

GEMEENTE LINGEWAARD
Bestemmingsplan Buitengebied Lingewaard
Leutsestraat 22 Angeren



Projectnummer
2016-BPVM03

datum
16 mei 2016

GEMEENTE LINGEWAARD

Bestemmingsplan Buitengebied Lingewaard Leutsestraat 22 Angeren

Toelichting

IMRO idn: NL.IMRO.1705.178-VG01

Status: vastgesteld

Datum: 16 mei 2019

vm vergunning
makelaar.nl

Mozartstraat 103
5751 EK Deurne

INHOUD

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding & doelstelling	5
1.2	Leeswijzer	5
2	Planbeschrijving	6
2.1	Ruimtelijke visie.....	6
3	Beleidskader	8
3.1	Rijksbeleid.....	8
3.2	Provinciaal beleid.....	9
3.3	Regionaal beleid	11
3.4	Gemeentelijk beleid	11
4	Onderzoeken	16
4.1	Inleiding.....	16
4.2	Wegverkeerslawaaï	16
4.3	Bedrijven en milieuzonering.....	19
4.4	Bodemkwaliteit	22
4.5	Archeologie en cultuurhistorische waarden	22
4.6	Waterhuishouding.....	23
4.7	Flora en fauna	24
4.8	Luchtkwaliteit	26
4.9	Externe veiligheid	26
5	Juridische planbeschrijving	29
5.1	Algemeen.....	29
5.2	Verbeelding	29
5.3	Planregels	29
5.4	Wijze van bestemmen.....	29

6 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid..... 31

6.1	Economische uitvoerbaarheid	31
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31

Bijlagen

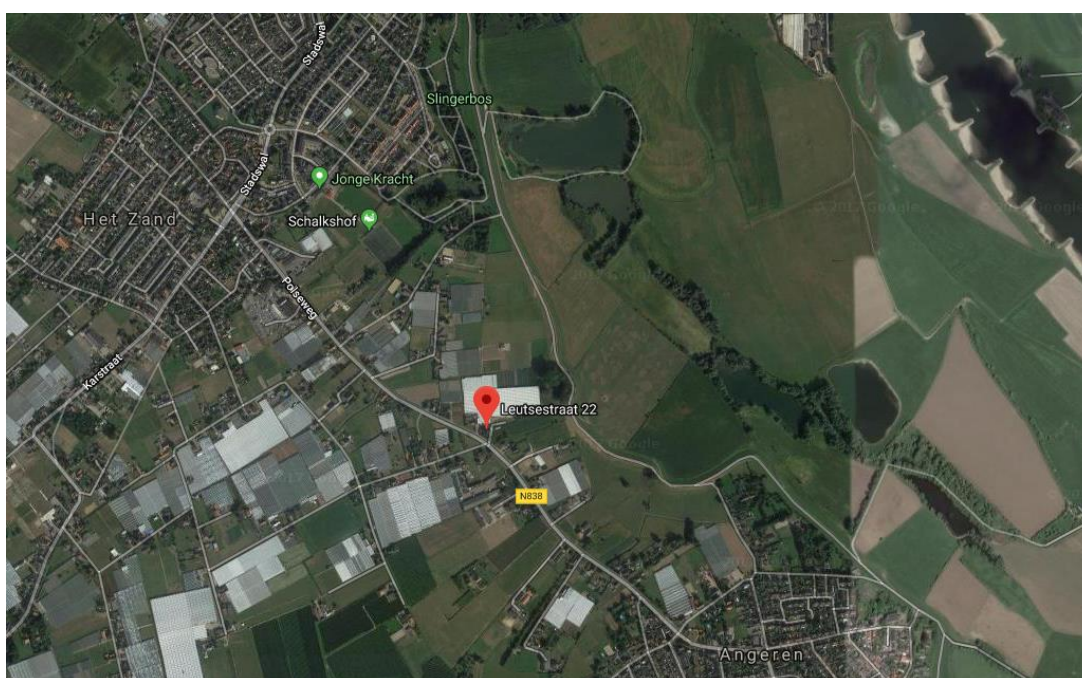
Bijlage 1:	Ruimtelijke visie Leutsestraat 22, Bureau Hofsteden, d.d. februari 2018
Bijlage 2:	Notitie "Akoestische notitie ontwikkeling Leutsestraat 22 te Angeren", d.d. 6 september 2017
Bijlage 3:	Verkennd bodemonderzoek Leutsestraat 22 te Angeren, bureau Ontwerp & Omgeving, projectnummer: P2494.01, datum: 10 februari 2017
Bijlage 4:	Verkennd en nader bodemonderzoek Leutsestraat 22 te Angeren, bureau Ontwerp & Omgeving, projectnummer: P2494.01, datum: 18 juli 2017
Bijlage 5:	Memo Aanvullend bodemonderzoek fase 2 Leutsestraat 22 te Angeren (P2494.01) d.d. 3 oktober 2017
Bijlage 6:	Archeologisch karterend booronderzoek Leutsestraat 22 en 22a te Angeren gemeente Lingewaard, Econsultancy BV, rapportnummer 12085994, d.d. 11 september 2014
Bijlage 7:	Besluit vaststelling ernst en spoedeisendheid van Gedeputeerde Staten van Gelderland, d.d 12 december 2017, zaaknummer 2017-009600, locatie van verontreiniging Leutsestraat 22, 6687 LK Angeren, nummer van verontreiniging : GE170501055
Bijlage 8:	Quick scan Flora- en faunawet Leutsestraat 22 te Angeren, Adviesbureau Mertens, rapportnummer: 2015.2243, augustus 2016
Bijlage 9:	Advies Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden (VGGM) d.d. 22 maart 2017 met kenmerk 170322-0065
Bijlage 10:	Reactienota Zienswijze(n) en ambtshalve wijzigingen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding & doelstelling

De eigenaar van een voormalig veehouderijbedrijf in de kern Angeren (globaal begrensd door Leutsestraat en de Rijndijk) heeft het voornemen om een woningbouwkavel te realiseren en om een bedrijfs-woning om te zetten naar een burgerwoning in ruil voor de sloop van opstallen en een impuls voor het landschap.

Op de onderhavige locatie vigeert op grond van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard' (vastgesteld op 31 oktober 2013) de bestemming 'Agrarisch met waarden - Dijkzone'. Daarnaast gelden de bestemmingen 'Waarde – Archeologie 4', 'Waarde - Archeologie 5', 'Waarde – Archeologie 6' en 'Waterstaat – Waterstaatkundige functie'. De gewenste ontwikkeling past niet binnen het bestemmingsplan en moet tot stand komen op basis van een herziening van het bestemmingsplan op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijk ordening.



1. Globale ligging plangebied in omgeving

De locatie wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van een (voormalig) veehouderijbedrijf, akkerland en een bedrijfswoning met bijbehorende bebouwing.

1.2 Leeswijzer

Het voorliggende bestemmingsplan gaat in hoofdstuk 2 in op de ruimtelijke visie van de voorgenomen ontwikkeling. Hoofdstuk 3 gaat in op het relevante beleid. In hoofdstuk 4 is een beschrijving gegeven van de reeds uitgevoerde onderzoeken in het kader van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard' en op de onderzoeken specifiek uitgevoerd voor de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied. Hoofdstuk 5 gaat in op de juridische aspecten en tot slot is in hoofdstuk 6 een beschrijving opgenomen van de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2 Planbeschrijving

2.1 Ruimtelijke visie

2.1.1 Algemeen

Op het perceel Leutsestraat 22 staan naast een (voormalige bedrijfs)woning een bij de woning behorend bijgebouw met verdieping en een varkensstal. De voorgenomen ontwikkeling bestaat er uit, dat het bij de woning behorende bijgebouw en de varkensstal geheel worden geamoveerd. De bestaande woning wordt een burgerwoning. Daarnaast wordt er op het perceel een nieuwe woning gerealiseerd.



2 Ligging plangebied (ingezoomd)

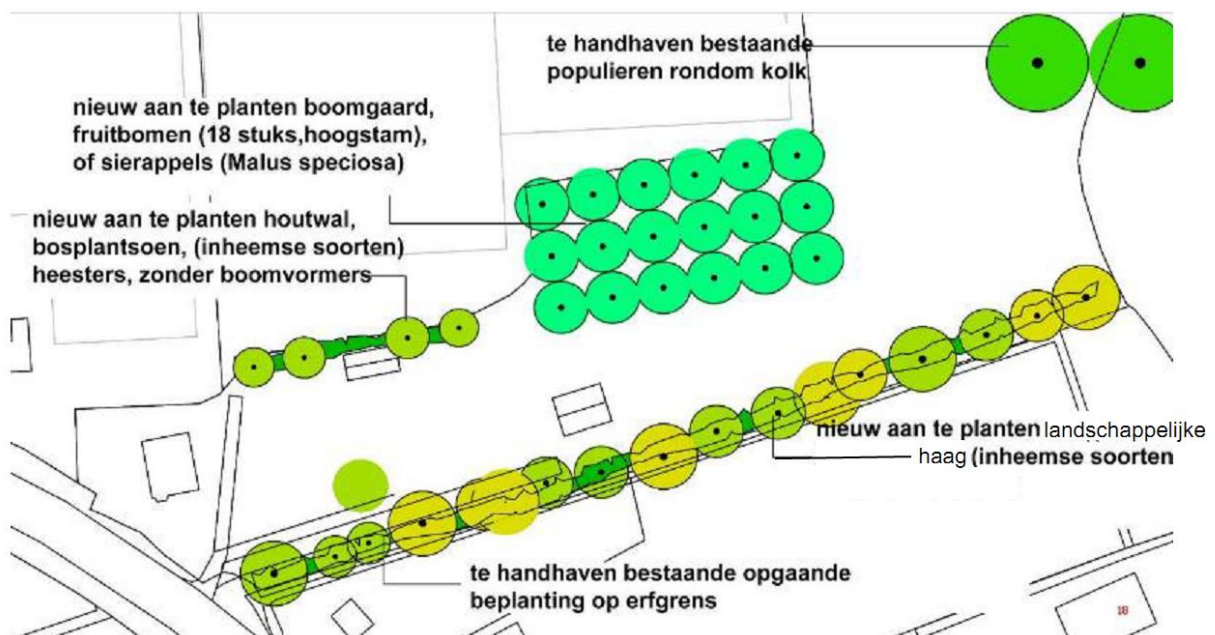
Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is door Bureau Hofsteden een ruimtelijke visie opgesteld. Deze visie is als bijlage aan dit bestemmingsplan gevoegd. In de ruimtelijke visie is een analyse gemaakt van de huidige situatie. Daarin wordt geconstateerd dat bebouwing primair aan het lint of aan straten is gelegen. Daarnaast is er incidenteel sprake van 'tweedelijns' bebouwing. De intentie van de gemeente Lingewaard is om verdere 'tweedelijns' bebouwing tegen te gaan en zeker niet in aantal en omvang te vergroten.



3 Verkaveling, ruimtelijke visie

De nieuwe woning behorend bij Leutsestraat 22 heeft een terugliggende positie. De nieuw te realiseren woning wordt gerealiseerd in het lint langs de Leutsestraat. Binnen dit lint liggen de woningen met terugliggende voorgevels ten opzichte van elkaar. De nieuw te bouwen woning voegt zich in dat patroon. Het parkeren wordt volledig op eigen terrein opgelost.

Door de ontwikkeling wordt er een impuls gegeven aan het landschap. Het initiatief wordt goed landschappelijk ingepast waarbij de erfgrenzen worden versterkt door streekeigen beplanting in de vorm van nieuw aan te planten houtwal en bosplantsoen. Daarnaast wordt er een nieuwe boomgaard aangeplant met 18 stuks hoogstam fruitbomen of sierappels.



4 Landschappelijke inpassing

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

3.1.1.1 Algemeen Gebiedsgericht

De SVIR benoemt een aantal aspecten van nationaal ruimtelijk belang. Het betreft de bescherming van de waterveiligheid aan de kust en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, de uitoefening van defensietaken, de ecologische hoofdstructuur, de elektriciteitsvoorziening, de toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet en de veiligheid rond rijksvaarwegen. Voorts betreft het enkele specifieke gebieden zoals de mainportontwikkeling van Rotterdam en Schiphol.

In het Barro heeft het Rijk voor deze onderwerpen regels opgesteld waarmee de SVIR juridisch veranderd is richting lagere overheden. Via het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit omgevingsrecht zijn deze regels aanvullend vastgelegd.

In de structuurvisie worden, naast de onderwerpen van nationaal belang, accenten geplaatst op het gebied van bestuurlijke verantwoordelijkheden. Het beleid betekent een decentralisatie van rijkstaken en bevoegdheden. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en lagere overheden, burgers en bedrijven krijgen, zolang het nationaal belang niet in het geding is, de ruimte om oplossingen te creëren.

Ladder duurzame verstedelijking

Een meer algemeen onderwerp uit de SVIR is "duurzame verstedelijking". Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken. Het gebruik van deze ladder is opgenomen in het Bro (artikel 3.1.6 onder 2). De ladder richt zich op nieuwe stedelijke ontwikkelingen.

Het Bro beschrijft wat een stedelijke ontwikkeling is. Daar wordt het volgende onder verstaan: 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Onder bestaand stedelijk gebied wordt het volgende verstaan: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Door het ministerie van Infrastructuur en Milieu is een handreiking gemaakt. Deze 'handreiking ladder voor duurzame verstedelijking' werkt verder uit hoe met de ladder omgegaan moet worden. Voor een verdere uitleg van de ladder duurzame verstedelijking wordt naar die handreiking verwezen.

3.1.1.2 Planspecifiek Gebiedsgericht

Het plangebied ligt volgens de Rijks structuurvisie in gebied met nationaal belang voor de onderwerpen 'leefbaar en veilig' en 'concurrerend'. De idealisatie van deze doelstellingen zijn echter indicatief en kaderstellend en worden met name gerealiseerd door het maken van bestuurlijke afspraken. Het plangebied ligt daarnaast in het 'Knooppunt Arnhem - Nijmegen' waar wordt gestreefd naar verbetering van de topsectoren in de regio. De SVIR doet echter geen specifieke uitspraken met betrekking tot het ruimtelijk kader van voorliggend initiatief.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking richt zich op stedelijke ontwikkeling waarbij een regionaal belang van toepassing is.

Bij het voorliggende initiatief is sprake van realisatie van een nieuwe woning in ruil voor sloop van voormalige agrarische bedrijfsopstanden. Dit bestemmingsplan maakt de bouw van één woning mogelijk. In lijn met de eerdere uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (onder andere 201405237/1/R2, d.d. 24 december 2014), gaat het hierbij om een kleinschalige ontwikkeling en niet om een stedelijke ontwikkeling. Verdere toetsing aan de ladder kan hiermee achterwege blijven.

3.1.1.3 Conclusie

Het initiatief speelt zich af op lokaal niveau en heeft geen duidelijk herkenbare relatie met het ruimtelijke ordeningsbeleid op nationaal niveau. Het initiatief past binnen het nationaal beleid zoals opgenomen in de SVIR en het Barro.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

3.2.1.1 Algemeen

Inleiding

In de Provinciale Omgevingsvisie (maart 2015) staan de hoofdlijnen van het provinciale beleid over onderwerpen als ruimte, water, mobiliteit, economie, natuur en landbouw. De verordening vertaalt de visie in regels waarmee de lagere overheden in de provincie rekening moeten houden in hun ruimtelijke plannen. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

De provincie kiest er in de Omgevingsvisie voor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven. Deze zijn:

1. een duurzame economische structuur;
2. het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

Deze twee hoofddoelen benadrukken de rol en kerntaken van de provincie als middenbestuur. Zij beïnvloeden elkaar. Economische structuurversterking vraagt om een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Dat is een goede bereikbaarheid en voldoende vestigingsmogelijkheden binnen de provinciale grenzen. Het betekent ook een aantrekkelijke woon- en leefomgeving met de unieke kwaliteiten van natuur, water en landschap in Gelderland.

Duurzame economische structuur

Een gezonde economie met een aantrekkelijk vestigingsklimaat vraagt om krachtige steden en vitale dorpen met voldoende werkgelegenheid. Deze versterking van de economie gebeurt in een andere context dan een aantal jaar geleden. De komende jaren zullen minder in het teken staan van 'groei', maar meer in het teken van 'beheer en ontwikkeling van het bestaande'. De provincie wil kansen bieden aan bestaande en nieuwe bedrijven.

Borgen van kwaliteit en veiligheid van de leefomgeving

Een aantrekkelijke leefomgeving vergt een goede kwaliteit en beleving van natuur en landschap in Gelderland, een gezonde en veilige leefomgeving en een robuust bodem- en watersysteem. De pro-

vincie zet daarom in op het waarborgen en op het verder ontwikkelen van die kwaliteiten van Gelderland. De realisatie van deze tweede centrale doelstelling betekent vooral: een gezonde en veilige leefomgeving, waarbij ontwikkeld wordt met kwaliteit. Ontwikkelingen moeten recht doen aan de ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van de plek en er moet zorg gedragen worden voor een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden en behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap. Om ontwikkelingen met kwaliteit te ondersteunen worden gebiedskwaliteiten in Gelderland opgenomen in een Gebiedenatlas.

Bij ruimtelijke initiatieven is de uitdaging de match te maken tussen de kwaliteiten van het betreffende initiatief en de kwaliteiten van de plek of het gebied waar het initiatief speelt. De Gelderse Ladder voor duurzaam ruimtegebruik wordt gebruikt als afwegingskader voor de vestigingsplek van stedelijke ontwikkelingen.

Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik

Voor een goede afweging van keuzes voor locaties van nieuwe gebouwen, staat de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik centraal. De juridische basis hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking die het Rijk heeft vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dit houdt in dat in bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling moet worden aangegeven hoe met de ladder is omgegaan (behoefte, bestaand stedelijk gebied, bereikbaarheid).

Samen met haar partners gaat de provincie met de toepassing van de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik aan de slag. De provincie wil partijen bij elkaar brengen om kennis en kunde te delen en om elkaar te inspireren met goede praktijkvoorbeelden. Ook in relatie tot de bevindingen uit de Plan-MER die hiervoor pleiten. De provincie heeft de ambitie om de ladder als instrument ook uit te werken voor landelijke functies. Daarom kiest de provincie ervoor om nu al consequent te spreken over de toepassing van de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik.

De provincie stelt bij initiatieven voor functieverandering dat deze de aanwezige en te ontwikkelen economie en gebiedskwaliteiten moeten versterken. Dit kunnen initiatieven zijn voor wonen en werken.

3.2.1.2 Planspecifiek

De Omgevingsvisie Gelderland geeft aan dat de vitaliteit van het landelijk gebied versterkt moet worden en dat bij nieuwe initiatieven sprake moet zijn van een extra kwaliteitsverbetering. Bij voorliggend initiatief is sprake van een functieverandering op basis van de regionale regelingen die zijn opgesteld naar aanleiding van het Streekplan 2005. Dit betreft een ontwikkeling die kleinschalig van aard is. Een afweging in het kader van de Ladder voor duurzaam ruimtegebruik is opgenomen in paragraaf 3.1.1.2. Onderhavig initiatief past daarmee binnen de uitgangspunten van de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik. Ontsierende agrarische bedrijfsbebouwing wordt verwijderd, terwijl in de plaats daarvan een nieuwe woning mogelijk wordt gemaakt. De hoeveelheid versterking neemt per saldo af. De ontwikkeling doet recht aan de ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van de plek en versterkt de kwaliteit van het landschap. De wijze waarop het landschap versterkt wordt staat beschreven in de paragraaf 2.1.1. In die paragraaf staat de landschappelijke inpassing beschreven.

3.2.1.3 Conclusie

Het initiatief past binnen het provinciaal beleid zoals opgenomen in de Omgevingsvisie.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

3.2.2.1 Algemeen

Op 24 september 2014 is door Provinciale Staten van Gelderland de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. De verordening vertaalt de omgevingsvisie in regels waarmee de lagere overheden in de provincie rekening moeten houden in hun ruimtelijke plannen. De verordening is slechts een juridische vertaling van dit beleid, er is geen nieuw beleid aan toegevoegd. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

De onderwerpen die de provincie belangrijk vindt en waarvoor regels in de verordening zijn opgenomen, zijn onder andere verstedelijking, wonen en natuur (GNN). Van belang is dat bestemmingsplannen waarbij een provinciaal belang in het geding is, de voorziene ruimtelijke ontwikkeling niet in strijd is met dit provinciaal belang.

3.2.2.2 Planspecifiek

In de Omgevingsverordening zijn ten aanzien van functieverandering geen specifieke regels opgenomen.

3.2.2.3 Conclusie

Het initiatief is niet strijdig met het provinciaal beleid zoals opgenomen in de Omgevingsverordening.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Notitie functieverandering buitengebied

3.3.1.1 Algemeen

De Notitie functieverandering buitengebied (18 oktober 2007) bevat de regionale beleidsinvulling voor functieverandering van vrijkomende (agrarische) bedrijfsgebouwen in het buitengebied van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen. De notitie functieveranderingen in het buitengebied is door de gemeente Lingewaard nader uitgewerkt. Dit nieuwe gemeentelijke functieveranderingsbeleid vervangt de regionale notitie functieverandering buitengebied. Het gemeentelijk beleid is beschreven in paragraaf 3.4.

3.3.1.2 Planspecifiek

Het voorliggend plan maakt de realisatie van 1 woning mogelijk. De gemeente heeft een nadere specificering van het regionale functieveranderingsbeleid opgesteld.

3.3.1.3 Conclusie

Toetsing van het initiatief zal plaatsvinden aan het gemeentelijk functieveranderingsbeleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Lingewaard 2012 - 2022

3.4.1.1 Algemeen

In de structuurvisie Lingewaard 2012-2022 zijn de ingrediënten opgenomen hoe Lingewaard zich op ruimtelijk vlak in de toekomst wil ontwikkelen. Die toekomst wordt mede bepaald door hoe met ruimte wordt omgegaan; welke bestaande kwaliteiten worden versterkt en welke nieuwe functies willen we op vrijkomende terreinen? Uitgangspunt is het landschap met haar historische kwaliteiten waarin gewoond, gewerkt en gerecreëerd wordt. Dit aangevuld met de ambities die de gemeente heeft.

In 2004 zijn er binnen de Stadsregio afspraken gemaakt over woningbouwcontouren waarbinnen gebouwd mag worden. Dezelfde contouren zijn in de nieuwe verstedelijkingsvisie van de regio (geldend

tot 2020) ongewijzigd overgenomen. Uitbreidingen buiten deze contouren zijn onder voorwaarden op enkele plaatsen toegestaan. Naast de bouwopgaven gebonden aan de contouren, wordt er heel beperkt gebouwd in het landelijk gebied. Dit laatste komt voort uit de functieverandering van glastuinbouw en andere agrarische bedrijven naar landelijke woonvormen. De gemeente heeft een regeling om de sloop van voormalige agrarische bebouwing in het buitengebied te stimuleren: de functieveranderingsregeling. Doel is de landschappelijke kwaliteit van het buitengebied te verbeteren. De regeling is er op gericht om agrarische ondernemers te compenseren voor het beëindigen van de agrarische activiteit op hun bedrijfsperceel en het afbreken van de aanwezige bedrijfsbebouwing. Op basis van de regeling kunnen (stoppende) agrarische bedrijven compensatie krijgen in de vorm van woningbouwmogelijkheden. Hiermee probeert de gemeente leegstand en verrommeling van oude bebouwing te vermijden.

3.4.1.2 Planspecifiek

Onderhavig initiatief vloeit voort uit de functieveranderingsregel. De bedrijfsvoering op het perceel Leutsestraat 22 wordt gestaakt. De bestaande agrarische bedrijfsbebouwing worden gesloopt, om leegstand en verrommeling op het perceel te voorkomen. Door de landschappelijke inpassing wordt de landschappelijke kwaliteit verbeterd.

3.4.1.3 Conclusie

Het initiatief past binnen het gemeentelijk beleid zoals opgenomen in de Structuurvisie.

3.4.2 Landschapsonwikkelingsplan 2005 (LOP)

3.4.2.1 Algemeen

In het LOP is het landschapsbeleid voor het buitengebied van de gemeente vastgelegd. Het plangebied ligt in de dijkzone. Het LOP rekent de dijk tot de landschappelijke kwaliteiten die de gemeente uniek maken. De dijklinten die Lingewaard al sinds jaar en dag omgeven, blijken cultuurhistorisch, landschappelijk en recreatief van uitzonderlijke waarde. Een keur van elementen vertelt over de strijd tegen het water en de verdediging, van de Middeleeuwen tot de tijd van de Koude Oorlog. Reden om de dijk te bestempelen als een van de hoofddraggers van de landschappelijke structuur en de culturele identiteit van Lingewaard.

Ook stelt het LOP vast dat het bergaf gaat met het dijklandschap. Boosdoeners zijn verschijnselen als ondoordachte woningbouw en aanleg van bedrijventerreinen. En evenzo verlanding van wielen en kwelkommoerassen. Almaar meer treedt er verrommeling op, wordt het karakteristieke gezicht van de dijk verstoord. Gevraagd wordt daarom om maatregelen die de kwaliteiten die het dijklandschap typeren, beschermen en versterken.

Als uitwerking van het LOP is de notitie "Dijk als as van ontwikkeling" opgesteld. Daarin wordt voor de dijkzone gesteld dat de cultuurhistorie leidend moet zijn voor ontwikkelingen. De hoofdgedachte voor het ontwerp bestaat uit een aantal punten:

- voortborduren in ontwikkeling op de kwaliteiten van het dijklandschap, dat in Lingewaard de status Nationaal Landschap bezit, met de dijk als kern en aan weerszijden hiervan de stille getuigen van 700 jaar strijd tegen het water, strangen, oudhoevig land, wielen en kwelkommen.
- Kleinschalige landelijke bouwvormen als transpositie van uitgedoofde of verdwenen cultuurhistorie zoals redoutes, molens, veerhuizen, kroegen, werven of dijkhofsteetjes; selectieve nieuwbouw als verbeelding van de ankerpunten, en daarmee ook de continuïteit, van de dijk als as van ontwikkeling.
- Rood voor groen: aanwending functieverandering grond, zoals bij opheffing/verhuizing glascultuurbedrijven, tot aanleg natuur- en cultuurlandschappen.

3.4.2.2 Planspecifiek

Het Landschapsontwikkelingsplan en de notitie "Dijk als as van ontwikkeling" zijn als leidraad gebruik bij het opstellen van de inrichtingsschets van het nieuwe perceel.

3.4.2.3 Conclusie

Het initiatief past binnen het gemeentelijk beleid zoals opgenomen in het Landschapsontwikkelingsplan. Binnen de dijkzone zijn de uitgangspunten van het LOP, voor zover van belang):

- behoud, herstel en vergroting herkenbaarheid markante dijktrajecten en historische elementen en patronen in de dijkzone (wielen, strangen en rabatten en markering van strangbe-loop, kwelkomlandschappen, relicten van verdrongen kernen etc.). De historische elementen en patronen in de dijkzone worden door het initiatief gerespecteerd;
- versterking van ecologische kwaliteiten dijkzone. Door de landschappelijke inpassing worden de ecologische kwaliteiten van de dijkzone versterkt;
- terughoudendheid bouwen in de dijkzone. Er wordt niet in de directe dijkzone gebouwd. De situering voegt zich binnen de bestaande lintbebouwing;
- nieuwe ontwikkelingen zijn alleen onder voorwaarden denkbaar. De bouw van de woning is toegestaan onder diverse voorwaarden, waaronder beëindiging bedrijfsactiviteiten, sloop bestaande bebouwing, aansluiten bij de aanwezige lintbebouwing en landschappelijke inpassing van het initiatief;
- verbetering inpassing ruimtelijk storende elementen en gebieden. Dit uit zich door de verplichting van sloop van een voormalige varkensstal en bijgebouw.

3.4.3 Functieveranderingsbeleid

3.4.3.1 Algemeen

Het gemeentelijk beleid

De gemeente Lingewaard heeft in de notitie "Toepassing regionaal beleid voor functiewijziging in het buitengebied" haar functieveranderingsbeleid voor het buitengebied vastgelegd. Het beleid ten aanzien van functieverandering van agrarisch naar wonen is als volgt:

Functieverandering naar wonen kan plaatsvinden bij volledige beëindiging van de bedrijfsmatige activiteiten op één agrarisch bouwperceel. In alle deelgebieden is functieverandering zonder toevoeging van woningen toegestaan. Functieverandering met toevoeging van woningen is in een groot deel van het buitengebied toegestaan. Op de bij de notitie behorende kaart is aangegeven waar dit mogelijk is.

Er zijn echter situaties die niet binnen deze generieke regeling passen en waarin maatwerk nodig is. Vanuit het beleid is het aantal te realiseren woningen gemaximeerd op twee.

3.4.3.2 Ruimtelijke inpassing

Basis voor medewerking aan functieverandering is een goed inrichtingsplan. Het inrichtingsplan wordt op drie schaalniveaus getoetst:

1. landschap: aansluiting bij het gebiedstype (oeverwallen of dijkzone);
2. kavel: positionering van de bebouwing en de beplanting;
3. bebouwing: vormen, materiaalgebruik en kleurstelling.

Overgangsregeling

De regeling is ingegaan in juni 2015. Nieuwe aanvragen vanaf die datum worden getoetst aan deze regeling. Voor de lopende casussen geldt een overgangsregeling tot 1 januari 2016. Maatgevend is het moment waarop het college van b&w een besluit heeft genomen over het principeverzoek. Initiatiefnemers hebben hierbij de keuze uit de bestaande regeling (op basis van taxaties van de waarde

voor en na de functieverandering) en de nieuwe regeling. Een initiatiefnemer kan binnen de overgangsregeling kiezen op grond van de voor hem meest gunstige uitkomst.

3.4.3.3 Planspecifiek

Bij het voorliggend initiatief is sprake van een functieverandering van een voormalig veehouderijbedrijf naar een woonfunctie. Het college heeft in 2012 al in principe medewerking aan functieverandering toegezegd. Op basis van maatwerk is de principemedewerking toegezegd om te komen tot de realisatie van 1 woning.

Voor onderhavige locatie geldt dat deze is gelegen in het gebied dijkzone en er derhalve géén beperkingen gelden ten aanzien van de bouw van woningen in het kader van functiewijziging. In het schetsontwerp is rekening gehouden met voorwaarden ten aanzien van de drie schaalniveaus waarop getoetst wordt.

Het college heeft voor de ingangsdatum van haar nieuwe functieveranderingsbeleid besloten in principe medewerking te verlenen aan het initiatief. Omdat sprake is van een lopend project wordt met dit initiatief gebruik gemaakt van de overgangsregeling.

Het initiatief past binnen het gemeentelijk beleid zoals opgenomen in het Landschapsontwikkelingsplan, omdat de aanwezige open ruimte aansluitend aan de dijk wordt gehandhaafd en zelfs vergroot door het slopen van een aanwezige varkensstal. Daarnaast wordt de aanwezige wiel op het perceel gehandhaafd. Door de situering van de nieuw te bouwen woning in het lint, is er terughoudendheid betracht bij het bouwen in de dijkzone.

3.4.3.4 Conclusie

Het initiatief past niet in het beleid voor functieverandering zoals dat in 2015 is vastgesteld. Op basis van de overgangsregeling kan onder voorwaarden medewerking worden verleend.

3.4.4 Geldend bestemmingsplan

3.4.4.1 Algemeen

Het bestemmingsplan is een bindend plan voor zowel overheid als burgers. In een bestemmingsplan wordt de bestemming, ofwel de functie van de grond aangewezen. Ook geeft het bestemmingsplan regels over het gebruik van de grond en wat daarop gebouwd mag worden. Omgevingsvergunningen moeten worden getoetst aan het bestemmingsplan, alvorens ze worden verleend.

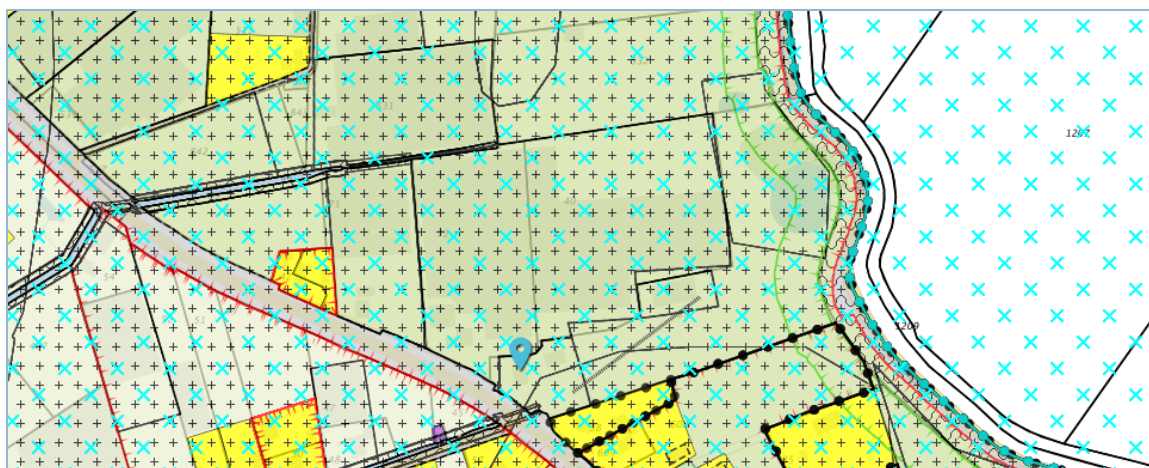
3.4.4.2 Planspecifiek

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan "Buitengebied Lingewaard". Het perceel heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden – Dijkzone'. Binnen deze bestemming is de uitoefening van een agrarisch bedrijf toegestaan waarbij door middel van een nadere aanduiding wordt bepaald welk type agrarisch bedrijf dit mag zijn. De aanduiding van toepassing op dit perceel is 'Intensieve veehouderij'. In casu is een intensieve veehouderijbedrijf toegestaan.

Daarnaast zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 4', 'Waarde – Archeologie 5' en 'Waarde – Archeologie 6' van toepassing. Deze dubbelbestemmingen zijn opgenomen ter bescherming en behoud van te verwachten aanwezige archeologische relictten in de bodem. De bijbehorende regels stelt dat voor bouwwerken die groter zijn dan 100 m² respectievelijk 500 m² en 2.500 m² een archeologisch onderzoek moet worden overlegd, waarin de archeologische waarden van de grond in voldoende mate zijn vastgesteld.

Op het perceel zijn tevens de dubbelbestemming "Waterstaat- Waterstaatkundige functie" en de gebiedsaanduiding "vrijwaringszone dijk" van toepassing. Deze dubbelbestemming is opgenomen ter bescherming van onder andere de waterberging, waterhuishouding en waterlopen ter plaatse. De gebiedsaanduiding is opgenomen voor de bescherming, het onderhoud en de verbetering van de beschermingszone van de waterkering.

Het initiatief is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Uit de verdere overwegingen (zie hoofdstuk 4) blijken geen overwegende planologische, stedenbouwkundige of andere bezwaren. Het initiatief past in de van toepassing zijnde beleidskaders en is daarmee juridisch en planologisch uitvoerbaar.



5 Uitsnede geldend bestemmingsplan

3.4.4.3 Conclusie

Het initiatief past niet binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan. Hiervoor is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

4 Onderzoeken

4.1 Inleiding

Ten behoeve van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard' zijn gebiedsonderzoeken uitgevoerd om de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan milieutechnisch aan te tonen. Het plangebied is in een aantal van deze onderzoeken meegenomen. Voor een aantal aspecten is nog (aanvullend) onderzoek specifiek voor het plangebied uitgevoerd. De resultaten van de uitgevoerde onderzoeken, zijn in dit hoofdstuk weergegeven.

4.2 Wegverkeerslawaaai

4.2.1 Beleid

De Leutsestraat is een op grond van de Wet geluidhinder gezoneerde weg. De weg heeft een geluidszone van 250 meter. De nieuw te realiseren woning wordt op circa 60 meter van de Leutsestraat gerealiseerd en valt daarom binnen de geluidszone van de Leutsestraat. Akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting als gevolg van de Leutsestraat is noodzakelijk.

In het geluidsbeleidsplan van de gemeente Lingewaard zijn gebiedstyperingen opgenomen. De locatie Leutsestraat 22 is gelegen in de gebiedstypering Buitengebied. De ambitie voor dit gebied is 'rustig', de bovengrens is 'redelijk rustig'.

Voor wegverkeer zijn de ambities en de daaraan gekoppelde ontheffingswaarden bepaald. De ontheffingswaarden zijn opgenomen in de nota hogere grenswaarden.

In artikel 110a lid 5 van de Wet geluidhinder is bepaald dat een hogere waarde alleen kan worden verleend als de toepassing van maatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidsbelasting vanwege de wet tot de hoogst toelaatbare geluidsbelasting op de gevels van de betrokken woning onvoldoende doeltreffend zijn en/of er overwegende bezwaren zijn van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard.

4.2.2 Onderzoek

Er is onderzoek verricht naar de geluidbelasting als gevolg van de Leutsestraat op de nieuw te bouwen woning. De weergave van het onderzoek is opgenomen in de notitie "Akoestische notitie ontwikkeling Leutsestraat 22 te Angeren", d.d. 6 september 2017. Hieruit blijkt, dat de te toetsen geluidbelasting varieert van 48 dB op de begane grond tot 50 dB op de eerste verdieping. Er is moet een hogere grenswaarde aangevraagd worden.

4.2.3 Toetsing aan beleid

Bij ieder verzoek om hogere grenswaarden wordt in ieder geval getoetst of maatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidsbelasting vanwege de weg tot de hoogst toelaatbare geluidsbelasting op de gevels van de betrokken woning onvoldoende doeltreffend zijn en/of er overwegende bezwaren zijn van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard om de geluidbelasting te verminderen. Daarnaast worden in de nota hogere grenswaarden aanvullende eisen gesteld aan het verlenen van een hogere grenswaarde.

4.2.3.1 Wettelijke vereisten

Het verlagen van de geluidbelasting door vervanging van de wegdekverharding en/of het realiseren van afscherpende voorzieningen stuiten op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige en financiële aard. In het navolgende wordt dit nader onderbouwd.

Vervanging van wegdekverharding

Het vervangen van de wegdekverharding door stil asfalt is geen reële optie. De breedte van de weg (exclusief berm en fietspaden) is ter plaatse 6 meter. Wanneer uitgegaan wordt van vervanging van het asfalt over een lengte van 20 meter, betekent dat dat 120 m² asfalt vervangen moet worden.

Een globale kostenraming levert het volgende beeld op:

Frezen	15 eur/m ²	€ 1.800
Afvoer asfalt (12 ton)	€ 20 / ton	€ 240
Aanbrengen 12 ton stil asfalt	€ 400,- / ton	€ 4.800
Asfaltset		€ 3.000
Verkeersmaatregelen		€ 1.500

Totaal (excl. BTW)		€ 11.340

De Leutsestraat is een drukke weg. Niet uit te sluiten is dan ook, dat de werkzaamheden in de nacht uitgevoerd moeten worden. De kosten voor nachtwerk zijn het dubbele van de raming. De kosten komen in dat geval ruim boven de € 20.000

Daarnaast is het effect van het vervangen van het asfalt beperkt. Door de aansluitingen van het bestaande en nieuwe wegdek ontstaan overgangen. Deze overgangen tussen de wegdektypen kan leiden tot hinderbeleving.

Realiseren van afschermdende voorzieningen

Het realiseren van afschermdende voorzieningen is geen reële optie. De breedte van de weg (exclusief berm en fietspaden) is ter plaatse 6 meter. Wanneer uitgegaan wordt van realiseren van afschermdende voorziening met een hoogte van 1 meter over een lengte van 20 meter, betekent dat dat 20 m² afschermdende voorziening gerealiseerd moet worden.

Een globale kostenraming levert het volgende beeld op

Simpel reflecterend scherm	€ 356 / m ²	€ 7.120
Versmallen rijstroken tijdelijke barrier	€ 78 / m ¹	€ 1.560
Engineering	€ 15%	€ 1.614
Onvoorzien		€ 619

Totaal (excl. BTW)		€ 10.913

Bij deze raming wordt er vanuit gegaan dat er geen kabels en leidingen verlegd moeten worden. Als dat wel moet gebeuren, dan vallen de kosten nog hoger uit. Ook hier geldt, dat de kosten voor eventueel nachtwerk het dubbele zijn van de raming.

Naast financiële overwegingen, is een afschermdende voorziening ook akoestisch en verkeerskundig ongewenst. Ter plaatse worden inritten ontsloten. Dit leidt tot onderbrekingen van de afschermdende voorziening waardoor de doeltreffendheid afneemt. Daarnaast leidt een afschermdende voorziening tot verminderd zicht bij het opdraaien op de weg. Hierdoor loopt de verkeersveiligheid gevaar. Bovendien zal een voertuig voordat hij de weg op kan gaan zich opstellen op het aanwezige (vrijliggende) fietspad. Dat leidt tot eveneens ongewenste situaties. Indien de afschermdende voorziening buiten het fietspad wordt gerealiseerd, neemt de effectiviteit af omdat de afstand tot de bron toeneemt. Dat heeft tot gevolg dat de kosten voor de afschermdende voorziening nog hoger worden dan hierboven geraamd. Een dergelijke hoge afschermdende voorziening past niet binnen het karakter van de omgeving.

4.2.3.2 Locatiespecifieke kenmerken

De woning waarvoor een hogere waarde aangevraagd wordt, wordt ter plaatse gerealiseerd in verband met herstructurering van agrarische bedrijvigheid. Een ter plaatse gevestigde veehouderij wordt beëindigd. De woning wordt als compensatie voor de bedrijfsbeëindiging gebouwd.

4.2.3.3 Criteria voor het toekennen van een hogere waarde tot en met de geluidsklasse "onrustig"

Bij het toekennen van een verzoek om een hogere grenswaarde voor geluidgevoelige bestemmingen tot en met de geluidsklasse "onrustig" worden op basis van de nota hogere grenswaarden aanvullend ook de volgende criteria bij de afweging betrokken:

1. Indien mogelijk moeten bronmaatregelen getroffen worden;
2. Indien mogelijk wordt de afstand tussen de geluidsbron en de nieuwe woning vergroot;
3. In ieder geval dient bij de woning de buitenruimte te voldoen aan de ambitiewaarde van het betreffende gebied;
4. Het stedenbouwkundig ontwerp dient vorm te worden gegeven zodat zoveel mogelijk afscherming voor het achterliggende gebied ontstaat.

Ad 1

De kosten voor bronmaatregelen zijn reeds in paragraaf 4.3.2.1 beschreven. De kosten zijn hoog in verhouding tot het realiseren van 1 woning bij functieverandering.

Ad 2

In verband met landschappelijke overwegingen en de wens om geen bebouwing in de tweedelijns toe te staan, kan de woning niet verder van de weg af gerealiseerd worden. Daarmee zou de woning zich buiten het lint langs de Leutsestraat begeven. Dat is stedenbouwkundig en landschappelijk ongewenst.

Ad 3

De hogere geluidbelasting betreft alleen de eerste verdieping. Op de begane grond wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Daarmee voldoet bij de woning de buitenruimte (dit betreft de tuin) aan het ambitieniveau van het gebied.

Ad 4

Er wordt een solitaire woning gebouwd waarachter zich geen geluidgevoelige bestemmingen bevinden. Met het ontwerp hoeft derhalve geen aandacht te worden besteed aan het realiseren van zoveel mogelijk akoestische afscherming.

4.2.4 Conclusie

De voorkeursgrenswaarde wordt licht overschreden op de eerste verdieping. Aangezien het gaat om de bouw van slechts 1 nieuwe woning, zijn er overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke en financiële aard om bron en/of overdrachtsmaatregelen te nemen. De kosten zijn in verhouding tot de te realiseren woning te hoog.

Bovendien kan het vervangen van de wegdekverharding door stil asfalt leiden tot hinderbeleving bij de overgangen van de oude naar de nieuwe wegdekverharding.

Daarnaast zijn geluidschermen onvoldoende doeltreffend omdat er een of meerdere openingen in gemaakt moet worden om aanliggende percelen te ontsluiten. Ook het vervangen van de wegdekverharding zal onvoldoende doeltreffend zijn omdat de aansluitingen van het oude met het nieuwe wegdek mogelijk zal leiden tot hinderbeleving.

De verkeersveiligheid is ook in het geding. Dit komt door het verminderde zicht dat een afschermende voorziening geeft op de weg en door het opstellen op het (vrij liggende) fietspad van verkeer van de locatie dat de locatie verlaat. Wanneer aan het probleem van het blokkeren van het fietspad tegemoet wordt gekomen, moet de geluidwerende voorziening hoger worden gemaakt. Dit leidt tot nog hogere kosten en een situatie die stedenbouwkundig niet in de omgeving past.

Er kan derhalve geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen zijn ten gevolge van het aspect wegverkeerslawaaï voor de voorgenomen bouw van de woning. Voor de nieuw te realiseren woning dient een hogere waarde verleend te worden.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

4.3.1 Normstelling en beleid

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient in ruimtelijke besluiten rekening te worden gehouden met afstemming tussen gevoelige functies en milieuhinderlijke functies. Uitgangspunt daarbij is dat nieuwe en bestaande bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de afstemming tussen functies kan gebruik worden gemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering (editie 2009). Deze afstemming beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof.

4.3.2 Bedrijven in de omgeving

In de omgeving van de locatie zijn diverse glastuinbouwbedrijven gevestigd. Daarnaast is in de directe omgeving landbouwgrond gelegen.

4.3.3 Bevindingen

In het gebied is een diversiteit aan functies. Daarom wordt de omgeving getypeerd als gemengd gebied. Binnen gemengd gebied kunnen de geldende afstanden vanuit Bedrijven en milieuzonering met een afstandstap worden verlaagd (zo wordt 10 met 0 met en 30 meter wordt 10 meter). De afstand wordt gemeten tussen de gevel van de woning en de perceelsgrens van het bedrijf.

Voor de aanwezige glastuinbouwbedrijven (kassen met gasverwarming, SBI-2008: 011, 012, 013) geldt een afstand van 30 meter tot de woningen in de omgeving. In gemengd gebied is dit 10 meter. Het bouwvlak van de te realiseren woning bevindt zich op tenminste 22 meter van de perceelsgrens van het dichtstbijzijnde glastuinbouwbedrijf. Daarmee wordt aan de richtafstand voor gemengd gebied voldaan.

De aanwezige varkensstal zal in het kader van de functiewijziging worden gesloopt. Het voormalige veehouderijbedrijf is beëindigd. De thans nog aanwezige stal heeft daarmee geen invloed op de nog te realiseren woning.

De huidige (bedrijf)woning bevindt zich op circa 7 meter van de perceelsgrens. Op grond van afdeling 2.8 van Activiteitenbesluit geeft het Activiteitenbesluit bescherming aan een beperkt aantal objecten. Het gaat om gevoelige gebouwen (waaronder woningen) en gevoelige terreinen. In deze situatie maakt het niet uit of het een bedrijfswoning dan wel een burgerwoning betreft.

4.3.4 Spuitzones

Omdat omliggende gronden/percelen een agrarische bestemming hebben, kunnen zich hier fruitteelt-bedrijven vestigen. Hiervoor dient rekening te worden gehouden met een spuitzone van 50 meter (omdat er fruitbomen op geteeld (kunnen) worden die mogelijk met bestrijdingsmiddelen worden bespoten). Een deel van de percelen rondom Leutsestraat 22 heeft een agrarische bestemming in het vigerende bestemmingsplan. Een groot deel van het onderhavige perceel ligt in die spuitzone. Er zijn echter geen

fruitboomgaarden op de omliggende percelen aanwezig. Het is evenmin mogelijk dat zich hier fruitteeltbedrijven vestigen, omdat dit reeds belemmerd wordt door de bestaande woningen op de percelen Leutsestraat 18, 18a, 18b waardoor er rondom deze woningen binnen een zone van 50 meter al niet gespoten mag worden. De (theoretische) spuitzones vormen daarmee geen belemmering voor de realisatie van woningen in het plangebied.



Figuur 6: 50-meter contouren bestaande woningbouw

De spuitzone van 50 meter heeft betrekking op (fruit)boomgaarden en open teelt. De omvang van de spuitzone is niet van toepassing op glastuinbouw omdat de drift door de afschermdende werking van het glas op vergelijkbare wijze als bij een afschermdende haag / beplanting wordt tegengehouden.

Per 1 januari 2018 is de wijziging van het Activiteitenbesluit milieubeheer in werking. Daarin is geregeld dat een driftreductie van 75% moet worden gerealiseerd. Met een driftreductie van 75% kan de spuitzone (voor de meest ongunstige gevallen) verkleind worden van 50 naar 30 meter, zie onderstaande tabel.

Tabel 19. Benodigde afstand vanaf de laatste bomenrij (m) om in de kale boom en in de volblad situatie voor de stof captan geen overschrijding van het dermale blootstellingseindpunt (AEL) te krijgen op de hoogten 0-3 m en 3-6 m in de lucht.

Praktijk situatie	Teeltvrije zone [m]	Spuittechniek	Windhaag	0-3 m		3-6 m	
				Kale boom	Volblad	Kale boom	Volblad
1	3	Standaard	Nee	35	30	35	30
2	3	Standaard	Ja	25	5	25	10
3	3	Standaard	Twee	15	5 ¹⁾	15	5 ¹⁾
4	3	Standaard	Groen	15	5	15	5
5	3	DRT75	Nee	30	20	25	15
6	3	DRT75	Ja	20	5	15	5
7	3	DRT75	Twee	5 ¹⁾	5 ¹⁾	5 ¹⁾	5 ¹⁾
8	3	DRT75	Groen	5	5	5	5
9	3	DRT90	Nee	25	15	15	10
10	3	DRT90	Ja	15	5	5	5
11	3	DRT90	Twee	5 ¹⁾	5 ¹⁾	5 ¹⁾	5 ¹⁾
12	3	DRT90	Groen	5	5	5	5

Bron: Driftblootstelling van omstanders en omwonenden door boomgaard bespuitingen, Plant Research International, onderdeel van Wageningen UR, maart 2015

Wanneer deze 30-meter contour vanuit het toekomstige bouwvlak wordt getrokken, raakt deze niet het perceel waarop (in theorie) een fruitboomgaard gerealiseerd zou kunnen worden.



Figuur 7: 30-meter contouren rond toekomstige bouwvlak

Een (eventuele) spuitzone voor het in de nabijheid liggende perceel is daarmee geen belemmering voor de geplande woningbouw.

Verder zijn er geen bedrijven in de omgeving van de nieuw te bouwen woning gelegen.

4.3.5 Conclusie

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect milieuhinder en omliggende functies de realisatie van dit project niet in de weg staat.

4.4 Bodemkwaliteit

In verband met de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid ter plaatse. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak.

Bureau Ontwerp & Omgeving heeft in opdracht van mevrouw Borgers een bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie (Verkenkend en nader bodemonderzoek Leutsestraat 22 te Angeren, projectnummer: P2494.01, datum: 10 februari 2017 respectievelijk 18 juli 2017). Het doel van het bodemonderzoek is een indicatie te krijgen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. Hiertoe is de kwaliteit van de grond en het grondwater beoordeeld op basis van een steekproef, waarbij een aantal boringen is verricht en een aantal grond- en grondwatermonsters chemisch-analytisch is onderzocht. Naar aanleiding van het uitgevoerde bodemonderzoek is de omvang van de aangetroffen sterke DDE-verontreiniging bepaald (Memo Aanvullend bodemonderzoek fase 2 Leutsestraat 22 te Angeren (P2494.01), d.d. 3 oktober 2017). Op basis van een melding bodemverontreiniging heeft de provincie Gelderland op 12 december 2017 vastgesteld dat aan de Leutsestraat 22 in Angeren géén sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging (12 december 2017, zaaknummer 2017-009600). Bij het huidige gebruik zijn er geen onaanvaardbare risico's. Een sanering is bij gelijkblijvend gebruik op grond van de Wet bodembescherming niet noodzakelijk.

4.4.1 Conclusie

Op basis van de onderzoeksresultaten is vastgesteld dat er geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingsherziening. De kosten van de sanering van de bodem zijn niet dermate hoog dat daardoor de nieuwe functie niet gerealiseerd kan worden.

4.5 Archeologie en cultuurhistorische waarden

4.5.1 Beleid

In 1992 is het Verdrag van Valletta (Malta) door de landen van de Europese Unie (EU), waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ (in de bodem) bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ (uit de bodem halen en ergens anders bewaren) worden bewaard.

4.5.2 Onderzoek

Door Econsultancy is een archeologisch onderzoek uitgevoerd (Archeologisch karterend booronderzoek Leutsestraat 22 en 22a te Angeren gemeente Lingewaard, rapportnummer 12085994, d.d. 24 oktober 2012). Het bureauonderzoek toonde aan dat er zich mogelijk archeologische waarden in het plangebied zouden kunnen bevinden. Daarom is aansluitend een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een karterend booronderzoek uitgevoerd.

Het plangebied behoort tot het terreindeel waar tijdens een dijkdoorbraak (waarschijnlijk in 1769) afzettingen behorend tot de meandergordel van de Neder-Rijn zijn geërodeerd, waarna een dik pak-ket overslagmateriaal is afgezet. Archeologische indicatoren zijn niet aangetroffen en werden op basis van de aangetroffen bodemopbouw ook niet meer verwacht.

4.5.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de hoge trefkans op resten uit de perioden Romeinse Tijd – Nieuwe Tijd niet van toepassing is. Na de dijkdoorbraak in 1769, met de vorming van de Kolk van Borgers (een wiel) tot gevolg, heeft binnen het plangebied voor zover bekend geen (historische) bewoning plaatsgevonden. Er zijn dus geen gevolgen voor de voorgenomen bodemingrepen.

De gespecificeerde archeologische verwachting, zoals die is weergegeven tijdens het bureauonderzoek, wordt door het booronderzoek niet bevestigd voor zowel de verwachte bodemopbouw als de verwachte archeologie.

Indien bij de uitvoering van werkzaamheden onverwacht toch archeologische resten worden aangetroffen, dan is in dat geval op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet aanmelding van de betreffende vondsten bij de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap verplicht.

4.6 Waterhuishouding

4.6.1 Beleid

Waterschapsbeleid

Met ingang van 27 november 2015 is het Waterbeheerprogramma 2016-2021 Koers houden, kansen benutten bepalend voor het waterbeleid. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen. Daarnaast beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

Veiligheid

In het plangebied is geen kern en beschermingszone van een waterkering gelegen. De primaire waterkering kent ook een buitenbeschermingszone, waarop de keur van Waterschap Rivierenland van toepassing is. Het plangebied ligt tegen, maar buiten, de buitenbeschermingszone van de primaire waterkering. Op de verbeelding een "vrijwaringszone-dijk" is opgenomen ter bescherming van de waterkering.

Waterberging

Door de sloop van een voormalige stal en een bijgebouw en de bouw van slechts 1 woning met bijgebouw(en) ontstaat door dit plan een afname van het verhard oppervlak. Er is derhalve geen extra waterberging nodig voor de realisatie van het initiatief.

Watergangen

Binnen het plangebied ligt geen A-watergang. Binnen het plangebied ligt een beschermingszone van een A-watergang. Binnen het plangebied ligt geen B-watergang of een beschermingszone van een B-watergang.

Waterkwaliteit

Bij nieuwbouw is het uitgangspunt dat hemelwater van het verhard oppervlak voor 100% gescheiden wordt afgevoerd. Het waterschap gaat bij nieuwbouw van woningen uit van een (duurzaam) gescheiden rioleringsstelsel. Hemelwater van terreinverhardingen stroomt bij voorkeur niet direct af op het oppervlaktewater, maar wordt eerst voorgezuiverd door een berm wadi of bodempassage.

4.6.2 Conclusie

De realisatie van dit project heeft geen (negatieve) waterconsequenties. Het aspect water vormt daarom geen belemmering voor de realisatie van dit project.

4.7 Flora en fauna

4.7.1 Natuurwetgeving

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van de ecologische hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in het streekplan is uitgewerkt.

De Natuurbeschermingswet heeft betrekking op de Europees beschermde Natura-2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. Ruimtelijke ontwikkelingen die effecten hebben op de vastgestelde natuurwaarden van deze gebieden, zijn in beginsel niet toegestaan. Indien er een kans bestaat dat effecten zullen optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden.

De Flora- en faunawet heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek) vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Bij ruimtelijke ontwikkelingen hoeft echter alleen rekening gehouden te worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'tabel 2' en 'tabel 3' van de Flora- en faunawet, en met vogels. Voor deze soorten moet een ontheffing worden aangevraagd wanneer een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot schade aan de soort of versterking van leefgebied.

Voor soorten van 'tabel 3' en vogels geldt hierbij een strengere afwegingskader dan voor soorten van 'tabel 2'. Voor soorten van 'tabel 2' en vogels geldt bovendien dat een ontheffing niet nodig is wanneer gewerkt wordt conform een door LNV goedgekeurde gedragscode. Momenteel zijn echter nog geen algemeen toepasbare gedragscodes voorhanden.

Adviesbureau Mertens, heeft een quickscan Flora- en faunawet uitgevoerd om te inventariseren of door de geplande ontwikkelingen schade kan ontstaan aan populaties van beschermde soorten flora en/of fauna en hoe deze schade beperkt of gecompenseerd kan worden (Quick scan Flora- en faunawet Leutsestraat 22 te Angeren, rapportnummer: 2015.2243, augustus 2016).

4.7.2 Resultaten soortenbescherming

Flora

Het deelgebied van de schuren is verhard (bebouwing en bestrating). Het deel van de nieuwe woning bestaat uit een akker en enkele bomen. Het voorkomen van beschermde planten wordt uitgesloten. De aanwezige muren zijn te droog voor muurplanten of ongeschikt. Gedurende het verkennend veldonderzoek zijn geen beschermde plantensoorten of resten van beschermde plantensoorten vastgesteld. Op grond hiervan wordt het voorkomen van beschermde plantensoorten uitgesloten.

Broedvogels

Gedurende het verkennend veldonderzoek op maandag 9 mei 2016 zijn geen geschikte (potentiële) nestlocaties in de bebouwing aangetroffen die eventueel van waarde zouden kunnen zijn voor (gebouwbewonende) vogels zoals huismus, gierwaluw, steen- en kerkuil. Het ontbreekt namelijk aan geschikte gaten in de te slopen schuren. Huismus, gierwaluw, steen- en kerkuil zijn ook niet vastgesteld gedurende het verkennend veldonderzoek. Tevens zijn geen sporen zoals braakballen van deze soorten aangetroffen. In de bomen zijn geen nesten aangetroffen van vogels met jaarrond beschermde nesten. Op grond hiervan wordt het voorkomen van vogels met jaarrond beschermde nesten uitgesloten.

In de directe omgeving van de schuren en rond de akker komen algemene broedvogels voor zoals merel, zwartkop, roodborst en winterkoning. De akker is te klein van omvang voor akkervogels zoals de Kievit. In verband met het voorkomen van algemene broedvogels wordt aangeraden om te werken buiten het broedseizoen of op een manier dat de vogels niet tot broeden komen. Op deze manier kan worden voorkomen dat verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet worden overtreden.

Grondgebonden zoogdieren

Het is mogelijk dat ter plaatse van het plangebied de huismuis leeft. Deze soort is niet beschermd. Gelet op de verharding van het deelgebied van de schuur en aanwezige akker, wordt het voorkomen van matig of zwaar beschermde zoogdieren uitgesloten. Mogelijk bevindt zich plaatselijk wel huisspitsmuis, bosmuis en mol. Voor deze algemene soorten bestaat een algemene vrijstelling van de Flora- en faunawet.

Vleermuizen

Het voorkomen van verblijfplaatsen van vleermuizen kan worden uitgesloten. In de te slopen schuren zijn geen gaten of openingen vastgesteld die in potentie geschikt zijn als kolonie- en/of paarplaats van gebouwbewonende vleermuizen zoals de gewone dwergvleermuis of laatvlieger. Het ontbreekt verder aan bomen waarin vleermuizen zich kunnen ophouden. De bomen in het deelgebied van het nieuw te bouwen huis bezitten namelijk geen gaten waarin vleermuizen kunnen verblijven.

Voor overwinteringsplaatsen is de bebouwing niet geschikt omdat de gebouwen te droog zijn en te veel aan temperatuurveranderingen onderhevig zijn. Geschikte invliegopeningen ontbreken tevens waardoor de toegang ontbreekt.

Gelet op het feit dat er in potentie geen verblijfplaatsen van vleermuizen kunnen zijn in de bebouwing zijn de daaraan gekoppelde vliegroutes eveneens uit te sluiten. De bebouwing is ook niet rechtlijnig in relatie tot overige bebouwing waardoor het niet aannemelijk is dat deze functioneert als vliegroute. De kassen naast de schuur blijven behouden waardoor oriëntatiemogelijkheden blijven bestaan. Effecten op vliegroutes worden derhalve uitgesloten.

Het voorkomen van migratieroutes wordt uitgesloten omdat grootschalige landschapselementen zoals dijken en rivieren niet aansluiten op de deelgebieden van de schuur en de woning. De Rijndijk zal niet direct of indirect worden beïnvloedt door de plannen.

Met de realisatie van de plannen zal het gebied van vorm veranderen. Mogelijk foerageert er sporadisch gewone dwergvleermuis als gevolg van de verhardingen en het aanwezige cultuurgroen. Het plangebied is nu niet van waarde als essentieel foerageergebied en in de toekomst zal deze functie niet doen verminderen. Effecten op de foerageermogelijkheden van vleermuizen worden derhalve uitgesloten.

Overige beschermde diersoorten

Overige beschermde diersoorten zijn niet in het plangebied aangetroffen. Overige beschermde diersoorten worden niet verwacht in het plangebied. Deze beschermde soorten worden niet verwacht door het ontbreken van geschikt leefgebied. Het uitvoeren van een aanvullend onderzoek of het aanvragen van een ontheffing is niet noodzakelijk voor deze soortgroep.

4.7.3 Conclusie

Op grond van de uitgevoerde quick scan Flora- en Faunawet worden effecten op matig en zwaar beschermde planten- en diersoorten uitgesloten. De realisatie en uitvoering van de plannen aan de Leutsestraat 22 te Angeren is niet in strijd met het gestelde binnen de Flora- en faunawet.

4.8 Luchtkwaliteit

4.8.1 Beleid en normstelling

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer (Wm). In de Wm zijn grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van ruimtelijke besluiten, uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens, tevens rekening gehouden met de luchtkwaliteit.

4.8.2 Onderzoek

Dit project maakt de uitbreiding van bestaande bebouwing mogelijk. Uit de 'niet in betekenende mate tool' van het ministerie van infrastructuur en milieu blijkt dat een project pas in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen als het een verkeersaantrekkende werking van 650 motorvoertuigen per etmaal of meer heeft. Van een dergelijke verkeersaantrekkende werking is geen sprake. Realisatie van dit project draagt dus niet in betekenende mate bij aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen, waardoor formele toetsing aan de grenswaarden uit de Wm achterwege kan blijven.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is wel inzicht gegeven in de luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied. Dit is gedaan aan de hand van de Monitoringstool die hoort bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hieruit blijkt dat de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof direct langs de Leutsestraat zowel in 2012, in 2015 als in 2020 ruim onder de grenswaarden uit de Wm liggen. De concentraties van de wegen direct grenzend aan het plangebied zijn niet in de monitoringstool opgenomen omdat deze lager zijn dan die op de Leutsestraat. Ter plaatse van het projectgebied is dan ook sprake van een goed leefklimaat.

4.8.3 Conclusie

De realisatie van dit project draagt niet in betekenende mate bij aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen. Ook is ter plaatse van het projectgebied wat betreft luchtkwaliteit sprake van een goed leefklimaat. Het aspect luchtkwaliteit vormt daarom geen belemmering voor de realisatie van dit project.

4.9 Externe veiligheid

4.9.1 Normstelling en beleid

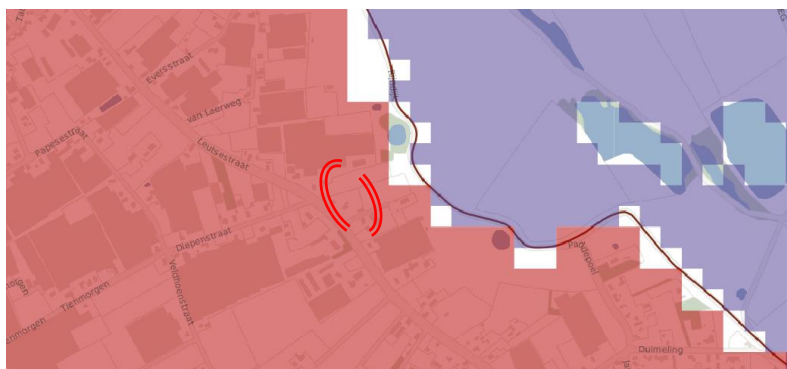
Bij ruimtelijke besluiten dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, spoor of water en door buisleidingen.

In het externe veiligheidsbeleid wordt doorgaans onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. De gemeente heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Voor ruimtelijke besluiten in de omgeving van leidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd is het Besluit externe veiligheid buisleidingen van toepassing. Dit besluit sluit aan bij de risiconormering uit het Bevi.

De normering heeft betrekking op kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten. De definitie daarvan is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Bij kwetsbare objecten gaat het onder andere om woningen, ziekenhuizen, scholen, grotere kantoorgebouwen en hotels, winkelcentra en grotere supermarkten, kampeer- en recreatieterreinen. Kortom het zijn objecten waar een groot deel van de dag (grotere aantallen) personen aanwezig zijn. Bij beperkt kwetsbare objecten gaat het onder andere om verspreid liggende woningen, kleinere kantoren en hotels, kleinere winkels, bedrijfsgebouwen. Het nu voorliggende initiatief is een realisatie van een kwetsbaar object.



8 Uitsnede risicokaart, lokatie dubbel rood omcirkeld

4.9.2 Onderzoek

Rondom het plangebied zijn de volgende externe veiligheidsrisicobronnen relevant:

Risicobron	Plangebied
Hogedruk aardgasleidingen (Bevb)	n.v.t., geen invloedgebied over het plangebied
Inrichtingen (Bevi)	n.v.t., geen invloedgebied over het plangebied
Transport gevaarlijke stoffen over de weg (Bet)	Op ongeveer 2.000 meter ten zuiden van het plangebied komt de A15 te liggen. Hiervoor is op 5 november 2015 het ontwerp Tracébesluit gepubliceerd. Het invloedgebied ligt over het plangebied.
Transport gevaarlijke stoffen over het water (Bevt)	n.v.t., geen invloedgebied over het plangebied
Transport gevaarlijke stoffen over het spoor (Bevt)	Op ongeveer 2.000 meter ten zuiden van het plan ligt de Betuweroute. Het invloedgebied ligt over het plangebied.

4.9.3 Beperkte verantwoording groepsrisico

Conform vigerende wetgeving moet de gemeente het groepsrisico verantwoorden. Doordat het plan op meer dan 200 meter van beide transportroutes ligt hoeft er enkel ingegaan te worden op de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Hierop heeft de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden (VGGM) op 22 maart 2017 (kenmerk: 170322-0065) het volgende geadviseerd: De toekomstige bewoners worden hier zelfredzaam geacht. Gezien de grote afstand van het plan tot de risicobronnen en omdat het plan slechts één woning betreft, ziet de VGGM geen reden om aanvullend te adviseren over de rampbestrijding en zelfredzaamheid. Het advies is als bijlage bij deze toelichting opgenomen. Onderstaand een beschouwing van deze aspecten.

Bestrijdbaarheid

Bij een calamiteit zal de brandweer zich inzetten om de effecten ten gevolge van het incident te beperken. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden dicht bij de bron. De mate van bestrijdbaarheid wordt vooral bepaald door de veiligheidsvoorziening en het aantal aanwezigen dicht bij de risicobron. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

Zelfredzaamheid

Bij een calamiteit is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij een incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) en NL-Alert. Bij een scenario waarin toxische stoffen vrijkomen is het advies om te schuilen in een gebouw waarvan ramen, deuren en ventilatie gesloten kunnen worden. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid zijn voldoende.

4.9.4 Conclusie

Ten aanzien van het groepsrisico ligt het plan in het invloedsgebied van de Betuweroute en de toekomstige A15. Op basis van de beperkte verantwoording groepsrisico (zie hierboven) kan worden geconcludeerd dat het ruimtelijke initiatief geen significant effect heeft op het groepsrisico, danwel op de mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Daarmee is het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de realisatie van het initiatief.

4.10 Niet-gesprongen explosieven

Uit projectie van het te ontwikkelen gebied op de risicokaart van niet-gesprongen explosieven (Nge) is gebleken dat zich hier tijdens de Tweede Wereldoorlog diverse oorlogshandelingen hebben afgespeeld waarbij NGE in de bodem zijn achtergebleven. Daarom moet er voor het bouwrijp maken op het bouwvlak (met een buffer van 3m) een detectie worden uitgevoerd op NGE. Deze detectie dient te worden uitgevoerd door een WSCS-OCE gecertificeerd bedrijf.

Binnen de gemeente Lingewaard hebben sinds de Tweede Wereldoorlog diverse ontwikkelingen plaatsgevonden die van invloed zijn geweest op de bodem. Op locaties waar bodemroerende werkzaamheden zijn uitgevoerd kan worden aangenomen dat (tot op zekere diepte) eventuele aanwezige NGE reeds opgemerkt en verwijderd zijn.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Voor het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP2012) en is aangesloten bij de PRBP2012.

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Ook is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan. Tot slot maakt een eventuele bijlage onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

5.2 Verbeelding

Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven met daarbij andere bepalingen als gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken, etc. Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootschalige Basiskaart en/of kadastrale kaart). De verbeelding sluit aan bij de PRABPK2012.

5.3 Planregels

Voor de planregels is de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 gebruikt. In de planregels is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met 'Inleidende regels' (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de 'Bestemmingsregels', de 'Algemene regels' (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de 'Overgangs- en slotregels'. In het tweede hoofdstuk, de Bestemmingsregels, staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde.

Ook de regels van een bestemming kennen een standaardopbouw en worden als volgt benoemd:

- Bestemmingsomschrijving (in elk bestemmingsplan);
- Bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Nadere eisen (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Specifieke gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (bestemmingsplanafhankelijk).

5.4 Wijze van bestemmen

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

- "Agrarisch met waarden – Dijkzone" waarbij de functie agrarische grondgebruik wordt neergelegd;
 - "Wonen" waarbij één woning per bouwvlak is toegestaan. Door middel van het opnemen van een bouwvlak is de situering van de woningen bepaald;
 - Op het perceel is tevens de dubbelbestemming "Waterstaat- Waterstaatkundige functie" van toepassing. Deze dubbelbestemming is opgenomen ter bescherming van onder andere de waterberging, waterhuishouding en waterlopen ter plaatse.

Langs de dijk is een strook met de gebiedsaanduiding "Vrijwaringszone - dijk" opgenomen ter bescherming van het belang van de dijk.

Tevens zijn over het plangebied de dubbelbestemmingen "Waarde – Archeologie 4", "Waarde – Archeologie 5" en "Waarde – Archeologie 6" opgenomen ter bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden.

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

6 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Voor de beoogde ontwikkeling is een anterieure overeenkomst (voorzien van een planschaderisico-analyse) afgesloten. Daarmee is het kostenverhaal van de gemeente, inclusief eventueel te vergoeden planschade, verzekerd.

De economische uitvoerbaarheid van het plan is daarmee gegarandeerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overeenkomstig het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is het plan ter visie gelegd zodat belanghebbenden hun zienswijze kenbaar kunnen maken.

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het plan voor advies aan de vooroverlegpartners gestuurd.

Naar aanleiding van de ter visie legging en het vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is er een reactienota Zienswijze(n) en ambtshalve wijzigingen opgesteld. Deze reactienota is als bijlage 10 bij deze toelichting worden opgenomen.