle andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt dit niet meer dan vijf meter. In de gebruiksregels is geregeld wat als strijdig gebruik met de bestemming wordt aangemerkt.

Artikel 4 Wonen

Deze bestemming is van toepassing op de niet openbare gronden: de gronden die toebehoren aan het complex 'Buiten de Poort'. Binnen deze bestemming mogen de voorziene woningen worden opgericht. Naast de woonfunctie maakt deze bestemming tevens aan-huis-verbonden beroepen / bedrijven mogelijk, evenals de bijbehorende tuinen, erven, voetpaden en parkeervoorzieningen.

In de bouwregels wordt algemeen bepaald dat uitsluitend aaneengebouwde en/of gestapelde woningen en daarbij behorende bouwwerken mogen worden gerealiseerd. Een hoofdgebouw dient in het bouwvlak gebouwd te worden, waarbij geldt dat per bouwperceel slechts één hoofdgebouw is toegestaan. In totaal mogen binnen het plangebied 40 woningen worden gebouwd, waarvan maximaal 28 als gestapeld uitgevoerd mogen worden. De overige 12 woningen dienen aaneengebouwd te zijn. Daarbij geldt tevens, dat gestapelde woningen alleen gebouwd mogen worden indien het bouwvlak op de verbeelding is voorzien van de aanduiding 'gestapeld'[gs]. In alle gevallen geldt, dat de op de verbeelding aangegeven maximale goot- en/of bouwhoogte niet overschreden mag worden. Voor de aaneengebouwde woningen geldt, dat deze met een kap afgedekt moet worden, waarbij de hellingshoek is gelegen tussen 30° en 60°. De gestapelde woningen mogen alleen met een plat dak worden afgedekt.

Bijbehorende bouwwerken mogen alleen opgericht worden ter plaatse van de op de verbeelding opgenomen aanduiding 'bijgebouwen' [bg]. Het gezamenlijk oppervlak aan bijgebouwen mag per bouwperceel (woning) niet meer bedragen dan 50 m^2. De goot- en bouwhoogte van deze bouwwerken is vastgelegd op drie respectievelijk vijf meter. Door middel van de in artikel 4.3.2 opgenomen afwijkingsbevoegdheid is het mogelijk om bijbehorende bouwwerken ook elders binnen de woonbestemming op te richten.

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt, dat deze overal binnen de woonbestemming opgericht mogen worden. Erf- en terreinafscheiding mogen hierbij niet meer dan één of twee meter hoog zijn, afhankelijk van de situering voor of achter de voorgevellijn. Door middel toepassing van de in artikel 4.3.1 opgenomen afwijkingsbevoegdheid, kan van deze hoogte afgeweken worden. Voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een maximale hoogte van 2,5 meter.

In de specifieke gebruiksregels is ten slotte is naast het strijdig gebruik aangegeven, dat aan-huis-verbonden beroepen/bedrijven toelaatbaar worden geacht. Om ongewenste situaties

zoals hinder voor derden te voorkomen zijn wel enkele randvoorwaarden gesteld. Zo dient de activiteit uitgevoerd te worden door de bewoner van het pand en mag ten hoogste 40% van de begane grond van het hoofdgebouw en bijgebouwen als zodanig gebruikt worden. Dit tot een maximum van 50 m^2. Daarnaast dient de gewenste activiteit voor te komen als categorie 1-inrichtingen in de bij de planregels behorende 'Staat van Bedrijfsactiviteiten'. In artikel 4.5 is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen, om ook andere activiteiten toe te staan. Hierbij dient voldaan te worden aan de genoemde voorwaarden.

Algemene regels
Dit hoofdstuk bevat zes algemene regels.

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel
De anti-dubbeltelregel moet op grond van het Besluit ruimtelijke ordening worden opgenomen om bijvoorbeeld te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 6 Algemene bouwregel
In dit artikel is een bepaling opgenomen over ondergronds bouwen. Dit is mogelijk tot een diepte van 4 meter beneden peil en alleen ter plaatse van het hoofdgebouw.

Artikel 7 Algemene gebruiksregel
In dit artikel is een verbod opgenomen om gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze of doel dat strijdig is met de aan de grond gegeven bestemming.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels
In deze regels wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van gestelde maten en bouwgrenzen.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels
Door middel van dit artikel kunnen burgemeester en wethouders de bestemmingen zodanig wijzigen ten behoeve van een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken, dan wel indien het noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen ten hoogste drie meter bedragen en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot. Deze wijzigingsbevoegdheid kan ook toegepast worden om het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate aan te passen, als dit vanuit verkeersveiligheid en/of -intensiteiten wenselijk is.

Artikel 10 Overige regels
Dit artikel regelt dat de voorschriften van stedenbouwkundige aard van paragraaf 2.5 van het Bouwbesluit 2012 maar slechts ten dele van toepassing zijn. Tevens regelt dit artikel, dat de wettelijke regelingen waarnaar in de regels van dit plan wordt verwezen, de regelingen betreffen zoals ze luiden op het moment van vaststelling van dit plan.

Overgangs- en slotregels
In artikel 11 is het overgangsrecht vastgelegd in de vorm zoals in het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Als laatste is de slotbepaling opgenomen, welke bepaling zowel de titel van het plan als de regels bevat.

5.3 Handhaving

Het bestemmingsplan vervult een aantal functies op het gebied van handhaving. Het geeft een beeld van de te verwachten ruimtelijke ontwikkelingen en verwoordt het gemeentelijk beleid ten opzichte van de ontwikkelingen. Eveneens functioneert het bestemmingsplan als toetsingskader voor bouwplannen en andere werkzaamheden. Hierdoor is het bestemmingsplan bindend voor burgers, bedrijven, instanties en overheid. Om ervoor te zorgen dat handhaving van het bestemmingsplan in de praktijk met succes kan worden afgedwongen, dient aan het volgende te worden voldaan:

- de regels en het kaartmateriaal moeten duidelijk en overzichtelijk zijn;
- de regels moeten zodanig zijn dat duidelijk is wanneer er sprake is van een overtreding en overtredingen moeten herkenbaar/zichtbaar én controleerbaar zijn;
- het plan dient uitvoerbaar te zijn.

Met deze punten is bij de vormgeving van dit bestemmingsplan rekening gehouden. Een bestemmingsplan kan echter nog zo'n heldere planregels bevatten, het opsporen van illegale activiteiten is niet altijd even eenvoudig. Waar illegale bebouwing over het algemeen opvalt, is illegaal gebruik moeilijker te constateren. Het is lang niet altijd mogelijk om van buitenaf waar te nemen wat zich in een pand afspeelt. Waar het vermoeden leeft dat het gebruik in strijd is met de bestemming wordt dit onderzocht. Het zou te ver voeren om uit de jurisprudentie, die leert dat er in beginsel een handhavingsplicht bestaat, af te leiden dat er ook in alle gevallen een opsporingsplicht bestaat.

Uiteraard zal altijd worden gereageerd op klachten van naburige gebruikers en bewoners. Doordat illegale situaties, die reeds in strijd waren met het voorgaande bestemmingsplan, worden uitgezonderd van het overgangsrecht, bestaat, op grond van de jurisprudentie, ook na langere tijd in beginsel nog de mogelijkheid om handhavend op te treden, indien een situatie aan het licht komt die redelijkerwijze niet eerder bekend kon zijn. Per geval zal door het bevoegd gezag een zorgvuldige belangenafweging worden gemaakt.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wro stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In het tweede lid van artikel 6.12 Wro is aangegeven dat onder andere van het opstellen van een exploitatieplan kan worden afgezien, wanneer het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd. In de aan de orde zijnde situatie is daarvan sprake.

In het kader van de herontwikkeling van het plangebied is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst getekend. Daarmee zijn alle gemeentelijke kosten gedekt. De ontwikkeling betreft een particulier initiatief. De kosten in verband met de realisatie zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeente Lingewaal vervult hierin enkel een kaderstellende en toetsende rol. Gelet op het vorenstaande is het plan financieel uitvoerbaar.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.1.1. Bro dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plaats te vinden met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Het voorontwerpbestemmingsplan wordt aan de overlegpartners gezonden. De resultaten van het vooroverleg zijn in de Nota van Inspraak en Vooroverleg opgenomen.

In de gemeentelijke inspraakverordening is bepaald, dat een voorontwerpbestemmingsplan vrijgegeven dient te worden voor inspraak. Het voorontwerpbestemmingsplan "Asperen, Buiten de Poort" heeft ter inzage gelegen van 11 september 2014 tot en met 22 oktober 2014. Op 23 september 2014 heeft de gemeente een ieder de gelegenheid geboden het voorontwerp in te komen zien tijdens een inloopbijeenkomst in het dorpshuis te Asperen. Gedurende de inspraakperiode zijn 24 inspraakreacties bij de gemeente ingediend. Deze reacties zijn samengevat in de eerder aangehaalde Nota van Inspraak en Vooroverleg en voorzien van een gemeentelijk standpunt.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 12 februari 2015 tot en met 26 maart 2015 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is aan iedereen de mogelijkheid geboden een zienswijze naar voren te brengen. Op het ontwerpbestemmingsplan zijn vier zienswijzen ingediend, die alle tijdens de termijn zijn ingediend en daardoor ontvankelijk zijn. De binnengekomen zienswijzen zijn samengevat in de Nota van Zienswijzen en voorzien van een gemeentelijk standpunt. De zienswijzen hebben niet geleidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Wel is aan de bijlagenbundel de bezonningsstudie toegevoegd.

II. REGELS

INHOUDSOPGAVE PLANREGELS

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS 49
Artikel 1 – Begrippen 49
Artikel 2 – Wijze van meten 53

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS 55
Artikel 3 – Verkeer - Verblijfsgebied 55
Artikel 4 – Wonen 57

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS 61
Artikel 5 – Antidubbeltelregel 61
Artikel 6 – Algemene bouwregels 61
Artikel 7 – Algemene afwijkingsregels 61
Artikel 8 – Algemene wijzigingsregels 62
Artikel 9 – Overige regels 62

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS 63
Artikel 10 – Overgangsrecht 63
Artikel 11 – Slotregel 63

STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN 65

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 – Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 Plan:

het bestemmingsplan "Asperen, Buiten de Poort" met identificatienummer NL.IMRO.0733.bpAspBuitendePoort-VA01 van de gemeente Lingewaal.

1.2 Bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels.

1.3 Verbeelding:

de digitale plankaart.

Verdere begrippen in alfabetische volgorde:

1.4 Aanduiding:

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

1.5 Aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 Aan- en uitbouw:

een gebouw dat is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.7 Aaneengebouwde woning:

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

1.8 Bebouwing:

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

1.9 Bedrijf aan huis:

het door de bewoner van de woning bedrijfsmatig verlenen van diensten en / of. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijbehorende bouwwerkengebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, niet zijnde detailhandel, behoudens de beperkte verkoop van artikelen verband houdende met de activiteiten.

1.10 Beroep aan huis:

het door de bewoner van de woning beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch, of hiermee gelijk stellen gebieden, waaronder kappers, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijbehorende bouwwerken met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, niet zijnde detailhandel, behoudens de beperkte verkoop van artikelen verband houdende met de activiteiten.

1.11 Bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.12 Bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met een zelfde bestemming.

1.13 Bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel een functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak. Hieronder worden verstaan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen.

1.14 Bijgebouw

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

1.15 Bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.16 Bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.17 Bouwperceel:

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

1.18 Bouwvlak:

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

1.19 Bouwwerk:

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

1.20 Detailhandel:

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

1.21 Evenement:

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

1.22 Gebouw:

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

1.23 Gestapelde woningen:

boven, onder en/of naast elkaar gesitueerde woningen waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid, al dan niet direct vanaf het voetgangersniveau, gewaarborgd is.

1.24 Hoofdgebouw:

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op de bestemming het belangrijkst is.

1.25 Overig bouwwerk:

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

1.26 Overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, omsloten door maximaal één wand en voorzien van een gesloten dak.

1.27 Pand:

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

1.28 Peil:

a. voor een gebouwen, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
   de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
b. in andere gevallen:
   de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.29 Seksinrichting:

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

1.30 Voorgevel:

de gevel(s) van een woning die naar aard, functie, constructie dan wel gelet op de uitstraling en oriëntatie als belangrijkste beeldbepalende gevel(s) kan worden aangemerkt.

1.31 Voorgevellijn:

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

1.32 Voorzieningen van openbaar nut:

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

1.33 Woning:

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van maximaal twee afzonderlijke huishoudens.

Artikel 2 – Wijze van meten

2.1 Meten

Bij de toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

a. de dakhelling:
   langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

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

c. de inhoud van een bouwwerk:
   tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

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

e. de oppervlakte van een bouwwerk:
   tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van een bouwwerk. Dakoverstekken, luifels, balkons en dergelijke worden hierbij niet meegeteld, mits zij niet verder uitsteken dan 0,5 meter.

f. de breedte van een gebouw:
   van en tot de buitenkant van een zijgevel dan wel het hart van een gemeenschappelijke scheidingsmuur, met dien verstande, dat wanneer de zijgevels verspringen of niet evenwijdig lopen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste breedte.

g. de afstand:
   de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen wordt daar gemeten waar deze afstand het kleinst is.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 – Verkeer - Verblijfsgebied

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie;
b. voet- en rijwielpaden;
c. parkeervoorzieningen;
d. bermen en beplanting;
e. straatmeubilair;
f. oeververbindingen (bruggen);
g. voorzieningen voor openbaar nut;
h. geluidswerende voorzieningen;
i. groen;
j. evenementen;
k. waterhuishoudkundige voorzieningen;
l. een loopbrug ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - loopbrug'.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van openbaar nut mogen worden gebouwd, met dien verstande dat:
    1. de bouwhoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen;
    2. het grondoppervlak niet meer dan 15 m^2 mag bedragen;
b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - loopbrug' mag één loopbrug worden gebouwd, met dien verstande dat:
    1. de afstand tussen loopbrug en het maaiveld niet minder dan 2,5 meter mag bedragen;
    2 de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de bouwhoogte van de gebouwen waartussen de loopbrug wordt geplaatst.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5 meter bedragen;
b. In afwijking van het bepaalde onder 3.2.2 a mag de bouwhoogte van verkeersregelende voorzieningen, lichtmasten en geluidswerende voorzieningen niet meer dan 12 meter bedragen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

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

Artikel 4 – Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;
b. aan-huis-verbonden beroepen en aan-huis-verbonden bedrijven;
c. waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende:

d. tuinen en erven;
e. parkeervoorzieningen;
f. voetpaden.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op of in de tot "Wonen" bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

a. aaneengebouwde en/of gestapelde woningen;
b. bijbehorende bouwwerken;
c. voorzieningen ten behoeve van gestapelde woningen, zoals technische ruimten, trappenhuizen, inpandige bergingen en dergelijke;
d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erf- en terreinafscheidingen, palen en masten.

4.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak;
b. per bouwperceel mag slechts één hoofdgebouw worden gebouwd;
c. het aantal te bouwen wooneenheden in het gehele plangebied mag niet meer dan 40 woningen bedragen, met dien verstande dat:
    1. het aantal gestapelde woningen niet meer dan 28 mag bedragen;
    2. het aantal aaneengebouwde woningen niet meer dan 12 mag bedragen;
d. gestapelde woningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld';
e. ter plaatse van de aanduiding ‘maximum bouwhoogte (m)’ mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan de aangegeven bouwhoogte;
f. ter plaatse van de aanduiding ‘maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)’ mogen de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan de aangegeven goot- en bouwhoogte;
g. aaneengebouwde woningen mogen alleen met een kap worden afgedekt, waarbij geldt dat de dakhelling niet minder dan 30° en niet meer dan 60° mag bedragen;
h. gestapelde woningen mogen alleen plat afgedekt worden.

4.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. bijbehorende bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
b. voorzieningen ten behoeve van gestapelde woningen, zoals bedoeld in 4.2.1 onder c, zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld';
c. het gezamenlijk oppervlak aan bijbehorende bouwwerken mag per bouwperceel niet meer dan 50 m^2 bedragen;
d. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 3 meter bedragen;
e. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 5 meter bedragen.

4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen

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

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen voor zover gelegen voor de voorgevellijn niet meer dan 1 meter mag bedragen;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,5 meter bedragen.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Bouwhoogte erf- en terreinafscheiding

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in 4.2.3 onder b en toestaan dat voor de voorgevellijn erf- en terreinafscheidingen met een grotere hoogte dan 1 meter worden gebouwd, met dien verstande dat:

a. de bouwhoogte van de erf- en terreinafscheiding ter plaatse van een deur c.q. poort dat toegang verleent tot het bouwperceel niet meer dan 2 meter bedraagt;
b. de bouwhoogte van het overige deel van de erf- of terreinafscheiding niet meer dan 1,5 meter bedraagt, waarbij geldt dat het deel van de erf- of terreinafscheiding dat hoger is dan 1 meter transparant dient te zijn;
c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving. Hiertoe wordt de welstandscommissie om advies gevraagd.

4.3.2 Bijbehorende bouwwerken

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in 4.2.3 onder a en toestaan dat bijbehorende bouwwerken buiten het op de verbeelding aangegeven aanduidingsvlak 'bijgebouwen' kunnen worden opgericht, met dien verstande dat:

a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving. Hiertoe wordt de welstandscommissie om advies gevraagd;

b. toepassing wordt gegeven aan de regels in 4.2.3 onder c tot en met e;
c. voor de voorgevellijn zijn alleen aangebouwde bijbehorende bouwwerken toegestaan, met dien verstande dat:
    1. de breedte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk niet meer dan 60% van de breedte van de voorgevel en niet meer dan 40% van de breedte van de zijgevel van het hoofdgebouw mag bedragen;
    2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan het vloerpeil van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
    3. de diepte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk niet meer mag bedragen dan 25% van de diepte van de gronden op het bouwperceel die voor de voorgevel zijn gelegen, dit tot een maximum van 1,5 meter;
    4. op een aangebouwd bijbehorend bouwwerk is een transparante afscheiding toegestaan, dat wil zeggen dat de afscheiding voor minimaal 80% open dient te zijn, met een hoogte van 1 meter gemeten vanaf de bovenkant van het aangebouwde bouwwerk.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Aan-huis-verbonden beroep / bedrijf

Binnen deze bestemming is de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep/bedrijf toegestaan, als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

a. de activiteit moet uitgevoerd worden door een bewoner;
b. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de begane grond van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken, dit tot een maximum van 50 m^2;
c. het aan-huis-verbonden beroep/bedrijf moet behoren tot milieucategorie 1 van de bij dit plan opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten.

4.4.2 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

a. het wonen in vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
b. bewoning als afhankelijke woonruimte;
c. kamerbewoning;
d. seksinrichtingen.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 5 – Antidubbeltelregel

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

Artikel 6 – Algemene bouwregels

6.1 Ondergrondse bouwwerken

Het bouwen van ondergrondse ruimten zoals kelders, is toegestaan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan daar waar bovengronds een hoofdgebouw aanwezig is;
b. de verticale bouwdiepte bedraagt ten hoogste 4 meter onder peil.

Artikel 7 – Algemene afwijkingsregels

7.1 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de regels van dit bestemmingsplan ten aanzien van:

a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen en/of percentages tot maximaal 10% van die maten, afmetingen en/of percentages.
b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloof of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
c. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daar aanleiding toe geeft;
d. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat nutsvoorzieningen, wachthuizen ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwen ten behoeve van bediening van kunstwerken, toiletgebouwen en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwen worden gebouwd, met dien verstande dat de inhoud per gebouw niet meer dan 50 m^3 mag bedragen;
e. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat deze bouwhoogte wordt vergroot tot niet meer dan 10 meter;
f. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat deze hoogte wordt vergroot ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, liftopbouwen, luchtkokers en dergelijk, met dien verstande dat:
    1. de vergroting van het oppervlak niet meer dan 10% van het betreffende bouwvlak mag bedragen;
    2. de vergroting van de hoogte niet meer dan 1,25 maal de betreffende hoogte mag bedragen.

Artikel 8 – Algemene wijzigingsregels

8.1 Wijzigen ten behoeve van overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van:

a. de overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken, dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein;
b. de overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;

De onder a en b genoemde overschrijdingen mogen niet meer dan 3 meter bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

Artikel 9 – Overige regels

9.1 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van dit plan.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 10 – Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

10.1.1 Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

10.1.2 Burgemeester en wethouders kunnen éénmalig afwijken van het bepaalde in 10.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

10.1.3 Het bepaalde in 10.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

10.2 Overgangsrecht gebruik

10.2.1 Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

10.2.2 Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 10.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdige gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

10.2.3 Indien het gebruik, bedoeld in 10.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

10.2.4 Het bepaalde 10.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 11 – Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan "Asperen, Buiten de Poort", gemeente Lingewaal.

STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN

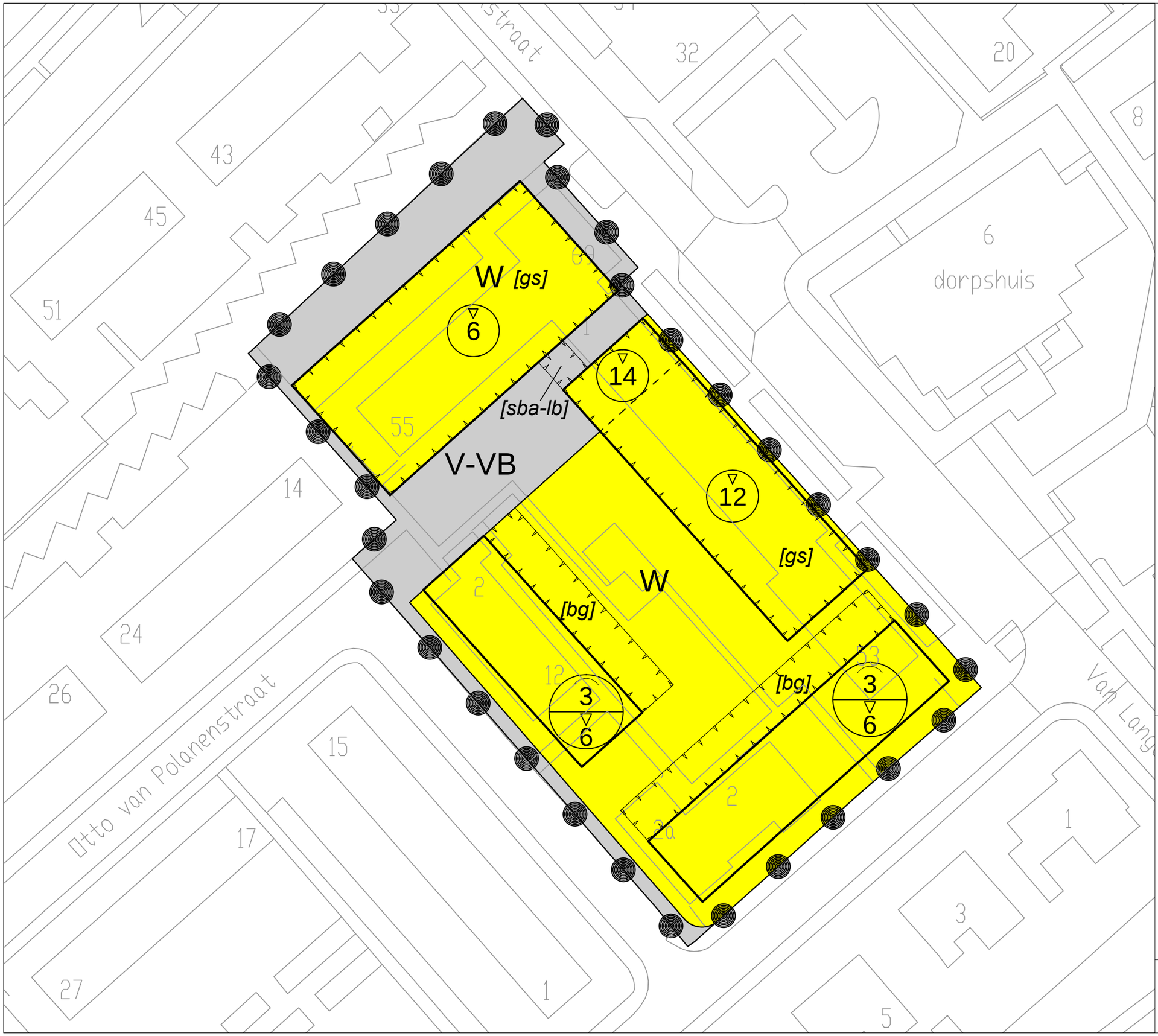
Lijst van gebruikte afkortingen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten

-	niet van toepassing of niet relevant
<	kleiner dan
>	groter dan
=	gelijk aan
Cat.	categorie
e.d.	en dergelijke
kl.	klasse
n.e.g.	niet eerder genoemd
o.c.	opslagcapaciteit
p.c.	productiecapaciteit
p.o.	productieoppervlak
b.o.	bedrijfsoppervlak
v.c.	verwerkingscapaciteit
u	uur
d	dag
w	week
j	jaar

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	
-	-	nummer		CATEGORIE
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
221	581		Uitgeverijen (kantoren)	1
2223	1814	A	Grafische afwerking	1
223	182		Reproductiebedrijven opgenomen media	1
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.	
361	9524	2	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m2	1
40	35	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER	
40	35	D0	Gasdistributiebedrijven:	
40	35	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	1
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING	
511	461		Handelsbemiddeling (kantoren)	1
52	47	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN	
527	952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	1
55	55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING	
5551	5629		Kantines	1
61, 62	50, 51	-	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT	
61, 62	50, 51	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	1
63	52	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER	
633	791		Reisorganisaties	1
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE	
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	1
642	61	B0	zendinstallaties:	
642	61	B2	- FM en TV	1
642	61	B3	- GSM en UMTS-steunzenders (indien bouwvergunningplichtig)	1
70	41, 68	-	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED	
70	41, 68	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	1
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE	
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	1
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING	
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	1
7484.4	82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	1
75	84	-	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN	
75	84	A	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	1
85	86	-	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG	
8512, 8513	8621, 8622, 8623		Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	1
8514, 8515	8691, 8692		Consultatiebureaus	1
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING	
9301.3	96013	B	Wasserettes, wassalons	1
9302	9602		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	1
9303	9603	0	Begrafenisondernemingen:	
9303	9603	1	- uitvaartcentra	1
9305	9609	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	1

III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV VERBEELDING



VERKLARING

Plangebied

Asperen, Buiten de Poort

Enkelbestemmingen

V-VB — Verkeer - Verblijfsgebied

W — Wonen

Bouwvlakken

bouwvlak

Bouwaanduidingen

[bg] — bijgebouwen

[gs] — gestapeld

[sba-lb] — specifieke bouwaanduiding - loopbrug

Maatvoeringen

12 — maximum bouwhoogte (m)

3 / 6 — maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)

project:
Asperen, Buiten de Poort
gemeente:
Lingewaal
fase:
Bestemmingsplan (vastgesteld)
opdrachtgever:
Bloeii, advies & ontwikkeling

datum : 2 juli 2015

schaal : 1 : 500

identificatienummer: NL.IMRO.0733.bpAspBuitendePoort-VA01

ondergrond: o_NL.IMRO.0733.bpAspBuitendePoort-VA01

BOdG ruimtelijk advies
Postbus 6083
3002 AB Rotterdam
email: info@bodg.nl
tel: 06-48384580