

Bestemmingsplan

**Doornenburg, Pannerdenseweg locatie Ancari
Gemeente Lingewaard**



COLOFON

Gegevens over het plan:

Plannaam:	Doornenburg, Pannerdenseweg locatie Ancari
Identificatienummer:	NL.IMRO.1705.281-ON01
Status:	Vastgesteld
Datum gemaakt:	3 augustus 2023
Projectnummer Buro SRO:	29.20.07

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever:	Mecus Planontwikkeling B.V.
Contactpersoon opdrachtgever:	Dhr. J. Warnshuis

Gegevens Buro SRO:

Projectleider Buro SRO:	Dhr. M. Geerts
Bezoekadres vestiging Arnhem:	Sweerts de Landasstraat 50, 6814 DG te Arnhem
Telefoon:	026 – 35 23 125
E-mail:	arnhem@buro-sro.nl
Internet:	www.buro-sro.nl



Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan	7
1.2 Ligging plangebied	7
1.3 Geldend bestemmingsplan	8
1.4 Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2 Het initiatief	9
2.1 Huidige situatie	9
2.2 Toekomstige situatie	10
2.3 Beeldkwaliteit	10
2.4 Duurzaamheid	11
Hoofdstuk 3 Beleidskader	12
3.1 Rijksbeleid	12
3.2 Provinciaal beleid	14
3.3 Regionaal beleid	16
3.4 Gemeentelijk beleid	17
Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid	19
4.1 Milieu	19
4.2 Water	29
4.3 Ecologie	32
4.4 Verkeer	33
4.5 Cultuurhistorie en archeologie	34
4.6 Explosieven	36
4.7 Economische uitvoerbaarheid	36
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving	37
5.1 Algemeen	37
5.2 Wijze van bestemmen	37
Hoofdstuk 6 Procedure	38
6.1 Algemeen	38
6.2 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	38
6.3 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro	38
6.4 Verslag zienswijzen	38
Bijlagen bij de toelichting	39
Bijlage 1 Beeldkwaliteitplan	40
Bijlage 2 Stedenbouwkundig plan	41
Bijlage 3 Bodemonderzoek	42
Bijlage 4 Akoestisch onderzoek wegverkeer	43
Bijlage 5 Akoestisch onderzoek bedrijfsgeluid	44
Bijlage 6 Kaart Geitenhouderijen	45
Bijlage 7 Digitale watertoets	46
Bijlage 8 Waterstructuurplan	47
Bijlage 9 Archeologisch onderzoek	48
Bijlage 10 Quickscan Wet natuurbescherming	49
Bijlage 11 Voortoets stikstofdepositie	50
Bijlage 12 Projectleiderssamenvatting NGE	51
Bijlage 13 m.e.r.-beoordelingsnotitie	53

Regels		55
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	57
Artikel 1	Begrippen	57
Artikel 2	Wijze van meten	62
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	63
Artikel 3	Verkeer - Verblijf	63
Artikel 4	Wonen	64
Artikel 5	Waarde - Archeologie 2	66
Hoofdstuk 3	Algemene regels	70
Artikel 6	Antidubbeltelregel	70
Artikel 7	Algemene bouwregels	70
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	71
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	71
Artikel 10	Algemene wijzigingsregels	71
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	72
Artikel 11	Overgangsrecht	72
Artikel 12	Slotregel	72
Bijlagen bij regels		73
Bijlage 1	Lijst van bedrijfsactiviteiten	74

Toelichting

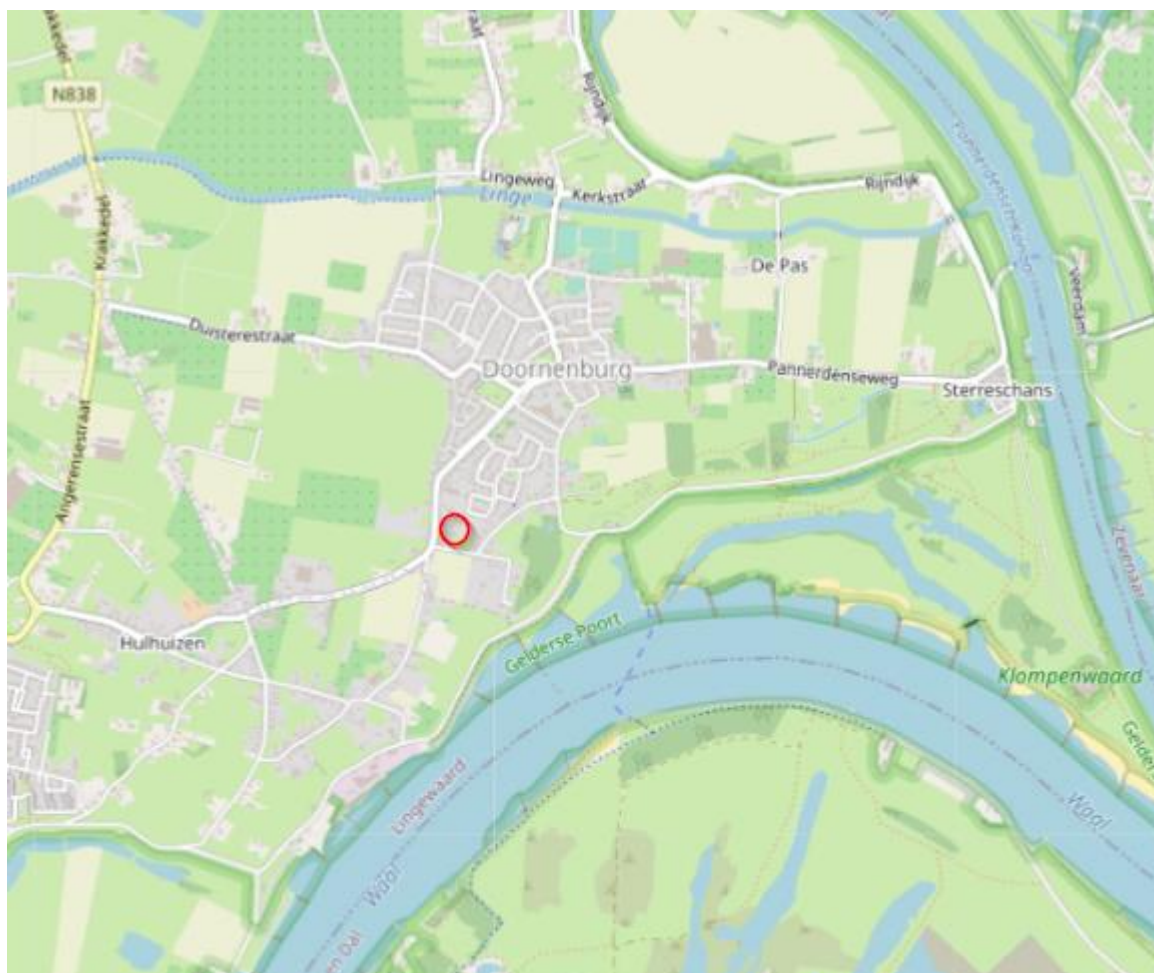
Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan

De initiatiefnemer is voornemens de locatie van de voormalige horecagelegenheid Ancari te herontwikkelen. Om een passende herontwikkeling binnen het historisch gegroeide lint langs de Pannerdensedweg bij de zuidelijke entree van Doornenburg haalbaar te maken wordt het achterliggende gebied hierin meegenomen. Dit resulteert in een plan om op deze locatie 16 woningen te realiseren. Deze ontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan. Omdat het initiatief wel passend is op de locatie, wordt medewerking verleend aan een herziening van het bestemmingsplan. In dit document wordt dit toegelicht en gemotiveerd waarom dat kan volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

1.2 Ligging plangebied

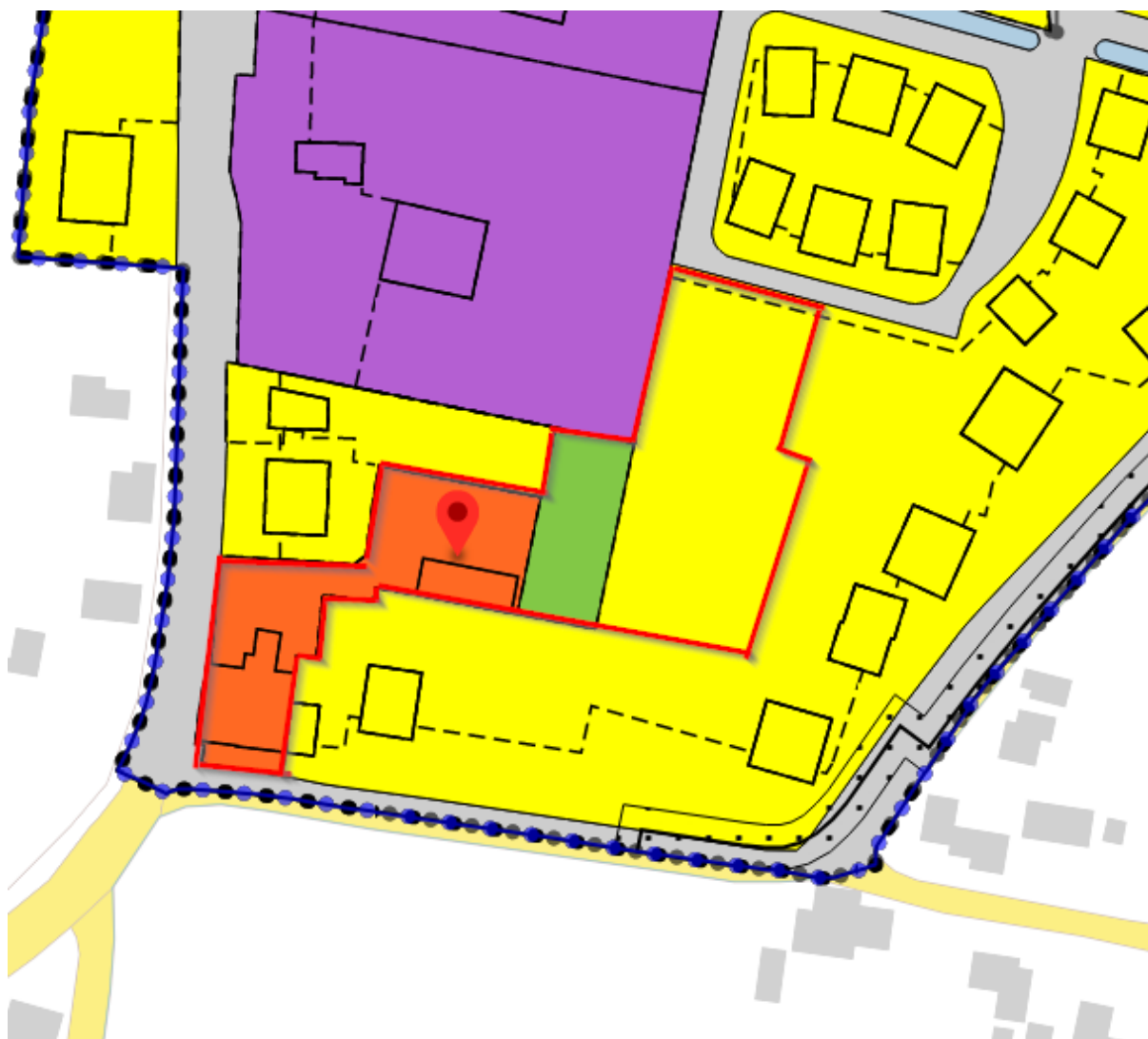
Het plangebied is gelegen op de hoek van de Pannerdensedweg en de Blauwe Hoek in de kern Doornenburg. Bijgevoegde afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving.



Globale ligging van het plangebied (bron: openstreetmap.org)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Kern Doornenburg', dat is vastgesteld op 29 september 2016 door de gemeente Lingewaard. De locatie heeft de enkelbestemmingen 'Horeca', 'Sport' en 'Wonen'. De navolgende afbeelding toont een uitsnede van het geldende bestemmingsplan met het plangebied rood omkaderd.



Uitsnede geldend bestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De woningbouwplannen uit voorliggend initiatief zijn strijdig met het geldende bestemmingsplan. Daarom is voorliggende herziening van het bestemmingsplan opgesteld.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van de bestaande situatie en van het plan. Daarna wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het relevante Rijks-, provinciale-, en gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 4 wordt de haalbaarheid van het project getoetst op grond van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. Ook wordt ingegaan op de economische haalbaarheid van het plan. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de juridische opzet van het plan. Tot slot gaat hoofdstuk 6 in op de wijze hoe burgers en andere belanghebbenden betrokken zijn bij het plan (maatschappelijke uitvoerbaarheid). Hierin zijn de uitkomsten van inspraak, vooroverleg en zienswijzen opgenomen.

Hoofdstuk 2 Het initiatief

In dit hoofdstuk wordt het initiatief beschreven. Eerst wordt ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied en de relatie met de omgeving. Daarna wordt ingezoomd op het beoogde initiatief.

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt aan de Pannerdenseweg 125 en het achtergelegen terrein, in het zuidelijke deel van de kern Doornenburg. De Pannerdenseweg loopt richting het noordoosten verder de kern Doornenburg in en is tevens de belangrijkste doorgaande weg van het dorp. Aan de Pannerdenseweg liggen voornamelijk woningen en enkele bedrijven. Verder ten zuiden en oosten van het plangebied ligt de Blauwe Hoek, waaraan zich ook voornamelijk woningen bevinden. Verder ten zuidoosten van het plangebied ligt de Waaldijk met daarachter de rivier de Waal. De onderstaande afbeelding toont een luchtfoto van het plangebied.

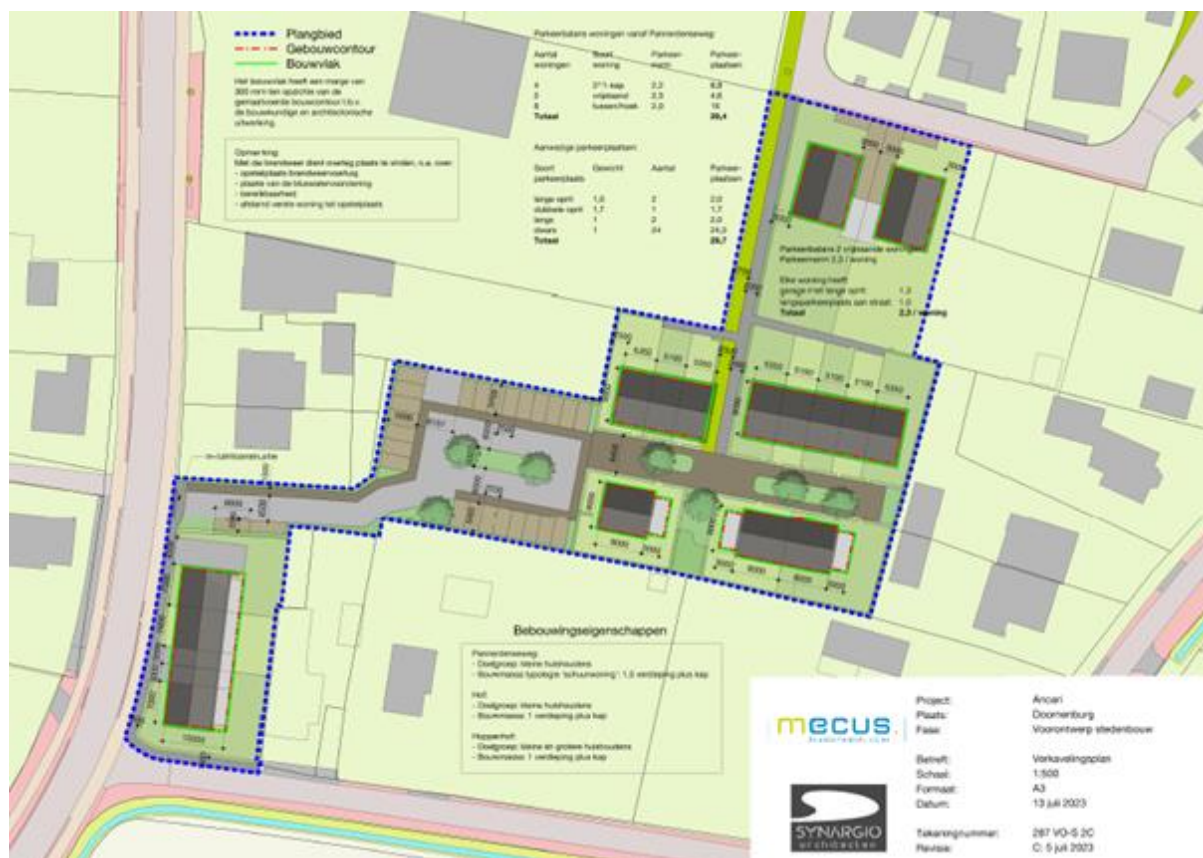


Luchtfoto van het plangebied (bron: PDOK Viewer)

In de zuidwestelijke hoek van het plangebied staat de bebouwing van voormalige horecaonderneming Ancari. Achter de bebouwing is een groot deel van het plangebied verhard. Het oostelijk deel van het plangebied bestaat voornamelijk uit grasland.

2.2 Toekomstige situatie

De initiatiefnemer heeft het voornemen om de bestaande bebouwing in het plangebied te slopen en hiervoor in de plaats zestien nieuwe woningen te realiseren. In de zuidwestelijke hoek van het plangebied worden aan de Pannerdenseweg drie woningen gerealiseerd (twee woningen als tweekapper en een vrijstaand). In het noordoostelijke deel van het plangebied worden twee vrijstaande woningen gerealiseerd, georiënteerd op het Hoppenhof. In het middelste deel van de locatie wordt een hof met een vrijstaande woning, twee twee-onder-één-kap-woningen en acht rijwoningen –rijtje van drie en een van vijf- gerealiseerd. De helft van deze woningen worden in het betaalbare segment gebouwd wat in een overeenkomst met de ontwikkelaar is vastgelegd. Ten westen hiervan wordt een parkeerterrein gerealiseerd. De onderstaande afbeelding is het stedenbouwkundige plan en toont een impressie van de toekomstige situatie.



Impressie toekomstige situatie (bron: Mecus Planontwikkeling en Synargio Architecten)

Dit stedenbouwkundige plan is als bijlage 2 bij dit bestemmingsplan in te zien.

2.3 Beeldkwaliteit

Voor de architectuur van de woningen en de inrichting van het openbare gebied is een beeldkwaliteitplan (BKP) opgesteld. Onderstaande afbeelding komen uit dat BKP. Dat BKP is tevens als bijlage 1 bij dit bestemmingsplan opgenomen. Borging van deze eisen verloopt via de Woningwet door middel van aanvullend welstandsbeleid.



Bron: beeldkwaliteitplan Buro SRO



2.4 Duurzaamheid

In een duurzame leefomgeving wordt bewust omgegaan met energie, klimaat, grondstoffen, ruimte, water en groen. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn een logisch moment om de verschillende aspecten van duurzame stedenbouw vanaf het begin in de planvorming mee te nemen.

Bouwbesluit

Het Bouwbesluit stelt eisen aan energiezuinigheid van nieuwe woningen en utiliteitsgebouwen. De maat voor energiezuinigheid heet Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Voor woningen geldt sinds 2015 een Energie Prestatie Coëfficiënt van 0,4 op gebouwniveau. Vanaf 2020 wordt deze verlaagd richting een coëfficiënt dichterbij de nul. Vanaf 2020 moeten alle nieuwe gebouwen voldoen aan de BENG-eisen. Dit is rijksbeleid, waarbij BENG staat voor Bijna EnergieNeutrale Gebouwen.

Kansen

Bij de herinrichting van een perceel en bij nieuwbouw liggen kansen om duurzaamheid te verbeteren. Het energieneutraal maken van een gebouw kan beter bij de bouw dan achteraf. Nieuwbouw biedt de kans om meteen voor een duurzame wijze van verwarming te kiezen, maar ook andere duurzaamheidsaspecten zijn bij nieuwbouw relatief eenvoudig te realiseren, zoals het opwekken van duurzame energie. Het is van belang de kansen voor het opwekken van duurzame energie te benutten om de gestelde toename van duurzaam opgewerkte energie te behalen. Sinds 01-07-2018 moeten nieuwe woningen gasloos worden gebouwd. Daarnaast kan bij de inrichting van de buitenruimte rekening worden gehouden met water- en hittestress. Het aanplanten van groen is goed voor de klimaatbestendigheid, omdat het bijdraagt aan het verminderen van de hittestress en het verbeteren van het watervasthoudend vermogen van het gebied.

Planspecifiek

Met voorliggend plan is sprake van zuinig ruimtegebruik, omdat het een locatie in bestaand stedelijk gebied betreft (inbreidingslocatie). De nieuwe woningen zullen voldoen aan de nieuwe eisen van energie en conform het Bouwbesluit gasloos worden gebouwd. Voorts worden ook bomen aangeplant met als doel een prettige leefomgeving te maken, onder meer ook met als doel om invulling te geven aan klimaatadaptatie, aanplant bomen (verminderen hittestress). Binnen de mogelijkheden die er zijn in dit gebied wordt mede daarom ook het regenwater opgevangen.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Per januari 2021 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) van kracht. De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Met de NOVI benoemt het Rijk nationale belangen, geeft het richting op de vier prioriteiten en helpt keuzes maken waar dat moet. Want niet alles kan overal. Deze visie is ontwikkeld in nauwe samenwerking met provincies, gemeenten, waterschappen, maatschappelijke instellingen en burgers. De vier prioriteiten zijn:

- duurzame en concurrerende economie;
- klimaatbestendige en klimaatneutrale samenleving;
- toekomstbestendige en bereikbare woon- en werkomgeving;
- waardevolle leefomgeving.

De NOVI is vastgesteld op grond van de geldende regelgeving omdat de Omgevingswet nog niet in werking is. De NOVI voldoet tevens aan de eisen die de Omgevingswet stelt aan een omgevingsvisie. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze omgevingsvisie dan ook gelden als de Nationale Omgevingsvisie in de zin van deze wet.

Met de komst van de NOVI komen meerdere nationale beleidsstukken te vervallen, waaronder de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Strategisch relevante delen van de SVIR en het Barro worden echter opgenomen in de NOVI en blijven daarmee ook na inwerkingtreding van de NOVI gelden. Dit bestemmingsplan zal daarom ook aan dit beleid worden getoetst.

Gebiedsgericht

De NOVI 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, het Natuurnetwerk Nederland (voorheen de ecologische hoofdstructuur), de elektriciteitsvoorziening, de toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet en de veiligheid rond rijksvaarwegen.

In het Barro waren regels opgesteld waarmee deze gebiedsbescherming juridisch verankerd is richting lagere overheden. Via het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit omgevingsrecht zijn deze regels aanvullend vastgelegd.

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 in stedelijk gebied. Het gebruik van deze ladder is opgenomen in het Bro (artikel 3.1.6 onder 2).

De ladder richt zich op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. In de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient de behoefte aan die ontwikkeling te worden beschreven. Als de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, moet bovendien gemotiveerd worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het Bro beschrijft wat een stedelijke ontwikkeling is: "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."

Planspecifiek

Gebiedsgericht

Het plangebied ligt niet in een van de aangewezen gebieden van de NOVI/SVIR en het Barro. Er zijn geen specifieke randvoorwaarden voor dit plan.

Ladder duurzame verstedelijking

Met voorliggend initiatief worden 16 nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Hiermee is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarom dient de ladder voor duurzame verstedelijking te worden doorlopen. De prioriteit in het beleid ligt hierbij eerst bij inbreidings- en transformatielocaties wat hier het geval is.

Kwantitatieve behoefte

De provincie Gelderland stuurt op een gezonde regionale woningbouwprogrammering. Hierbij is de provincie opgebouwd in regio's. Lingewaard valt binnen de regio Arnhem-Nijmegen en deze regio vormt ook het verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkelingen in Lingewaard. Er zijn afspraken gemaakt met de Regio Arnhem Nijmegen over de groei van de woningvoorraad (kwantitatief) en over de 'kwaliteiten', zoals het aandeel huurwoningen en betaalbare woningen. Dit is vertaald naar subregio's. In de Woondeal regio Arnhem-Nijmegen blijkt dat wordt uitgegaan van een groei van de woningvoorraad met 50.000 tot 60.000 woningen in de komende 20 jaar. Met een accent op de komende 5 jaar (versnelling: + 20.000 woningen).

De gemeente Lingewaard wil een bijdrage leveren aan deze opgave en heeft als ambitie voor het nieuwbouwprogramma een verdubbeling van het tempo van de afgelopen 5 jaar (circa 250 woningen versus 130 woningen gemiddeld per jaar). In de periode 2020-2025 wil de gemeente circa 1.280 woningen toevoegen. Voorliggend plan levert met de realisatie van 16 nieuwe woningen een bijdrage aan deze kwantitatieve behoefte.

Kwalitatieve behoefte

De gemeente wil sturen op de juiste woningen op de juiste plek, voor de juiste doelgroepen. Er is aanvullende behoefte aan een gedifferentieerd programma, met daarbinnen een aantal belangrijke accenten:

- Sociale huur: gelijkvloers, waaronder klein en betaalbaar (onder de eerste aftoppingsgrens van de huurtoeslag): 200-250 woningen in de periode tot 2030. Hiermee komt de kernvoorraad in 2030 op ca 4.110 sociale huurwoningen.
- Middeldure huur: beperkt, met name tot € 1.000. Orde van grootte: 100 woningen tot 2030.
- Goedkope koop (rond 2 ton): circa 250 - 300 woningen, bereikbaar voor starters. Daarbij staat de gemeente open voor meer variatie (kleinere woningen ca. 60-80 m², met een evenwichtige prijs-kwaliteitsverhouding).
- Daarnaast voegt de gemeente 2-onder-1-kap- en vrijstaande woningen aan de voorraad toe.
- Al met al is de opgave om 50% van het nieuwbouwprogramma te realiseren in de sociale huur, goedkope koop, middenhuur en betaalbare koopwoningen tussen 2 en 3 ton (aansluitend bij de Woondeal en regionale monitor). De overige 50% wordt gerealiseerd in de duurdere prijsklasse boven 3 ton. Dit is volgens het woningbehoefteonderzoek van Companen, en spoort ook met de inbreng van stakeholders.

Voorliggend plan voorziet in 16 nieuwe woningen, waaronder vrijstaande woningen, twee-onder-één-kap-woningen en rijwoningen. Met deze variatie aan woningtypen en verschillende prijssegmenten levert het plan tevens een bijdrage aan de kwalitatieve behoefte.

Voorliggend plan past binnen het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Algemeen

In de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (december 2018) staan de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijk beleid. Op 24 september 2014 is door Provinciale Staten van Gelderland de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. Deze is op 19 december 2018 geactualiseerd op basis van de nieuwe omgevingsvisie. De Omgevingsverordening is een uitwerking van de Omgevingsvisie en stelt regels waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen.

De Omgevingsvisie en -verordening zijn beide op 1 maart 2019 in werking getreden. De Omgevingsvisie en -verordening zijn dynamische instrumenten. Doordat wetten veranderen of door de komst van nieuwe initiatieven, kijkt de provincie twee maal per jaar of de plannen moeten worden aangepast.

Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

De provincie wil de focus leggen op een duurzaam, verbonden en een economisch krachtig Gelderland. Door daarin te investeren wil de provincie werken aan een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal. Om dat te bereiken wordt de focus gelegd op zeven ambities op het gebied van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, vestigingsklimaat en woon- en leefomgeving. Deze ambities worden hieronder kort samengevat:

- Een versnelde energietransitie, gericht op forse vergroting van het aandeel duurzame energie en passend bij de Gelderse kwaliteiten;
- Een op de toekomst toegerust beschermend klimaatbeleid;
- Een voortvarend en innovatief circulair beleid;
- Een stimulerend en beschermend beleid voor biodiversiteit;
- Efficiënte, duurzame en innovatieve bereikbaarheid, toegesneden op de veranderende vraag;
- Een duurzaam, dynamisch en toegankelijk economisch vestigingsklimaat, waar voor ondernemers en inwoners een sterke aantrekkingskracht vanuit gaat;
- Een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen.

Om Gelderland voor mensen en bedrijven aantrekkelijk te houden, is de kwaliteit van de leefomgeving van groot belang, zoals goed bereikbare voorzieningen, aansprekende evenementen, unieke cultuurhistorie, inspirerende culturele voorzieningen en een mooie natuur. Ook goed wonen hoort daarbij. Gelderland heeft op woongebied een bijzondere positie met uiteenlopende stedelijke en landelijke woonkwaliteiten. Om het landschap open, groen en het voorzieningenniveau op peil te houden en leegstand te voorkomen, is bouwen binnen bestaand verstedelijkt gebied het vertrekpunt. De provincie geeft de voorkeur aan het benutten van bestaande gebouwen en het concentreren van bebouwing. Pas als er geen andere goede mogelijkheden zijn, kan er aan de randen van steden of dorpen uitgebreid worden.

De dynamiek op de woningmarkt is groot. Mensen worden ouder, wonen steeds langer alleen en zelfstandig, worden steeds meer energiebewust en zijn mobieler dan vroeger, waardoor ze ook meer en makkelijker verhuizen. Het grootste deel van de woningen die in 2050 in Gelderland nodig zijn, staat er al. Maar deze woningen zijn niet klaar voor de toekomst en moeten aangepast of vervangen worden.

Voor de provincie staat een goede balans tussen de vraag en aanbod van woningen in verschillende prijscategorieën voorop, ook voor specifieke doelgroepen. De meeste woningen zijn verre van energieneutraal en klimaatbestendig. De provincie stimuleert innovaties op dit terrein, zoals het aardgasloos maken van bestaande woningen en het verduurzamen van woonwijken. Daarnaast is de provincie met haar partners in gesprek over hoe het vraagstuk van klimaatadaptatie en wonen slimmer aangepakt kan worden. Voldoende groene ruimte, koele plekken, opvang van water in het licht van de klimaatverandering is immers van belang, zeker met het oog op de gezondheid van de Gelderlanders.

Omgevingsverordening Gelderland

De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

Planspecifiek

Ter plaatse van het plangebied zijn de volgende relevante artikelen uit de Omgevingsvisie en -verordening van toepassing:

Regels Glastuinbouw: tijdelijk verbod nieuwvestiging / tijdelijk verbod uitbreiding / tijdelijk verbod hervestiging

De provincie zet in op de herstructurering van de glastuinbouw sector. Onderhavig plan maakt woningen mogelijk en geen glastuinbouw.

Romeinse Limes

De provincie streeft ernaar om de Romeinse Limes te beschermen tegen ongewenste ingrepen en verder te ontwikkelen en beleefbaar te maken. Op basis hiervan zijn ontwikkelingen alleen mogelijk als deze de aanwezige kernkwaliteiten niet aantasten. De kernkwaliteiten van de Romeinse Limes zijn forten (castella), burgerlijke nederzettingen, kampdorpen (vici) grafvelden, de militaire infrastructuur, bestaande uit wegen, waterwerken en wachttorens en scheepswrakken. De voornoemde kernkwaliteiten zijn niet in het plangebied aanwezig en kunnen zodoende ook niet door het plan worden aangetast.

Met voorliggend plan wordt de verouderde bebouwing in het plangebied gesloopt en worden hiervoor in de plaats 16 nieuwe woningen gerealiseerd. De woningen worden gerealiseerd in bestaand stedelijk gebied in de kern Doornenburg (inbreidingslocatie). De woningen zullen voldoen aan de nieuwe eisen van energie en conform het Bouwbesluit gasloos worden gebouwd. Hiermee draagt het initiatief bij aan een duurzaam en divers woon- en leefklimaat uit de Omgevingsvisie.

Hiermee past het initiatief binnen het provinciaal beleid.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Woonagenda subregio Arnhem e.o. 2021-2023

In de subregio Arnhem e.o. werken de gemeenten Arnhem, Lingewaard, Overbetuwe, Rheden, Renkum en Rozendaal op een praktische manier samen aan het thema wonen. Dat doen ze op basis van vraagstukken die lokaal spelen en vraagstukken die bovenlokaal belangrijk zijn, maar ook met het oog op afspraken met de provincie over afstemming van woningbouwplannen. De subregionale opgaven zijn:

	Thema's	Opgaven
	Sneller	Kwantitatieve opgave Adaptief programmeren Afstemming initiatieven
	Betaalbaar	Betaalbaarheid in huur en koop Betaalbare verduurzaming
	Toekomstbestendige voorraad	Flexibiliteit Groen en circulair Leefbaarheid, jaren 60/70 wijken
	Focus op doelgroepen	Arbeidsmigranten Woonwagenbewoners Wonen-zorg

Wat betreft de kwantitatieve opgave is de huishoudensgroei tot 2030 conform de onderstaande tabel de richtsnoer voor de woningbouwontwikkeling in de subregio. Vanzelfsprekend landt een groot deel van de opgave in stad Arnhem, maar ook Lingewaard en Overbetuwe kennen een relatief forse opgave.

Tabel 1. Huishoudensgroei tot 2030 in subregio en gemeenten

	Inloop woningtekort tot 20%	Huishoudensgroei 2019-2025	Huishoudensgroei 2025-2030	Totaal 2019-2030
subregio Arnhem	1.150	7.830	3.530	12.510
Arnhem		4.500	2.370	6.870
Lingewaard		1.130	430	1.560
Overbetuwe		1.400	410	1.810
Renkum		420	130	550
Rheden		340	150	490
Rozendaal		40	40	80

Bron: Woningmarktonderzoek 2019, Companen

Planspecifiek

Onderhavig initiatief levert met het realiseren van 16 nieuwe woningen van verschillende woningtypen zowel een kwantitatieve als een kwalitatieve bijdrage aan de woningbehoefte van de subregio Arnhem en omgeving. Voorliggend plan is in de subregio 2 jaar geleden besproken en goedgekeurd. Hiermee past het plan binnen het beleid van de subregionale woonagenda.

Het initiatief is passend binnen het regionaal beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Lingewaard 2012 - 2022

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. Na vaststelling van de structuurvisie Lingewaard 2012-2022 zijn de woningbouwcontouren van de Stadsregio losgelaten. Plannen dienen aan de ladder van duurzame verstedelijking worden getoetst.

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.

Planspecifiek

In de Structuurvisie wordt de ruimtelijke ambitie uitgesproken om een toekomstbestendige gemeente te zijn. Hierbij horen een aantal duurzame ambities, onder andere gericht op efficiënt ruimtegebruik. Met voorliggend plan worden woningen gerealiseerd in bestaand stedelijk gebied. Zoals in paragraaf 3.1 is uitgewerkt past het plan binnen de ladder voor duurzame verstedelijking. Door het verwijderen van de verouderde bebouwing en het realiseren van nieuwe woningen levert het plan tevens een bijdrage aan de verbetering van de landschappelijke kwaliteit. Hiermee past het plan binnen het beleid uit de Structuurvisie.

3.4.2 Nota Wonen 2020-2025

Deze nota beschrijft het door de gemeente Lingewaard te voeren woonbeleid in de periode 2020-2025. De afgelopen jaren is de gemeente samen met woningcorporaties, commerciële ontwikkelaars, makelaars, zorgaanbieders, bewoners en andere betrokken partijen aan de slag gegaan om het wonen in de wijken en kernen verder te verbeteren. In deze nota actualiseert de gemeente haar visie op het wonen.

De gemeente wil huidige en nieuwe inwoners de kans geven binnen de gemeente een wooncarrière te doorlopen. Ze wil inwoners passend en goed huisvesten in een aantrekkelijk woonmilieu. Passend huisvesten houdt in dat het woningaanbod is afgestemd op de financiële mogelijkheden die mensen hebben. Goede huisvesting betekent dat ook in het betaalbare segment sprake is van een goede kwaliteit en toekomstwaarde van de woningen. Focus ligt op versneld bouwen, flexibel nieuwbouwprogramma, actiever regisseren, doelgroepen senioren en starters, ook kleinere woningen en meer (particuliere) woningen mogelijk maken.

De visie is uitgewerkt in vier thema's:

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

Woondeal regio Arnhem - Nijmegen

De Woondeal regio Arnhem-Nijmegen betreft een samenwerkingsagenda voor de woningbouwopgave in de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. De Woondeal bevat afspraken over onderwerpen en thema's die van belang zijn voor de gehele regio. Met deze woondeal zetten Rijk, regio en provincie zich in voor het versneld realiseren van voldoende woningen. Partijen zetten zich daarbij in voor voldoende woningen in het betaalbare segment en woningen passend bij de behoefte van de doelgroepen, zoals starters, studenten, senioren, mensen met een laag- of middeninkomens, dak- en thuislozen, mensen met een beperking, mensen met een psychiatrische achtergrond en mensen met een zorgbehoefte. In de Woondeal zijn, onder de noemer Kernafspraken, deze afspraken als volgt geordend:

1. Woningbouwopgave en versnelling
2. Betaalbaarheid
3. Groen en circulair
4. Leefbaarheid
5. Verstedelijking en gebiedsontwikkeling
6. Specifieke doelgroepen en overige thema's.

In de Woondeal regio Arnhem-Nijmegen wordt uitgegaan van een groei van de woningvoorraad met 50.000 tot 60.000 woningen in de komende 20 jaar. Met een accent op de komende 5 jaar (versnelling: + 20.000 woningen). Gemeente Lingewaard wil een bijdrage leveren aan deze opgave en heeft als ambitie voor het nieuwbouwprogramma een verdubbeling van het tempo van de afgelopen 5 jaar (ca 250 versus 130 woningen gemiddeld per jaar). De gemeente Lingewaard wil een bijdrage leveren aan deze opgave en heeft als ambitie voor het nieuwbouwprogramma een verdubbeling van het tempo van de afgelopen 5 jaar (circa 250 woningen versus 130 woningen gemiddeld per jaar). In de periode 2020-2025 wil de gemeente circa 1.280 woningen toevoegen. Voor het halen van deze ambitie is het nodig om harde plancapaciteit te realiseren, zachte plancapaciteit hard te maken en op zoek te gaan naar nieuwe locaties voor woningbouw.

In het woonbeleid wil de gemeente sturen op de juiste woningen op de juiste plek, voor de juiste doelgroepen. Er is aanvullende behoefte aan een gedifferentieerd programma, met daarbinnen een aantal belangrijke accenten:

- Sociale huur: gelijkvloers, waaronder klein en betaalbaar (onder de eerste aftoppingsgrens van de huurtoeslag): 200-250 woningen in de periode tot 2030. Hiermee komt de kernvoorraad in 2030 op ca 4.110 sociale huurwoningen.
- Middeldure huur: beperkt, met name tot € 1.000. Orde van grootte: 100 woningen tot 2030.
- Goedkope koop (rond 2 ton): circa 250 - 300 woningen, bereikbaar voor starters. Daarbij staat de gemeente open voor meer variatie (kleinere woningen ca. 60-80 m², met een evenwichtige prijs-kwaliteitsverhouding).
- Daarnaast voegt de gemeente 2-onder-1-kap- en vrijstaande woningen aan de voorraad toe.
- Al met al is de opgave om 50% van het nieuwbouwprogramma te realiseren in de sociale huur, goedkope koop, middenhuur en betaalbare koopwoningen tussen 2 en 3 ton (aansluitend bij de Woondeal en regionale monitor). De overige 50% wordt gerealiseerd in de duurdere prijsklasse boven 3 ton. Dit is volgens het woningbehoefteonderzoek van Companen, en spoort ook met de inbreng van stakeholders.

Planspecifiek

Met onderhavig initiatief worden 16 nieuwe woningen gerealiseerd. Het plan voorziet in verschillende typen woningen, waaronder vrijstaande woningen, tweekappers en rijwoningen. Hiermee levert het plan een bijdrage aan de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte van de gemeente Lingewaard. Het plan past binnen het woningbouwbeleid van de gemeente Lingewaard.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet als gevolg van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangetoond worden (artikel 3.1.6 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.) als ook de economische uitvoerbaarheid van het plan.

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem

Op grond van de Wet Bodembescherming (Wbb) moet aangetoond worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Bij een functiewijziging zal in veel gevallen een specifiek bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd.

Planspecifiek

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling zijn verschillende bodemonderzoeken uitgevoerd. Deze rapportages zijn als een bijlage (bijlage 3) bij dit bestemmingsplan opgenomen. Voor het noordoostelijke deel van het plangebied wordt geconcludeerd dat er enkele licht verhoogde gehalten verontreinigingen zijn aangetroffen. In geen van de geanalyseerde parameters in zowel grond als grondwater is de waarde voor nader onderzoek (tussenwaarde) en/of de interventiewaarde overschreden. In het grond(meng)monster van de bovengrond voldoen de aangetroffen gehalten PFAS aan de normering voor 'vrije' toepassing op land. Er zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen en er is geen asbest aangetroffen. Er bestaat op basis van de onderzoeksresultaten op grond van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen bezwaar het onderzochte terrein te ontwikkelen tot nieuwbouwlocatie. Voor het zuidwestelijke deel van het plangebied, zie onderstaande afbeelding, is in 2018 al een onderzoek verricht (vanaf p 110 e.v. in de bijlage). Belangrijkste conclusie uit dat onderzoek is dat er op twee locaties -op onderstaande afbeelding geduid met een rode omlijnen- sprake is van een bodemverontreiniging met PAK's. Om te onderzoeken of dit de uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan in de weg staat is een opgave opgevraagd om tot sanering over te gaan. Bekend is dat deze vervuiling er is en in de exploitatie wordt er daarom rekening gehouden met de geraamde kosten.



Bron: Verkennend bodemondezoek Econsultancy, Pannerdensedweg 121-125, 3 april 2018

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect bodem.

4.1.2 Lucht

De mate van blootstelling aan luchtverontreiniging speelt een rol in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Met betrekking tot 'luchtkwaliteit' zijn twee aspecten van belang. Ten eerste of de luchtkwaliteit ter plaatse de nieuwe functie toelaat (de gevoeligheid van de bestemming) en ten tweede wat de bijdrage is van het plan aan die luchtkwaliteit.

Luchtkwaliteit ter plaatse (indien gewenst)

In de Wet milieubeheer zijn normen opgenomen voor de concentraties van een aantal stoffen in de buitenlucht ter bescherming van de mens. De twee belangrijkste stoffen zijn PM_{10} en $PM_{2,5}$ (fijnstof) en NO_2 (stikstofdioxide). Voor grenswaarde van PM_{10} en NO_x bedraagt $40 \mu g/m^3$, van $PM_{2,5}$ is dat $25 \mu g/m^3$.

Bijdrage aan luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen. De Wet maakt een onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in de algemene maatregel van bestuur "Niet in betekenende mate bijdragen" (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m³) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een toevoeging van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit, omdat een dergelijk project per definitie niet boven de 3%-norm komt.

Planspecifiek

Luchtkwaliteit ter plaatse van het initiatief

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is de huidige luchtkwaliteit ter plaatse getoetst met behulp van de NSL Monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl). Door de metingen ter plaatse te toetsen aan de grenswaarden is gekeken of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Uit metingen van het rekenpunt 15566173 (aan de Angerdensestraat ten westen van het plangebied) zijn de volgende concentraties naar voren gekomen:

	NO ₂ (stikstofdioxide)	PM ₁₀ (fijnstof)	PM _{2,5} (fijnere fractie van fijnstof)
Gemeten totale concentratie jaargemiddelde 2020 (µg/m ³)	15.9 µg/m ³	17.7 µg/m ³	10.8 µg/m ³
Grenswaarde concentratie (µg/m ³)	40 µg/m ³	40 µg/m ³	25 µg/m ³

De gemeten concentraties stikstofdioxide en fijn stof liggen ruim onder de gestelde grenswaarden. Met betrekking tot de luchtkwaliteit zijn geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

Bijdrage initiatief

Ten aanzien van de bijdrage aan luchtkwaliteit is het initiatief (toevoegen 16 woningen) van geringe omvang ten opzichte van de benoemde grenswaarde (3%, toevoegen 1.500 woningen). Op basis van de te verwachten toename aan verkeersbewegingen ten gevolge van het project is te concluderen dat dit project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een nadere toetsing ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit.

4.1.3 Geluid

De mate waarin het geluid het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd:

- woningen;
- geluidsgevoelige gebouwen, zoals scholen, ziekenhuizen, verzorgings- en verpleeghuizen, psychiatrische instellingen en kinderdagverblijven;
- geluidsgevoelige terreinen (woonwagenstandplaatsen en bestemde ligplaatsen voor woonschepen).

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. Binnen deze zones bepaalt het bevoegd gezag de te hanteren grenswaarden. Er geldt een voorkeursgrenswaarde en een bovengrens (hoger mag niet). De Wgh gaat verder onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen. De belangrijkste bronnen van geluidhinder die bij een ruimtelijke ontwikkeling aan de orde kunnen zijn betreffen: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai.

Planspecifiek

Voorliggend plan voorziet in het toevoegen van geluidgevoelige objecten, namelijk woningen. Voor voorliggend document is het daarom van belang te kijken naar de mogelijke gevolgen van industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Het plangebied ligt aan de Pannerdenseweg in het zuiden van de kern Doornenburg. Industrielawaai en spoorweglawaai zijn hier niet aan de orde. Om de gevolgen van wegverkeerslawaai te bepalen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is toegevoegd als bijlage 4. De geluidbelasting door wegverkeer op de Pannerdenseweg bedraagt ten hoogste 58 dB (na aftrek van 5 dB ex art 110-g Wgh). De geluidbelasting door wegverkeer op de De van der Schuerenweg bedraagt ten hoogste 49 dB (na aftrek van 5 dB ex art 110-g Wgh). De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt daarmee voor beide wegen overschreden. De maximale hogere waarde van 63 dB wordt in beide gevallen niet overschreden. De geluidbelasting ten gevolge van de Groenestraat bedraagt ten hoogste 32 dB na aftrek. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt daarmee door wegverkeer op deze weg niet overschreden. Het verlagen van de geluidbelasting door de Pannerdenseweg en de De van der Schuerenweg door het treffen van maatregelen aan de bron ligt niet voor de hand uit oogpunt van kosten en het feit dat de voorkeursgrenswaarde niet wordt bereikt. Afscherming van alle woonlagen van de woningen is op deze locatie niet mogelijk en stedenbouwkundig ongewenst. Voor de woningen in de eerste lijn langs de Pannerdenseweg dient een hogere waarde te worden afgegeven voor wegverkeer op de Pannerdenseweg en de De van der Schuerenweg. Deze afgifte loopt gelijk op met de procedure van voorliggend plan. Aan de voorwaarden uit het geluidbeleid van de gemeente Lingewaard kan worden voldaan door de buitenruimte te situeren aan de oostgevel en minimaal één verblijfsruimte van een appartement/seniorenwoning dan wel drie verblijfsruimten van een eengezinswoning te situeren aan de geluidluwe oostzijde.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geluid.

4.1.4 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor milieuvergunningen als het gaat om geurhinder van veehouderijen met landbouwhuisdieren. De Wgv maakt onderscheid in dieren met en dieren zonder een vastgestelde geuremissiefactor. Voor de eerste soort wordt de geurbelasting bij geurgevoelige objecten berekend, voor de tweede gelden minimumafstanden tot dergelijke objecten (ook wel bekend onder de term 'vaste afstandsdieren'). De Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) bepaald in bijlage 1 voor welke dieren geuremissies zijn vastgelegd. Als het (beoogde) veehouderijbedrijf niet in deze regeling wordt genoemd betreft het vaste afstandsdieren.

Op grond van artikel 3 lid 1 van de Wgv gelden de volgende normen ten behoeve van vergunningverlening voor dieren met een geuremissiefactor:

geurgevoelig object gelegen in:	maximaal toegestane geurbelasting (odour units per m ³ lucht)
concentratiegebied binnen bebouwde kom	3,0 ouE/m ³
concentratiegebied buiten bebouwde kom	14,0 ouE/m ³
niet-concentratiegebied binnen bebouwde kom	2,0 ouE/m ³
niet-concentratiegebied buiten bebouwde kom	8,0 ouE/m ³

Als het geen bedrijf is waar een geuremissiefactor voor is vastgelegd gelden de volgende eisen:

- binnen de bebouwde kom geldt een afstand van 100 meter;
- buiten de bebouwde kom geldt een afstand van 50 meter.

Tot slot geldt voor zowel dieren met als voor dieren zonder geuremissiefactoren altijd een minimumafstand tussen de buitenzijde van een dierenverblijf en de buitenzijde van een geurgevoelig object. Dit betreft 50

respectievelijk 25 meter voor hetzij binnen dan wel buiten de bebouwde kom.

De Wet geurhinder en veehouderij kent een omgekeerde werking. Dat wil zeggen dat ook bij plannen die woningbouwlocaties mogelijk maken wordt getoetst aan de normen van de Wet geurhinder en veehouderij. Bij ruimtelijke ordeningsplannen moet worden beoordeeld of sprake is van een goed woon- en verblijfsklimaat.

Planspecifiek

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom van Doornenburg, aan de rand met het buitengebied. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen (intensieve) veehouderijen aanwezig.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geur.

4.1.5 Milieuzonering

Milieuzonering is het aanbrengen van een ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Doel is om bij het opstellen van een ruimtelijk plan een goed en veilig leefklimaat te waarborgen, maar tegelijkertijd ook aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun activiteiten.

De mate waarin bedrijven invloed hebben op hun omgeving is afhankelijk van de aard van de bedrijvigheid en de afstand tot een gevoelige bestemming. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Milieuzonering heeft betrekking op aspecten met een ruimtelijke dimensie, zoals geluid, geur, gevaar en stof. De mate van belasting, en daarmee de gewenste aan te houden afstand, kan per aspect en per bedrijfstype verschillen. In de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is een lijst opgenomen met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Van deze richtafstanden kan worden afgeweken, mits wordt onderbouwd waarom de feitelijke milieuhinder als minder belastend wordt gezien.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'.

Planspecifiek

Bij de ontwikkeling van voorliggend plan is één bedrijf relevant om rekening mee te houden. Dat is het bedrijf Vos dat in op- en overslag van zand, grind, metaal, groen actief is, een milieustraat voert voor particulieren die daar afval kunnen brengen en in de wintermaanden inzet levert voor de gladheidsbestrijding. Dit bedrijf is hier al lang actief en dit deel van Doornenburg is deels om het bedrijf gegroeid. Zo zijn de woningen ten oosten van Vos aan de Hoppenhof en Mulderswei van relatief recente datum. Bij de ontwikkeling van dat woningbouwplan is al onderzoek verricht naar de invloed van Vos. Resultaat ervan was dat de woningen ontwikkeld konden worden waarbij het woon- en leefklimaat voldoende was én waarbij Vos de activiteiten kon blijven doorzetten als een geluidwerende schutting gebouwd zou worden. Zie ook onderstaande afbeelding met het zicht vanaf de Hoppenhof naar het westen en rechts in beeld de schutting.



Beeld vanaf de Hoppenhof met de geluidwerende schutting. Bron: google

In overleg met firma Vos is onderzocht wat de activiteiten zijn van het bedrijf en wat daarbij de akoestische gevolgen zijn voor de beoogde woningbouwplannen volgens voorliggend plan. Zoals te verwachten kunnen voorliggende plannen doorgezet worden waarbij het woon- en leefklimaat aanvaardbaar is en waarbij Vos haar activiteiten ook door kan zetten. Daarbij geldt dan, ook te verwachten, dat de bestaande schutting doorgezet moet worden. Milieukundig is dat gewenst en vanuit ruimtelijk perspectief is dat ook een logische en acceptabele inrichting. Het plan is vervolgens het geluidscherm te verlagen tot 2,5 m hoogte (bij de nieuwe woningen, op onderstaande afbeelding met '01' in de footprint) en dat vervolgens ook "het hoekje om" te doen en zo het scherm aan de zijkant tot de woning door te trekken. Zo ontstaat ter plekke van deze woningen ook een goed woon- en leefklimaat (belasting onder de 50 dB(A)) waarbij de schermhoogte nog geen opgesloten gevoel geeft en het ruimtelijk ook acceptabel is. Op deze wijze is alléén bij meetpunt 03, zie onderstaande afbeelding, één plek waar een hogere belasting dan 50 dB(A) geldt. Voor een gemengd gebied, waar hier gegeven het feit dat náást een bedrijf wordt gebouwd sprake van is, is dat in lijn met de brochure Bedrijven en milieuzonering van de VNG acceptabel. Het scherm zou eventueel hoger gemaakt kunnen worden maar dat heeft ruimtelijk gezien weer duidelijk nadelen welke niet opwegen tegen de beperkte overschrijding (52 dB(A)). In het kader van het Activiteitenbesluit kan via een maatwerkvoorschrift veilig gesteld worden dat de firma Vos haar activiteiten kan voorzetten.



Afbeelding uit akoestisch onderzoek en, inzet, de locatie in breder planverband

Voor meer achtergrondinformatie kan het onderzoek geraadpleegd worden dat in bijlage 5 is opgenomen. Om te borgen dat deze schutting ook daadwerkelijk gebouwd wordt is deze voorwaardelijk verplicht gesteld.

Naast het aspect geluid dat hiervoor aan bod is gekomen is ook stof van belang. Hiertoe zijn er in de vergunning voor Vos bepalingen opgenomen het zand dat opgeslagen wordt nat te houden in droge tijden opdat het niet opwaait.

Gelet op voorstaande is voorliggend bestemmingsplan uitvoerbaar op het aspect milieuzonering.

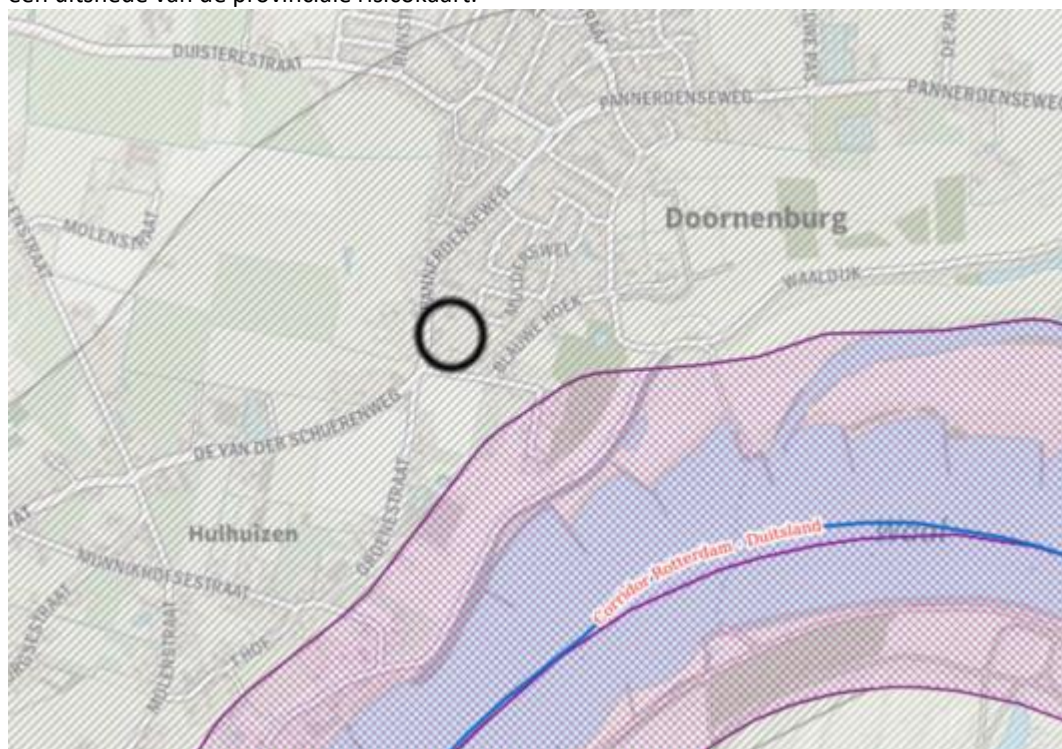
4.1.6 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving die ontstaan door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen. Hierbij gaat het om risicovolle inrichtingen, transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen.

De wetgeving richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn kleinere kantoren en winkels, horeca, kampeerterreinen en bedrijfsgebouwen waarin geen grote aantallen personen aanwezig zijn.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen de PR en/of de invloedsgebieden van het GR. Binnen de 10^{-6} -contour is het realiseren van kwetsbare objecten niet toegestaan.

Op basis van de risicokaart van de provincie Gelderland is een inventarisatie gemaakt van de risicobronnen in en rondom de planlocatie, die een extern veiligheidsrisico kunnen veroorzaken. Onderstaande afbeelding is een uitsnede van de provinciale risicokaart.



De informatie van de provinciale risicokaart levert de volgende inzichten op:

Rondom de planlocatie zijn geen inrichtingen aanwezig met een extern veiligheidsrisico. Wel ligt op ca. 550 meter ten zuidoosten van het plan de Waal en op ca. 2.800 meter de Betuweroute en de toekomstige snelweg A15. Op basis van de regeling basisnet en de provinciale risicokaart is vastgesteld dat de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van deze risicobronnen niet over het plangebied ligt.

Ten aanzien van het groepsrisico ligt het plan binnen het invloedsgebied van de Waal, de Betuweroute en toekomstige snelweg A15. Ontwikkelingen binnen het invloedsgebied hebben mogelijk invloed op de hoogte van het groepsrisico. Omdat de afstand tussen het plan en de risicobronnen groter dan 200 meter is, heeft de wetgever aangegeven dat het groepsrisico alleen beperkt verantwoord hoeft te worden. Hierdoor hoeft alleen het aspect zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid in beschouwd te worden.

Verantwoording groepsrisico

Het plan ligt in het invloedsgebied groepsrisico van de Betuweroute en de toekomstige snelweg A15. Conform vigerende wetgeving moet de gemeente hierdoor het groepsrisico verantwoorden. Meer specifiek gaat het om de wettelijke verplichting op grond van Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) artikel 7 en 9 vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over beide transportroutes. De gemeente heeft bij het invullen van de verantwoordingsplicht een grote mate van beoordelingsvrijheid. Ten aanzien van de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid heeft de veiligheidsregio adviesrecht. Bij het invullen van de verantwoordingsplicht is gebruik gemaakt van het advies van de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden (VGGM).

Bestrijdbaarheid

Bij een calamiteit zal de brandweer zich inzetten om de effecten ten gevolge van het incident te beperken. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden dicht bij de bron. De mate van bestrijdbaarheid wordt vooral bepaald door de veiligheidsvoorzieningen en het aantal aanwezigen dicht bij de risicobron. De VGGM is hiervoor voor advies gevraagd. Uit het advies is naar voren gekomen dat de VGGM geen aanleiding ziet om aanvullend te adviseren ten aanzien van de bestrijdbaarheid. De mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

Zelfredzaamheid

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

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

- Het plan ligt in incidentenscenario toxische wolk. De kans op dergelijke incident is klein. De realisatie van het plan leidt tot een toename van het aantal aanwezigen. Het is aannemelijk dat zij zichzelf bij een dreigend incident in veiligheid kunnen brengen, mits geïnformeerd en tijdig gewaarschuwd. Het te verwachten handelingsperspectief bij een toxisch wolk is binnenshuis schuilen.
- Wel adviseert de VGGM, aandacht te hebben voor risicocommunicatie. Goede risicocommunicatie vergroot de zelfredzaamheid van burgers.

Ten aanzien van de risicocommunicatie is er NL-Alert. Hiermee zijn mensen binnen een bepaald gebied gericht te informeren door het sturen van een bericht naar mobiele telefoons. Verder is het plan te ontvluchten via Pannerdenseweg en De van der Schuerenweg. De gemeente acht het dan ook niet noodzakelijk om verdere maatregelen te treffen om de zelfredzaamheid te verbeteren. Daarnaast zijn de geadviseerde maatregelen van de VGGM niet ruimtelijk relevant.

Conclusie

De planlocatie ligt buiten de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van een inrichting, buisleiding en transportroute met een extern veiligheidsrisico. Dit vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

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

4.1.7 Gezondheid en geitenhouderijen

In het kader van het programma Veehouderijen en Gezondheid Omwonenden (hierna VGO) zijn onderzoeken uitgevoerd naar de gezondheid van mensen die in de nabijheid van veehouderijen wonen.

Naar aanleiding van deze VGO-onderzoeken zijn er consistente aanwijzingen dat er een grotere kans is op longontsteking binnen zone rondom geitenhouderijen. Het verband wordt verondersteld causaal te zijn. Er wordt nog volgonderzoek uitgevoerd (VGO-III). De resultaten hiervan worden in 2024 verwacht.

De RIVM heeft in het rapport GGD-richtlijn medische milieukunde 2020 handvatten opgenomen voor de GGD's, zodat op een uniforme wijze kan worden geadviseerd bij uitbreiding van veehouderijen en bij gebiedsontwikkelingen nabij veehouderijen.

De GGD hanteert twee uitgangspunten bij zijn adviezen. De eerste is voorzorg: wees terughoudend met het plaatsen van gevoelige bestemmingen en veehouderijen binnen 250 meter van elkaar (bij geitenhouderijen binnen 2 kilometer). Gevoelige bestemmingen zijn bijvoorbeeld woningen, scholen, en ziekenhuizen. Het tweede uitgangspunt is het streven om de uitstoot van geur, stof, endotoxinen (kleine stukjes bacteriën) en ammoniak van veehouderijen te verminderen.

Het uitgangspunt 'voorzorg' heeft invloed op ruimtelijke ontwikkelingen in de nabijheid van veehouderijen. Dit geldt gezien de geadviseerde afstandsnorm, met name als er ontwikkelingen in de nabijheid van geitenhouderijen worden voorzien.

In de richtlijn is het volgende opgenomen:

Uitgangspunten GGD-advisering

De GGD hanteert in de advisering twee belangrijke uitgangspunten:

1. Voorzorg. De gezondheid dient meegewogen te worden bij nieuwe ontwikkelingen in de veehouderij. Vanwege aanwijzingen dat omwonenden gezondheidseffecten kunnen ondervinden van veehouderijen, hanteert de GGD een afstandscriterium (zie verder bij advies op maat).

2. Emissiereductie. De GGD vindt dat vanuit het oogpunt van gezondheid veehouderijen moeten streven naar vermindering van de emissie van geur, stof, endotoxinen en ammoniak. Blootstelling aan deze agentia kan leiden tot gezondheidsproblemen. De GGD adviseert gemeenten om samen met ondernemers na te gaan of alle mogelijke moeite is gedaan om emissies zo laag mogelijk te houden.

Bron: GGD-richtlijn medische milieukunde Veehouderij en Gezondheid, RIVM-rapport 2020-0092

Planspecifiek

In bijlage 6 is een kaart opgenomen waarop onderhavig plangebied in relatie tot geitenhouderijen is weergegeven. Hierop is te zien dat het plangebied op een afstand van meer dan 1000 meter van een geitenhouderij ligt. Binnen de 2 kilometer zone rondom de geitenhouderij wonen ongeveer 10.000 mensen. Met onderhavig initiatief worden 16 woningen en dus huishoudens toegevoegd, met een gemiddelde omvang van een huishouden van 2,4 (bron: gemeente Lingewaard) gaat het circa 40 extra inwoners, een toename van de populatie in het effectgebied van nog niet één procent. Gemiddeld krijgen in Nederland ongeveer 253.000 mensen longontsteking. Hiervan belandt 15% in het ziekenhuis (bron: Longfonds). Binnen het betrokken gebied (10.000 inwoners) rond de veehouderij gaat het dan over 0,15 tot 0,75 vermijdbare ziekenhuisopnames per jaar. Voor het plangebied met haar 40 inwoners ligt dit aantal nog een factor 100 lager.

Er bestaat een grote behoefte aan de bouw van woningen. Aan het belang om woningen te bouwen wordt veel gewicht toegekend. Nagenoeg de gehele kernen Doornenburg en Gendt liggen binnen de invloedscirkels van aanwezige geitenhouderijen. Ontwikkeling van nieuwe woningen buiten de invloedssfeer is bijna niet mogelijk. Het betreft hier een ontwikkelingslocatie aan de rand van de kern Doornenburg. Realisatie van de plannen op een andere locatie buiten de invloedscirkels van de geitenhouderij is niet mogelijk. Daarom wordt het zeer geringe aantal vermijdbare extra ziekenhuisopnames per jaar door bewoners binnen dit plangebied voor lief genomen: dát mensen kunnen wonen is belangrijker.

Het initiatief is uitvoerbaar op het gebied van volksgezondheid in relatie tot geitenhouderijen.

4.1.8 Milieueffectrapportage

Voor activiteiten die belangrijke milieugevolgen kunnen hebben, is het verplicht een milieueffectrapportage (m.e.r.) uit te voeren en een Milieu Effect Rapport (MER) te maken. Hiermee krijgt het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming. De m.e.r. onderzoekt de milieugevolgen van een plan of een besluit en (milieuvriendelijker) alternatieven. Een plan of besluit is m.e.r.-plichtig in een van de volgende situaties: in het Besluit milieueffectrapportage, artikel 7.4 bijlagen C en D zijn activiteiten aangewezen waarvoor direct een m.e.r.-plicht geldt; een m.e.r.-plicht kan volgen uit een passende beoordeling in het kader van de Wet Natuurbescherming; op grond van de provinciale milieuverordening kunnen aanvullend op het Besluit m.e.r. activiteiten worden aangewezen waarvoor een m.e.r.-plicht geldt.

M.e.r.-beoordeling

Een aantal activiteiten op kleinere schaal zijn m.e.r.-beoordelingsplichtig als een indicatieve drempelwaarde uit bijlage D wordt overschreden. Ook als de drempelwaarden niet worden overschreven kan in overleg worden bekeken of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling, omdat er mogelijk belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Er kunnen twee uitkomsten zijn: als de conclusie is dat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden hoeft er geen m.e.r.-procedure te worden doorlopen. Dit wordt in het betreffende plan of besluit gemotiveerd en moet ook formeel bekend worden gemaakt door het bevoegd gezag; als belangrijke nadelige milieugevolgen niet uitgesloten kunnen worden, moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen.

Planspecifiek

Onderhavig plan betreft de realisatie van 16 nieuwe woningen en blijft daarmee (ver) onder de drempel van 2.000 woningen uit bijlage D11.2. Vanwege de ligging van onderhavig plangebied nabij een Natura 2000-gebied kan een effect niet op voorhand toch uitgesloten worden. Daarom is een m.e.r.-beoordelingsnotitie opgesteld. Deze is in bijlage 13 te vinden. De conclusie is dat het plan een beperkte omvang heeft noch in een

kwetsbaar gebied ligt en het geen ontwikkeling betreft waarbij belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Op basis hiervan geldt dat voor dit plan van een m.e.r. afgezien kan worden.

4.2 Water

Water is een belangrijk thema in de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden. Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21e eeuw heeft advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Indien nodig wordt overtollig water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen niet meer mogelijk is wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de aloude vergunningstelsels uit de voorheen afzonderlijke waterbeheerwetten zijn gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de watervergunning.

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Dit Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2016-2021 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Beleid Waterschap Rivierenland

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, wegen 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.

Het Waterschap Rivierenland hanteert de beleidsregel 'Nieuwe lozingen vanaf verhard oppervlak'. Deze heeft als doel de versnelde afvoer van hemelwater als gevolg van de uitbreiding van het verhard oppervlak te beperken tot de maatgevende afvoer van het landelijk gebied. Een uitbreiding van het verhard oppervlak moet vanuit waterhuishoudkundig opzicht dus waterbalans-neutraal plaatsvinden.

Om te voorkomen dat individuele bewoners voor kleine voorzieningen zoals serres, tuinschuurtjes, enkele woning, etc., moeten compenseren geldt er een eenmalige vrijstelling van de compensatieplicht van 500 m² voor stedelijk gebied en 1.500 m² voor landelijk gebied. Deze vrijstelling geldt alleen voor particulieren.

Er moet voldoende berging zijn bij extremere omstandigheden. Voor ontwikkeling met een toename van verhard oppervlak tot 5.000 m² kan een standaardberekening worden toegepast, waarbij wordt uitgegaan van een maatgevende bui die eenmaal in de 10 jaar voorkomt. Vuistregel daarbij is dat 436 m³ waterberging per hectare verhard oppervlak nodig is. Uit deze vuistregel volgt de volgende berekening:
Benodigde compensatie = Toename verhard opp (in m²) * 0,0436

Watertoets

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets, maar een proces waarbij de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek gaan voorafgaand aan de vaststelling van het plan. De watertoets bestaat uit twee onderdelen:

- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om de waterbeheerder vroegtijdig in de planvorming te betrekken, en
- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om in hun plan verantwoording af te leggen over de manier waarop omgegaan is met de inbreng van de waterbeheerder. Dit laatste gebeurt doorgaans in de waterparagraaf bij het betreffende plan.

Planspecifiek

Voor dit plan is de digitale watertoets ingevuld. Het resultaat hiervan is toegevoegd als bijlage 7. Hieruit volgt dat er geen bijzonderheden in het plangebied aanwezig zijn op het gebied van water. De precieze omgang met het hemelwater is verder uitgewerkt in een waterstructuurplan. Het uitgangspunt is dat er een nieuw waterafvoerwatersysteem aangelegd wordt. Dat nieuwe watersysteem kenmerkt zich door een volledig gescheiden systeem van een combinatie van een hemelwaterriolering in combinatie met bodempassages/wadi's. Het gebied ligt voldoende hoog om te voldoen aan de gestelde drooglegging- en ontwateringseisen. Voor meer achtergronden wordt verwezen naar dit plan dat als bijlage 8 is opgenomen bij dit bestemmingsplan. Dit plan is in overleg met het waterschap opgesteld.

Gelet op bovenstaande staat water niet aan uitvoering van dit plan in de weg.

4.3 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Per 01-01-2017 zijn de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora en faunawet en de Boswet opgegaan in de nieuwe Wet natuurbescherming. De Wet natuurbescherming beschermt natuurgebieden, inheemse soorten en bosopstanden in Nederland.

Gebiedsbescherming

In de Wet natuurbescherming worden de zogenoemde Natura 2000-gebieden beschermd. Natura 2000 is de overkoepelende naam voor gebieden die worden beschermd vanuit de Vogel- en Habitatrichtlijn. Volgens deze Europese richtlijnen moeten lidstaten specifieke diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving (habitat) beschermen om de biodiversiteit te behouden. Natura 2000-gebieden kennen een zogenaamde 'externe werking'. Dit betekent dat ontwikkelingen die buiten de begrenzing van de Natura 2000-gebieden gelegen zijn, ook getoetst moeten worden of er significant negatieve effecten optreden op het betreffende gebied.

Soortenbescherming

Een hoofdstuk in de Wet natuurbescherming regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden. De wet geeft de mogelijkheid aan provincies om voor een bepaald aantal soorten via een verordening een algemene vrijstelling op bepaalde verbodsbepalingen te geven. Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menige soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Planspecifiek

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is toegevoegd als bijlage 10. De belangrijkste conclusies ten aanzien van gebiedsbescherming en soortenbescherming worden hieronder beschreven.

Gebiedsbescherming

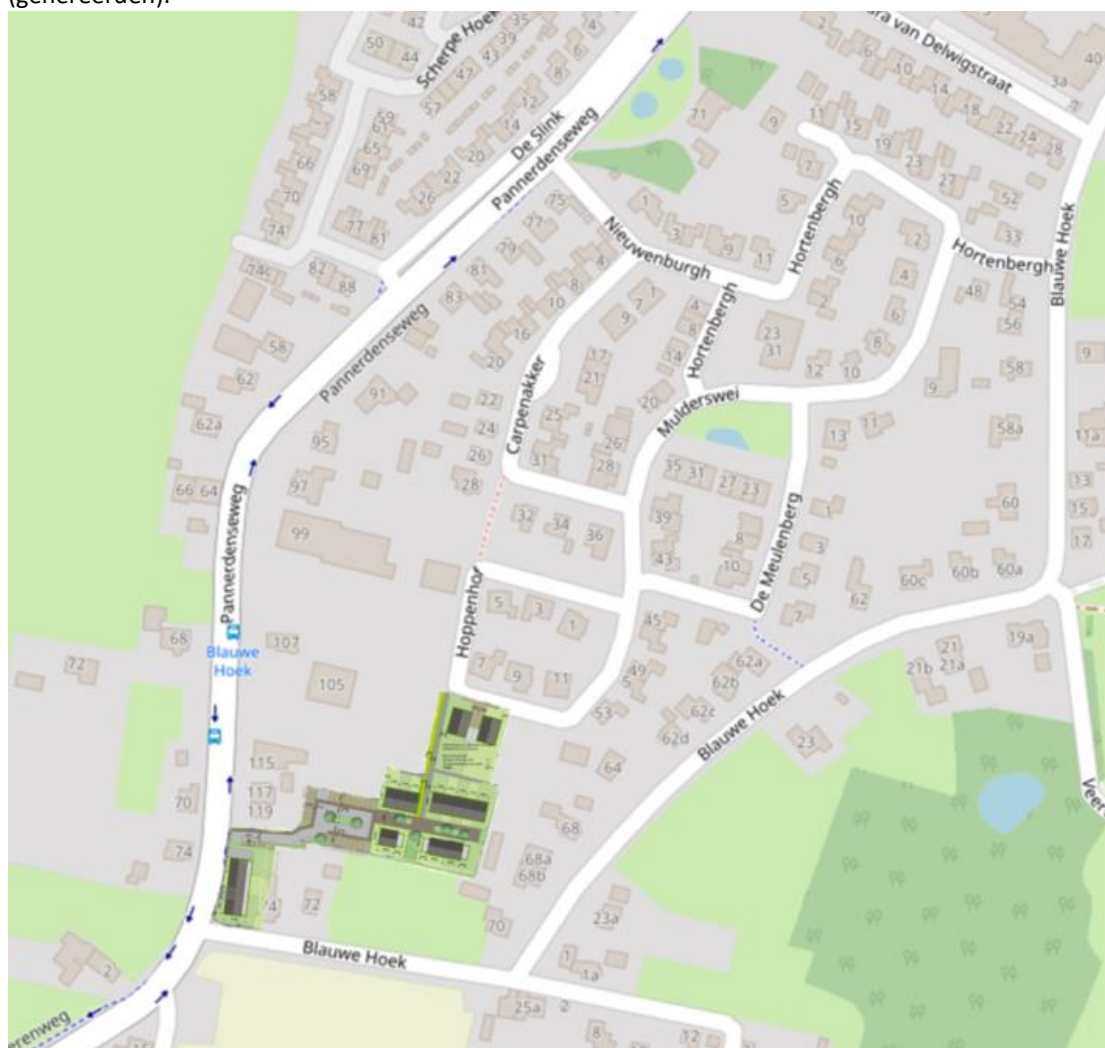
In de omgeving van het plangebied is het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Rijntakken'. Dit gebied ligt op circa 370 meter afstand ten oosten van het plangebied. Gezien de omvang van de ontwikkeling en afstand tot de te beschermen gebieden, kan het optreden van significante negatieve effecten (zoals licht, geluid, trillingen, etc.) worden uitgesloten. Om het effect van stikstofuitstoot door het plan te bepalen is een voortoets stikstofdepositie uitgevoerd. De rapportage hiervan is toegevoegd als bijlage 11. Hieruit blijkt dat als gevolg van de ontwikkeling de stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden in de gebruiksfase niet toeneemt. In de aanlegfase neemt deze wel -tijdelijk- toe maar deze is dusdanig beperkt dat dit niet leidt tot een significant negatief effect en daardoor worden de instandhoudingsdoelstellingen niet aangetast. Er is dus geen sprake van mogelijke negatieve effecten op beschermde Natura 2000-gebieden. Het aanvragen van een Wnb-vergunning is daarom niet nodig voor dit project.

Soortenbescherming

Om te onderzoeken of het beoogde plan uitvoerbaar is op het gebied van de soortbescherming is een ecologisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 10 opgenomen bij dit bestemmingsplan. Uit dit onderzoek komt naar voren dat er geen ontheffingen in het kader van de Nb-wet nodig zijn en dat het naleven van de zorgplicht volstaat bij de uitvoering van de werkzaamheden. De uitvoerbaarheid van het initiatief voor ecologie is hiermee aangetoond.

4.4 Verkeer

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur. De twee woningen welke gericht zijn op de Hoppenhof worden via de Hoppenhof ontsloten. Het verkeer van en naar deze wat duurdere woningen, dat zijn volgens het CROW ca 8 verkeersbewegingen per dag, voegt zich via diverse wegen in Doornenburg via hetzij de Blauwe Hoek hetzij de Nieuwenburgh op de Pannerdensedweg. De overige 14 woningen worden via een nieuw aan te leggen weg ontsloten via de Pannerdensedweg. Bij de prijsklassen van deze woningen zijn dat ca 6 tot 8 verkeersbewegingen per dag wat neerkomt op ca 100 verkeersbewegingen per dag. Zie onderstaande afbeelding voor de ontsluiting van het plangebied in relatie tot de omgeving. Voor meer gedetailleerde informatie over de ontsluiting wordt verwezen naar paragraaf 2.2. Er is geen reden aan te nemen dat de betrokken wegen deze extra verkeersbewegingen niet aan kunnen (en waarbij de huidige functies in het plangebied ook al verkeer generen (genereren)).



Ontsluiting in bredere omgeving. Bron kaart: openstreetmap en Synargio Architecten

In lijn met de gemeentelijke parkeernota is voor dit plan een parkeerbalans gemaakt. Zie onderstaande afbeelding (en zie voor de gedetailleerde afbeeldingen en beschrijving van het bouwplan (aantallen woningen en typologie) paragraaf 2.2). Uit de parkeerbalans komt naar voren dat er ruimte genoeg in het plangebied is om het parkeren vorm te geven. Zoals het plan nu is beoogd is er een klein overschot op de parkeerbalans. Definitieve toetsing van de bouwplannen en de parkeernormen vindt plaats bij de omgevingsvergunningverlening voor het bouwen.

1. PARKEERBEHOEFTE

aantal	type	bewoners	Norm		normatieve behoefte		
			bezoekers	totaal	bewoners	bezoekers	totaal
4	vrijstaand	2,0	0,3	2,3	8,0	1,2	9,2
4	2^1kap	1,9	0,3	2,2	7,6	1,2	8,8
8	tussen/hoek	1,7	0,3	2,0	13,6	2,4	16,0
16					29,2	4,8	34,0
Aanwezigheidspercentage koopavond					80%	70%	
					21,0	2,7	23,7
Aanwezigheidspercentage zaterdagavond					80%	80%	
					16,8	2,2	19,0
Aanwezigheidspercentage werkdag avond					90%	80%	
					26,3	3,8	30,1

2. PARKEERINVULLING

Eigen terrein				
aantal	type	Theoretisch	Berekening	Totaal
2	garage met lange oprit	3	1,3	2,6
2	langsparkeren	1	0	0,0
2	Lange oprit zonder garage/carport	2	1,0	2,0
1	Dubbele oprit zonder garage	2	1,7	1,7
Totaal aanwezig				6,3
Openbaar gebied		aantal		
Langsparkeren		2		
Dwarsparkeren		24		
Totaal		26		
Parkeervulling		aantal		
Eigen terrein		6,3		
Openbaar gebied		26		
		32,3		

3. PARKEERBALANS

Parkeeronderdeel	aantal
Parkeerbehoefte ontwikkeling	30,1
Parkeervulling ontwikkeling	32,3
Balans	-2,2

Voorliggend bestemmingsplan is uitvoerbaar voor wat betreft het aspect verkeer.

4.5 Cultuurhistorie en archeologie

In elk bestemmingsplan moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden wordt omgegaan. Denk aan aanwezige monumenten, historische gebieden, kenmerkende (straat)beelden en landschapselementen. Bij het maken van plannen kan ook (weer) rekening gehouden worden met al deze elementen die er vroeger wel waren maar nu niet meer. Een bijzonder onderdeel van cultuurhistorie is archeologie.

Cultuurhistorie

Het belang van cultuurhistorie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Het Besluit geeft aan dat “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” in het bestemmingsplan opgenomen moet worden. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

Archeologie

De bescherming van archeologische waarden bij ruimtelijke ontwikkelingen is geregeld in de Erfgoedwet. De essentie van de wettelijke bescherming is dat archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem bewaard blijven. Bij ruimtelijke plannen geldt de verplichting om rekening te houden met bekende en te verwachten archeologische waarden. Indien ingrepen gepaard gaan met een verstoring van de bodem, kan het nodig zijn om nader onderzoek te doen, zodat - waar nodig - de archeologische waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het plan aangepast kan worden. De verantwoordelijkheid voor archeologische waarden ligt bij de gemeente.

Op basis van artikel 5.10 van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken.

Planspecifiek

Cultuurhistorie

Het plangebied kent geen bijzondere cultuurhistorisch waarden en voorliggend plan heeft dan ook geen gevolg inzake cultuurhistorie.

Archeologie

De navolgende afbeelding toont een uitsnede van de archeologische beleidskaart van de gemeente Lingewaard met de locatie van het plangebied aangeduid. Op een klein stukje na geldt een middelhoge archeologische verwachtingswaarde met een drempelwaarde voor onderzoek bij ingrepen in de bodem groter dan 200 m² en dieper dan 30 cm onder het maaiveld. Het rode gebiedje, westelijk op in het plangebied aan de Pannerdenseweg kent een zeer hoge verwachtingswaarde met drempelwaarden voor onderzoek van 30 m² en 30 cm diep. De ingrepen welke nodig zijn om het beoogde plan te realiseren zijn groter dan deze drempelwaarden, reden waarom archeologisch onderzoek is verricht. Deze is opgenomen in bijlage 9. De conclusie van dat onderzoek is dat voor één deel, het middelste deel, van het plangebied de gronden vrijgegeven kunnen worden. Voor de overige delen is nog wel aanvullend onderzoek nodig. Dat vervolgonderzoek volgt nog. Om te borgen dat dat uitgevoerd wordt is een dubbelbestemming opgenomen op deze gronden.



Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Lingewaard.

Archeologie en cultuurhistorie staan, gezien bovenstaande, niet aan uitvoering van dit plan in de weg.

4.6 Explosieven

Tijdens de Tweede Wereldoorlog hebben binnen de gemeente Lingewaard diverse gevechtshandelingen plaatsgevonden waardoor hoeveelheden Conventionele Explosieven in de bodem kunnen zijn achtergebleven. Door de geplande werkzaamheden kunnen deze mogelijk ter plaatse aanwezige explosieven een reëel gevaar opleveren voor betrokken medewerkers en de (directe) omgeving. Bij ontwikkelingen die gepaard gaan met bodemingrepen moet dus worden nagegaan of explosieven aanwezig zijn.

Planspecifiek

Voor het plangebied is een projectleiderssamenvatting opgesteld. Deze is toegevoegd als bijlage 12. Daarin wordt geadviseerd voorafgaande aan de voorgenomen bodemroerende werkzaamheden een opsporingsproces uit te voeren, zoals bedoeld in het Certificatieschema Opsporen ontplofbare oorlogsresten (1 januari 2021).

4.7 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek

De ontwikkelingskosten komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe zal de gemeente voorafgaand aan de planologische procedure met de initiatiefnemer een exploitatie- en planschadeverhaalovereenkomst afsluiten. Onderdeel van de afspraken is tevens een subsidiebijdrage om er voor te zorgen dat het plan uitvoerbaar is.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan is opgezet volgens de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).

Het 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 is wel een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan dit plan ten grondslag liggen. De toelichting is van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing. Daarnaast maken ook eventuele bijlagen onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

Verbeelding

De verbeelding is een digitale kaart, waarop bestemmingen en aanduidingen zijn weergegeven. Aanduidingen worden gebruikt om bepaalde zaken specifieker te regelen, bijvoorbeeld in de vorm van gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken, functieaanduidingen etc.

Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootchalige Basiskaart en/of kadastrale kaart). Daar waar een verschil is tussen de digitale en de analoge verbeelding, is de digitale versie leidend.

Regels

De planregels zijn standaard onderverdeeld in vier hoofdstukken.

- Hoofdstuk I : Inleidende regels, deze bevatten de begrippen en wijze van meten;
- Hoofdstuk II: Bestemmingsregels, dit zijn de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde. De regels bevatten een bestemmingsomschrijving en regels voor het bouwen en het gebruik.
- Hoofdstuk III: Algemene regels, dit zijn regels die gelden voor alle bestemmingen. Dit zijn onder meer (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden.
- Hoofdstuk IV: Overgangs- en slotbepalingen.

5.2 Wijze van bestemmen

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

- Wonen ter plaatse waar de woonfunctie beoogd is. Binnen de woonfunctie wordt ook het bouwrecht voor de woningen toegekend;
- Vekeer - Verblijf voor de parkeerplaatsen, de wegen en paden;
- Een dubbelbestemming voor het beschermen van verwachte archeologische waarden.

Op de verbeelding zijn de toegestane woningtypen, het maximaal aantal woningen en de maximale goot- en bouwhoogte weergegeven. Bijgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' en ter plaatse van de aanduiding 'erf' worden gebouwd. Dit plan kent als bijzonderheid dat de woningen pas in gebruik genomen mogen worden als de geluidwerende voorziening die nodig is, zie paragraaf 4.1.5, is gebouwd.

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

Hoofdstuk 6 Procedure

6.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Dit is het vooroverleg, waarin het conceptplan wordt voorgelegd aan het waterschap en aan 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. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.

Op basis van artikel 3.1.6 Bro dient verslag te worden gedaan van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken. Dit is de inspraak. Van (formele) inspraak kan, zeker bij wat kleinere plannen, worden afgezien. De gemeentelijke inspraakverordening is daarbij ook van belang.

Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd te worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid voor belanghebbenden beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.2 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Dit bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk overleg niet toegezonden aan de provincie omdat er geen sprake is van een bovenlokaal belang. Het waterschap is middels de digitale watertoets op de hoogte gebracht van het plan. Voorts is het waterschap bij de voorbereiding op dit plan betrokken en kunnen ze zich vinden in de hoofdopzet van het plan.

6.3 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro

De omgeving is, onder meer via een informatieavond, op de hoogte van dit plan. Dat alhier een herontwikkeling plaats vindt wordt breed gedragen.

6.4 Verslag zienswijzen

In het vaststellingsbesluit van dit bestemmingsplan zijn de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan en de gemeentelijke reactie hierop opgenomen.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Beeldkwaliteitplan

Bijlage 2 Stedenbouwkundig plan

Bijlage 3 Bodemonderzoek

Bijlage 4 Akoestisch onderzoek wegverkeer

Bijlage 5 Akoestisch onderzoek bedrijfsgeluid

Bijlage 6 Kaart Geitenhouderijen

Bijlage 7 Digitale watertoets

Bijlage 8 Waterstructuurplan

Bijlage 9 Archeologisch onderzoek

Bijlage 10 Quicksan Wet natuurbescherming

Bijlage 11 Voortoets stikstofdepositie

Bijlage 12 Projectleiderssamenvatting NGE

Bijlage 13 m.e.r.-beoordelingsnotitie

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 **het plan:**

het bestemmingsplan Doornenburg, Pannerdenseweg locatie Ancari met identificatienummer NL.IMRO.1705.281-VG01 van de gemeente Lingewaard;

1.2 **bestemmingsplan:**

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij horende bijlagen;

1.3 **aaneengesloten woning:**

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

1.4 **aan-huis-verbonden beroep:**

het door de bewoner van de woning beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinning, ontwerptechnisch, of hiermee gelijk te stellen gebieden, alsmede kappers, schoonheidssalonnen, hondentrimsalonnen en pedicures, die door hun beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, niet zijnde detailhandel, behoudens de beperkte verkoop van artikelen verband houdende met de activiteiten.

1.5 **aan-huis-verbonden bedrijf:**

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

1.6 **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;

1.7 **aanduidingsgrens:**

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.8 **achtergevelbouwgrens:**

de bouwgrens aan de van de weg gekeerde zijde van het perceel, die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze regels toegelaten afwijkingen;

1.9 **antenne-installatie:**

installatie bestaande uit een antenne, een antennedragers, de bedrading en de al dan niet in een techniek kast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie;

1.10 **bebouwing:**

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

1.11 bebouwingspercentage:

een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van de aanduiding 'bouwvlak' aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

1.12 begane grondvloer:

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

1.13 bestaand:

- bij bebouwing: bebouwing zoals aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;
- bij gebruik: gebruik zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen;

1.14 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.15 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.16 bijgebouw:

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

1.17 bouwen:

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

1.18 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.19 bouwperceel:

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

1.20 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.21 bouwvlak:

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

1.22 bouwwerk:

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

1.23 coffeeshop:

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

1.24 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstraling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.25 dienstverlening:

het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten welke bestaan uit het verlenen van diensten aan derden met of zonder rechtstreeks contact met het publiek;

1.26 dienst- of bedrijfswoning:

een woning die:

- a. slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon die daadwerkelijk en duurzaam bij de dagelijkse bedrijfsvoering van een bedrijf is betrokken; en
- b. is gelegen:
 1. direct aangrenzend aan het in lid a bedoelde bedrijf danwel het perceel waarop dit bedrijf is gelegen; of
 2. op hetzelfde bedrijventerrein als waarop het in lid a bedoelde bedrijf is gelegen.

1.27 dove gevel:

- a. een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A), alsmede
- b. een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte.

1.28 erf:

de gronden, niet zijnde de aanduiding 'bouwvlak', waarbinnen volgens dit plan bij de bestemming behorende bebouwing is toegestaan;

1.29 erker:

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

1.30 escortbedrijf:

de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend;

1.31 evenement:

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

1.32 gebouw:

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

1.33 geluidzoneringsplichtige inrichting:

een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld;

1.34 gestapelde woningen:

boven dan wel beneden en/of naast elkaar gesitueerde woningen waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid, al dan niet direct vanaf het voetgangsniveau, gewaarborgd is;

1.35 half-vrijstaande woning:

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

1.36 hoofdgebouw:

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking;

1.37 hoogtescheidingslijn:

een lijn, die de scheiding vormt tussen de gedeelten van een bestemmingsvlak waarop verschillende hoogten zijn toegelaten;

1.38 horecabedrijf:

een bedrijf dat tot doel heeft het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf en/of ter plaatse nuttigen van voedsel en dranken en/of het exploiteren van een zaalaccomodatie, een en ander gepaard gaande met dienstverlening, niet zijnde coffeeshops;

1.39 inwoning:

het bewonen van een woonruimte die deel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden in gebruik is genomen, met dien verstande dat dit slechts toegestaan is in het hoofdgebouw, dan wel in met het hoofdgebouw verbonden bijgebouwen en dat woningsplitsing en/of kamerbewoning niet toegestaan is;

1.40 kamerbewoning:

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

1.41 kantine:

een restauratieve voorziening ten dienste van een bedrijf of instelling, gericht op het verstrekken van etenswaren, eenvoudige maaltijden en/of dranken aan de reguliere gebruikers en bezoekers van dat bedrijf of die instelling, met inbegrip van een bijbehorend terras;

1.42 kantoren:

het bedrijfsmatig verstrekken van administratieve werkzaamheden ten behoeve van derden;

1.43 maatschappelijk:

het uitoefenen van activiteiten gericht op sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening, waaronder:

- gezondheidszorg; en/of
- zorg en welzijn; en/of;
- jeugd/kinderopvang; en/of
- onderwijs; en/of
- religie; en/of
- uitvaart/begraafplaats en/of
- bibliotheken; en/of
- openbare dienstverlening; en/of
- verenigingsleven;

1.44 nutsvoorziening:

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

1.45 ondergeschikt bouwdeel:

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

1.46 opbouw

een op een hoofdgebouw aanwezige verdieping;

1.47 overig bouwwerk:

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

1.48 overkapping:

een bouwwerk met een open constructie zonder eigen wanden;

1.49 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;

1.50 peil:

- voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst: het aansluitend terrein, ter plaatse van die hoofdtoegang;
- voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet direct aan een weg grenst: de gemiddelde hoogte van het aan het bouwwerk aansluitende afgewerkte terrein, voor aanvang van de bouwwerkzaamheden, het oorspronkelijke maaiveld;

1.51 productiegebonden detailhandel:

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;

1.52 seksinrichting:

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

1.53 terras:

een buiten de besloten ruimte van een inrichting liggend deel van een horecabedrijf waar sta- of zitgelegenheid kan worden geboden en waar tegen vergoeding dranken kunnen worden geschonken of spijzen voor directe consumptie kunnen worden bereid of verstrekt;

1.54 volumineuze goederen:

goederen die vanwege hun omvang en aard een groot uitstallingsoppervlak nodig hebben;

1.55 voorgevelbouwgrens:

de bouwgrens, waar de voorgevel van een hoofdgebouw op moet zijn georiënteerd die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze regels toegelaten afwijkingen;

1.56 voorgevellijn:

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

1.57 wet/wettelijke regelingen:

indien en voorzover in deze regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen e.d., dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan, tenzij anders bepaald;

1.58 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding;

1.59 zorgwoning:

een woning of wooneenheid, bestemd voor verzorgd wonen, die niet via de reguliere woningdistributie beschikbaar komt, maar waarvan de bewoner(s) vanwege hun beperkte zelfredzaamheid vanaf aanvang van bewoning op basis van een ter zake van overheidswege gehanteerd systeem zijn geïndiceerd voor zorg, die beschikbaar is in de directe nabijheid van die woning of wooneenheid en welke zorg door die bewoner(s) ook daadwerkelijk wordt afgenomen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

2.1 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.2 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;

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van kleine bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.4 bruto bebouwd oppervlak van een bouwwerk:

de verticale projectie op het horizontale vlak van alle bouwwerken;

2.5 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot het diepste punt van een bouwwerk, de fundering niet meegerekend;

2.6 de hoogte van een antenne-installatie:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van de antenne-installatie.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Verkeer - Verblijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen, waaronder bermen en beplanting;
- e. hondenuitlaatplaatsen;
- f. kunstwerken;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. straatmeubilair;
- i. waterlopen en waterpartijen;
- j. duikers;
- k. oeververbindingen (bruggen);

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en jongerenontmoetingsplaatsen worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mogen bijgebouwen ten behoeve van woningen worden gebouwd;
- c. de maximale bouwhoogte bedraagt 3 m;
- d. de maximale oppervlakte van nutsvoorzieningen bedraagt 25 m²;

3.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van overige bouwwerken mag maximaal 5 m bedragen, met uitzondering van kunstwerken;
- b. in afwijking van het bepaalde sub a mag de hoogte van:
 1. lichtmasten maximaal 12 m bedragen;
 2. overige bouwwerken ten behoeve van jongerenontmoetingsplaatsen maximaal 3 m bedragen;
- c. er zijn geen overige bouwwerken ten behoeve van terrassen toegestaan;
- d. de maximale oppervlakte van bouwwerken ten behoeve van jongerenontmoetingsplaatsen bedraagt 30 m².

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Strijdig gebruik

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan 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, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, met dien verstande dat maximaal 40% van het grondvloeroppervlak van het hoofdgebouw met aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van het aan-huis-verbonden beroep, met een maximum van 45 m²;
- b. inwoning met dien verstande dat maximaal 60 m² van het grondvloeroppervlak van het hoofdgebouw met aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van de inwoning;

met de daarbij behorende:

- c. tuinen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. waterlopen en waterpartijen;
- f. duikers.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de onderstaand opgesomde aanduidingen mogen uitsluitend de woningtypen worden gebouwd zoals aangegeven in onderstaand schema:
 1. 'vrij': vrijstaande woningen;
 2. 'tae': twee-aaneen woningen;
 3. 'aeg': aaneengebouwde woningen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het aantal woningen niet meer bedragen dan aangegeven;
- d. splitsing van een bouwperceel ten behoeve van nieuwbouw van een woning is niet toegestaan.
- e. de voorgevel van een hoofdgebouw dient te worden gebouwd in dan wel maximaal 3 m achter de voorgevelbouwgrens;
- f. de goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' met deze aanduiding is aangeduid;
- g. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' met deze aanduiding is aangeduid.

4.2.2 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de bijgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' en ter plaatse van de aanduiding 'erf' worden gebouwd ;
- b. de minimale afstand tot de voorgevellijn bedraagt 3 m;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen bij een hoofdgebouw bedraagt maximaal 60 m² ter plaatse van de aanduiding 'erf', met dien verstande dat:
 1. bij bouwpercelen met een oppervlakte van meer dan 500 m² de maximum gezamenlijke oppervlakte van 60 m² mag worden vermeerderd met 10% van het oppervlakte van het bouwperceel boven de 500 m² tot een maximum van 120 m²;
 2. minimaal 50% van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'erf' onbebouwd dient te blijven;

3. ondergrondse bouwwerken, overkappingen en erkers buiten de aanduiding 'bouwvlak' en de aanduiding 'erf' niet meegerekend worden bij de bepaling van het gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen;
- d. in afwijking van het bepaalde in sub c mag de maximaal toegestane gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen bij een hoofdgebouw op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'erf', overschreden worden, mits:
 1. de gezamenlijke oppervlakte van de op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan bestaande bijgebouwen meer bedraagt dan de toegestane oppervlakte aan bijgebouwen, zoals bepaald in sub c aanhef (60 m²) dan wel sub c onder 1;
 2. de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen na sloop en herbouw niet meer bedraagt dan 60 m² vermeerderd met 50% van de op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan bestaande oppervlakte boven 60 m² met een maximum van 100 m²;
 3. de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen na sloop en herbouw niet meer bedraagt dan de toegestane oppervlakte aan bijgebouwen, zoals bepaald in sub c onder 1, vermeerderd met 50% van de op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan bestaande oppervlakte boven de toegestane oppervlakte zoals bepaald in sub c onder 1, met een maximum van 200 m²;
- e. de goothoogte voor met het hoofdgebouw verbonden bijgebouwen mag niet hoger zijn dan 0,5 m boven de eerste volledige bouwlaag boven het peil;
- f. de bouwhoogte voor met het hoofdgebouw verbonden bijgebouwen bedraagt maximaal 5,5 m, met dien verstande dat de bouwhoogte minimaal 1,5 m onder de nok van het hoofdgebouw gelegen dient te zijn. Doorgetrokken schuines zijn wel toegestaan;
- g. de maximale goothoogte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt 3,5 m en de maximale bouwhoogte bedraagt 5,5 m.

4.2.3 Erkers

Voor het bouwen van erkers op de gronden die niet zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' of ter plaatse van de aanduiding 'erf' gelden de volgende regels:

- a. op de gronden zijn uitsluitend erkers toegestaan;
- b. de breedte van een erker bedraagt aan de voorzijde maximaal 60% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw en aan de zijgevel maximaal 50% van de breedte van de zijgevel van het hoofdgebouw;
- c. de maximale hoogte van een erker bedraagt het vloerpeil van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
- d. de maximale diepte van de erker bedraagt 25% van de diepte van de gronden, met een maximum van 1,5 m;
- e. erkers op hoeken van een hoofdgebouw zijn niet toegestaan.

4.2.4 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen voor zover gelegen voor de voorgevellijn maximaal 1 m mag bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde in sub a mag de hoogte van erf- en terreinafscheidingen bij hoekwoningen, aan de zijde van het zijerf dat grenst aan de openbare weg of het openbaar groen, tot 3 m uit de voorgevellijn maximaal 1 m bedragen;
- c. de hoogte van andere overige bouwwerken mag niet meer dan 2,5 m bedragen.

4.2.5 Overkappingen

- a. de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer dan 3 m bedragen;
- b. het bebouwde oppervlakte mag niet meer dan 20 m² bedragen;
- c. het bebouwingspercentage van het gehele perceel mag niet meer bedragen dan 50%, met dien verstande

- dat het hoofgebouw niet meegerekend wordt;
- d. de overschrijding van de voorgevelrooilijn mag niet meer bedragen dan 1,5 m.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Strijdig gebruik

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. het wonen in vrijstaande bijgebouwen;
- b. kamerbewoning;
- c. seksinrichtingen.

4.3.2 Voorwaardelijke verplichting geluidwerende voorziening

Het in gebruik nemen van de nieuw te realiseren woningen aan is uitsluitend toegestaan onder de voorwaarde dat ter plaatste van de aanduiding 'geluidafscherming' de bestaande aansluitende geluidafschermende voorziening wordt doorgezet waarna deze, na 15 m, in hoogte verlaagd wordt tot 2,5 m. Deze geluidafschermende voorziening dient na realisatie in stand te worden gehouden zolang op de naastgelegen gronden bedrijvigheid aanwezig is.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

4.4.1 Aan huis gebonden bedrijfsmatige activiteiten

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning toestemming verlenen af te wijken van het bepaalde in artikel 4.1, sub a ten behoeve van de uitoefening van aan huis gebonden bedrijfsmatige activiteiten in het hoofd- of bijgebouw, met dien verstande dat:

- a. een omgevingsvergunning uitsluitend wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid, die valt in categorie 1 of 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten welke als bijlage 1 bij deze regels is opgenomen;
- b. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
- c. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met bedrijfsmatige activiteiten in of bij het hoofgebouw;
- d. maximaal 40% van het grondvloeroppervlak van het hoofgebouw en de daarbij behorende bijgebouwen ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten in gebruik mag zijn, zulks met een maximum van 45 m²;
- e. een seksinrichting niet toegestaan is.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische resten in de bodem.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;

- b. indien uit het in onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht of;
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen of;
 - 3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen en/of;
 - 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- a. het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door een archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld, waarbij het bepaalde onder b van overeenkomstige toepassing is.

5.2.2 Toetsing

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.2.1 onder a wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja of de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 5.2.1 onder b sub 1 tot en met 4 dienen te worden gesteld.

5.2.3 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 5.2.1 onder a is niet van toepassing indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of;
- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 30 m² wordt vergroot en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders of;
- c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met uitzondering van nieuwe kelders.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bouwwerken en de inrichting van gronden, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn erop gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

5.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.4.1 Omgevingsvergunningplicht

Onverminderd het in de Monumentenwet 1988 bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 5.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;

- b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld, waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en/of het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- c. het verlagen of afgraven van de bodem;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het aanbrengen of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiverken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen of rooien van bomen en beplanting;
- h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

5.4.2 Verlening

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.4.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van het gebied en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

5.4.3 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.4.1 is nodig voor:

- a. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen; als normaal onderhoud, gebruik en beheer wordt in elk geval het plaatsen van teeltondersteunende voorzieningen en het herplanten van bomen en overige houtgewassen ter plaatse van bestaande vollegrondsfruit- en/of boomteelt;
- b. het vervangen van bestaande drainage tot maximaal de bestaande diepte;
- c. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- d. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
- e. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden waarvoor een vergunning ingevolge de Erfgoedwet nodig is, dan wel waarvoor overige bepalingen van de Erfgoedwet van toepassing zijn.

5.4.4 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de in artikel 5.4.1 genoemde omgevingsvergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

- a. de omgevingsvergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een vergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Indien het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van een erkend archeoloog zonodig een opgraving plaats te vinden;
- b. het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van het bevoegd gezag, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

5.4.5 Beperkingen en voorschriften

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.22 lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.4.1 onder beperkingen verlenen en kan het bevoegd gezag voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.4.1, waaronder:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht of;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen of;
- c. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen;
- d. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.

5.4.6 Archeologisch advies

Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.4.1 wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.4.1 geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

5.5.1 Verwijderen dubbelbestemming

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door het geheel of gedeeltelijk verwijderen van de bestemming 'Waarde - Archeologie 2', indien op basis van nader archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.

5.5.2 Wijzigingsbevoegdheid aanpassing diepte

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de dieptemaat van 0,3 m. onder maaiveld zoals opgenomen in artikel 5.4.1 sub b aan te passen indien naar het oordeel van het bevoegd gezag, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, blijkt dat met een andere dieptemaat geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Antidubbelregel

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

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Algemene bepaling m.b.t. ondergronds bouwen

7.1.1 *Ondergrondse werken*

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

7.1.2 *Ondergronds bouwen*

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende bepalingen:

- a. ondergrondse bouwwerken (waaronder zwembaden) zijn uitsluitend toegestaan binnen de gronden waar volgens de desbetreffende regels hoofd- dan wel bijgebouwen zijn toegestaan;
- b. het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het toegestane oppervlak aan bouwwerken boven peil, vermeerderd met 15 m² ten behoeve van lichttoetreding;
- c. in aanvulling op het bepaalde in sub a en sub b is maximaal 1 niet-overdekt zwembad toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 1. het zwembad dient te worden gebouwd achter de achtergevel of het verlengde daarvan en op een afstand van minimaal 1 m van de perceelsgrens;
 2. de maximale hoogte van de zwembadrand bedraagt 0,5 m boven peil;
- d. randvoorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding zijn buiten bouwvlakken toegestaan binnen de bestemming 'Verkeer - Verblijf';
- e. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 3,5 m onder peil, met dien verstande dat een randvoorziening ten behoeve van de waterhuishouding (bergbassins) tot maximaal 6 m onder peil gebouwd mag worden.

7.1.3 *Omgevingsvergunning ondergronds bouwen*

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning toestemming verlenen af te wijken van het bepaalde in artikel 7.1.2 onder e voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 m onder peil onder de voorwaarde dat:

- a. de waterhuishouding niet wordt verstoord;
- b. geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden.

7.2 Algemene bepaling over bestaande afstanden en andere maten

7.2.1 *Toelaatbaarheid grotere maten*

Indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet of Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge Hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

7.2.2 Toelaatbaarheid kleinere maten

In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet of Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan ingevolge Hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

7.2.3 Heroprichting

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in artikel 7.1.2 en 7.1.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Parkeren

8.1.1 Algemeen

Bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen of voor afwijken geldt de regel dat ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's en fietsen in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw hoort. Daarbij moet worden voldaan aan:

- a. de normen in de beleidsregels, zoals deze zijn neergelegd in de Nota Parkeernormen Lingewaard, vastgesteld op 14 mei 2020;
- b. als het onder a bedoelde parkeerbeleid gedurende de planperiode wordt gewijzigd, wordt met die wijziging rekening gehouden.

8.1.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8.1.1 mits:

- a. op eigen terrein in onvoldoende mate in de parkeerbehoefte kan worden voorzien en uit een parkeerbalansberekening blijkt dat er op andere wijze in de parkeerbehoefte kan worden voorzien;
- b. de situering van de parkeerplaatsen het stedenbouwkundig beeld van de omgeving, de verkeersveiligheid en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig aantast.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Kleine aanbouwen aan gebouwen niet zijnde woningen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in deze regels voor het bouwen van kleine aanbouwen aan gebouwen niet zijnde woningen, zoals portieken, bergingen, erkers, luifels en hiermee vergelijkbare bouwwerken, mits:

- a. de hoogte niet meer bedraagt dan 4 m.;
- b. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 20 m²;
- c. deze bebouwing wordt gesitueerd binnen een afstand van 2 m tot de aanduiding 'bouwvlak'.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

10.1 Algemene wijziging

Het bevoegd gezag is bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van het aanpassen van opgenomen regels in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de terinsielegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

11.2 Overgangsrecht gebruik

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde in sub a te veranderen of te laten in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Doornenburg, Pannerdenseweg locatie Ancari'.

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Lijst van bedrijfsactiviteiten