Gendt, Markt 22-24

Inhoudsopgave

Toelichting **6**

Hoofdstuk 1 Inleiding **7**
1.1 Aanleiding 7
1.2 Ligging plangebied 7
1.3 Geldend bestemmingsplan 9
1.4 Leeswijzer 10

Hoofdstuk 2 Beschrijving plangebied **11**
2.1 Bestaande situatie 11
2.2 Toekomstige situatie 14

Hoofdstuk 3 Beleidskader **20**
3.1 Nationaal beleid 20
3.2 Provinciaal beleid 21
3.3 Gemeentelijk beleid 23
3.4 Conclusie 25

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten **26**
4.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling 26
4.2 Bodem 27
4.3 Geluid 28
4.4 Luchtkwaliteit 29
4.5 Milieuzonering 30
4.6 Externe veiligheid 31
4.7 Waterhuishouding 33
4.8 Ecologie 36
4.9 Archeologie & cultuurhistorie 39
4.10 Leidingen 40
4.11 Verkeer en parkeren 40
4.12 Explosieven 42
4.13 Duurzaamheid 42

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving **44**
5.1 Algemeen 44
5.2 Inleidende regels 44
5.3 Bestemmingsregels 44
5.4 Algemene regels 46
5.5 Overgangs- en slotregels 46

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid **47**
6.1 Economische uitvoerbaarheid 47
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 47

Bijlagen bij de toelichting **49**

Bijlage 1 **Inrichtingsplan** **50**
Bijlage 2 **Verkennend bodemonderzoek** **51**
Bijlage 3 **Verkennend onderzoek asbest in bodem** **52**
Bijlage 4 **Aanvullend en nader bodemonderzoek** **53**
Bijlage 5 **Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai** **54**
Bijlage 6 **Omgevingsadvies VGGM** **55**
Bijlage 7 **Quickscan Wet natuurbescherming** **56**
Bijlage 8 **Aanvullend onderzoek en projectplan vleermuizen** **57**
Bijlage 9 **Stikstofdepositieonderzoek** **58**
Bijlage 10 **Archeologisch vooronderzoek** **59**
Bijlage 11 **Projectleiderssamenvatting niet gesprongen explosieven** **60**

Regels **61**

Hoofdstuk 1 **Inleidende regels** **62**
Artikel 1 Begrippen 62
Artikel 2 Wijze van meten 66

Hoofdstuk 2 **Bestemmingsregels** **67**
Artikel 3 Verkeer - Verblijfsgebied 67
Artikel 4 Wonen 69
Artikel 5 Waarde - Archeologie 4 72
Artikel 6 Waterstaat - Waterkering 75

Hoofdstuk 3 **Algemene regels** **77**
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel 77
Artikel 8 Algemene bouwregels 77
Artikel 9 Algemene gebruiksregels 78
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels 78
Artikel 11 Algemene wijzigingsregels 79

Hoofdstuk 4 **Overgangs- en slotregels** **80**
Artikel 12 Overgangsrecht 80
Artikel 13 Slotregel 80

Bijlagen bij de regels **82**

Bijlage 1 **Lijst van bedrijven** **83**

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Om een deel van de (toekomstige) woonbehoefte binnen de kern Gendt op te vangen, wordt de locatie Markt 22 - 24 herontwikkeld tot een nieuw woongebied voor 16 woningen. Het gaat daarbij om een nieuw woongebouw met 15 appartementen en 1 grondgebonden woning in het voorste deel van het bestaande gebouw aan de Markt 22. Tot op heden is dit gebouw bedrijfsmatig in gebruik geweest.

Er bevindt zich één bestaande woning in het plangebied (Markt 24) die wordt gesloopt, zodat het aantal woningen per saldo met 15 woningen toeneemt. Dit bestemmingsplan maakt de beoogde ontwikkeling in juridisch-planologische zin mogelijk.

Voor de ontwikkeling van het gehele plangebied is gekozen voor een gedetailleerde bestemming gezien de ligging van het nieuwe woongebouw tegen de Waaldijk aan. Er is in die zin dan ook weinig ruimte om met het gebouw te schuiven. Ook het hergebruiken van het bestaande gebouw aan de Markt 22, maakt dat de contouren van de bebouwing al behoorlijk vastliggen. Op ondergeschikte onderdelen biedt het bestemmingsplan wel nog de mogelijkheid om de plannen te verfijnen.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in de kern Gendt aan de Markt 22 - 24 en staat kadastraal bekend als gemeente Gendt, sectie A, nr's 4.347 en 4.348 en heeft een oppervlakte van circa 3.250 m².

De globale begrenzing van het plangebied is als volgt:

- Noord(oost)zijde: de achterzijde en zijkant van het perceel Markt 18 en de Markt (=straat);
- Zuid(oost)zijde: de Waaldijk;
- (Noord)westzijde: de zijdelingse perceelsgrens van het woonperceel 'Huis te Gendt 17' en het verlengde van de perceelsgrens tussen Markt 16 en Markt 18.

Navolgende afbeeldingen tonen de globale ligging en begrenzing van het plangebied. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding:



Globale ligging plangebied (rode druppel, bron: maps.google.nl)



Globale begrenzing plangebied (rode omkadering)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van de gronden in het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Kom Gendt' zoals de gemeenteraad dat op 30 mei 2013 heeft vastgesteld. Het plangebied heeft binnen dit bestemmingsplan de bestemmingen 'Bedrijf (artikel 3)', Groen - Waterberging (artikel 7)' en 'Wonen (artikel 12)'. Ter plaatse van het bouwvlak binnen de bestemming 'Wonen' is alleen een vrijstaande woning toegestaan.



Uitsnede geldend bestemmingsplan met globale aanduiding plangebied (rode omkadering)

Verder geldt voor het hele plangebied de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering (artikel 15)'.

Aanvullend op het bestemmingsplan 'Kom Gendt' geldt ter plaatse ook het bestemmingsplan 'Herstelplan komplannen Lingewaard' zoals de gemeenteraad dat heeft vastgesteld op 23 november 2017. Ter plaatse van het plangebied zijn overigens alleen de regels van het bestemmingsplan 'Kom Gendt' op ondergeschikte onderdelen aangevuld c.q. gewijzigd.

Omdat binnen de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Groen - Waterberging' het realiseren van woningen niet is toegestaan en de nieuwe woonbebouwing ook niet binnen het bestaande bouwvlak van de bestemming 'Wonen' gerealiseerd kan worden, wordt het bestemmingsplan voor de gronden in het plangebied herzien.

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit meerdere onderdelen: een verbeelding waarop de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven en regels waarin de bepalingen voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen. Het bestemmingsplan gaat vergezeld van een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting worden de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord. De toelichting kan globaal opgedeeld worden in vier delen:

Inleiding en beschrijving plangebied
In hoofdstuk 1 zijn de aanleidingen en het kader voor de planherziening beschreven. Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie van het plangebied.

Verantwoording
Hoofdstukken 3 en 4 geven de achtergronden, toelichting en motivatie op de gemaakte keuzen weer die uiteindelijk hebben geleid tot de uitgewerkte planopzet. In dit planonderdeel worden onder meer het (beleids)kader en de milieuaspecten uiteengezet.

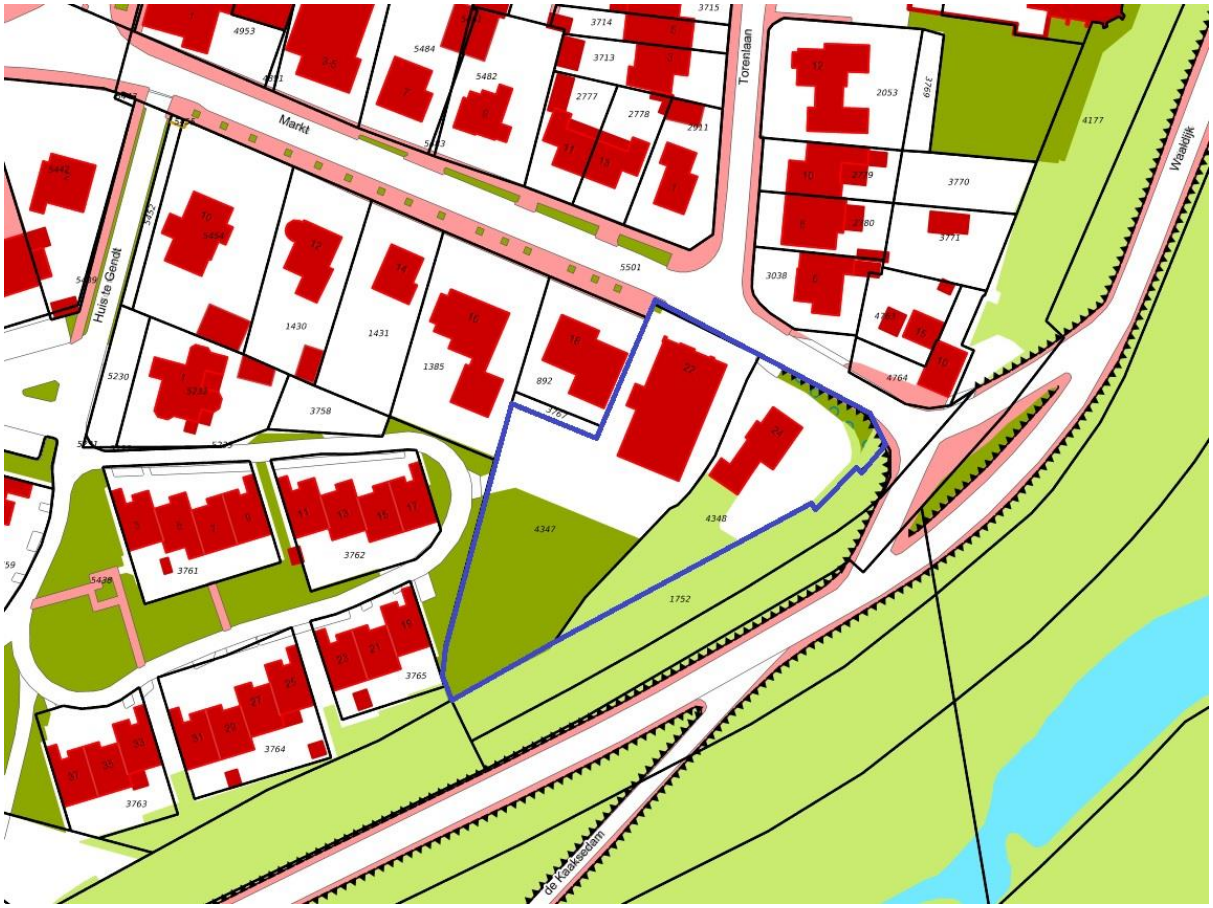
Juridische planbeschrijving
In hoofdstuk 5 wordt de juridische planopzet beschreven. Doel is een nadere onderbouwing te geven wat met het plan wordt beoogd en hoe de instrumenten regels en verbeelding hierbij worden gehanteerd.

Uitvoerbaarheid
Het laatste deel (hoofdstuk 6) gaat in op de financieel-economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Beschrijving plangebied

2.1 Bestaande situatie

In het plangebied bevindt zich aan de Markt 22 een voormalige bedrijfsgebouw (schoenenfabriek). Het pand (bouwjaar 1930) is voorheen ook in gebruik geweest als gemeentehuis en later als stadskantoor. Op dit moment staat het pand leeg.



Impressie bestaande situatie met globale aanduiding plangebied (Blauwe omkadering, Bron BGT)

Het pand Markt 22 is voorzien van een trappartij aan de noordoostzijde (=straatzijde) ter plaatse van de hoofdingang. Aan de noordwestzijde van het pand bevindt zich een zij-ingang en aan de noordoostzijde is een inpandige garagedeur aanwezig die toegang biedt tot het souterrain. Het pand bestaat uit twee bouwlagen met een flauw lessenaarsdak. Verder achter op het perceel heeft het pand een plat dak.




Gendt



Bestaande situatie Markt 22 (Bron: Kristinsson | Architecten, d.d. 19 februari 2020)

Het woonhuis aan Markt 24 (bouwjaar circa 1950) bestaat uit 1,5 bouwlaag met kap en wordt aan het oog onttrokken door verwilderde tuinbeplanting. Achter de woning, ongeveer ter hoogte van de achterzijde van het pand Markt 22, bevindt zich een éénlaagse garage met plat dak.



Aan de achterzijde van het bedrijfsperceel bevindt zich een bestaand parkeerterrein dat bereikbaar is vanaf de straat Huis te Gendt. Aansluitend daarop is een grasveld met enkele solitaire bomen gelegen.





2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Stedenbouwkundige uitgangspunten

Voorafgaand aan het uitwerken van het bouwplan heeft de gemeente meerdere uitgangspunten meegegeven voor de stedenbouwkundige verkavelingsopzet:

- Het bestaande pand Markt 22 moet indien mogelijk gehandhaafd blijven;

- Er is één nieuw gebouw toegestaan; één samenstelde massa bestaande uit een hoger en lager deel,
- De maximum bouwhoogte van dit nieuwe gebouw bedraagt 4 lagen plat of 3 lagen met kap en in ieder geval niet hoger dan de kerktoren (=23,8 m);
- Er hoeft niet persé een kap gemaakt te worden op het nieuwe gebouw; er kan ook gekozen worden voor een lessenaarsdak of een plat dak (aansluitend bij de fabrieksuitstraling);
- In de eerste bouwlaag van het nieuwe gebouw komt geen woonfunctie maar deze laag gebruiken om het parkeren zoveel mogelijk inpandig op te lossen; parkeren is dus altijd de eerste laag;
- Bij voorkeur zo min mogelijk parkeren direct zichtbaar vanaf de dijk;
- Het hele plan moet een ‘fabrieksuitstraling’ krijgen, verwijzend naar de voormalige schoenfabriek;
- Het maximum aantal wooneenheden bedraagt 16:
    1. Hoger deel nieuw gebouw: 9 appartementen;
    2. Lager deel nieuw gebouw: 6 appartementen;
    3. Bestaand gebouw Markt 22: 1 grondgebonden woning.

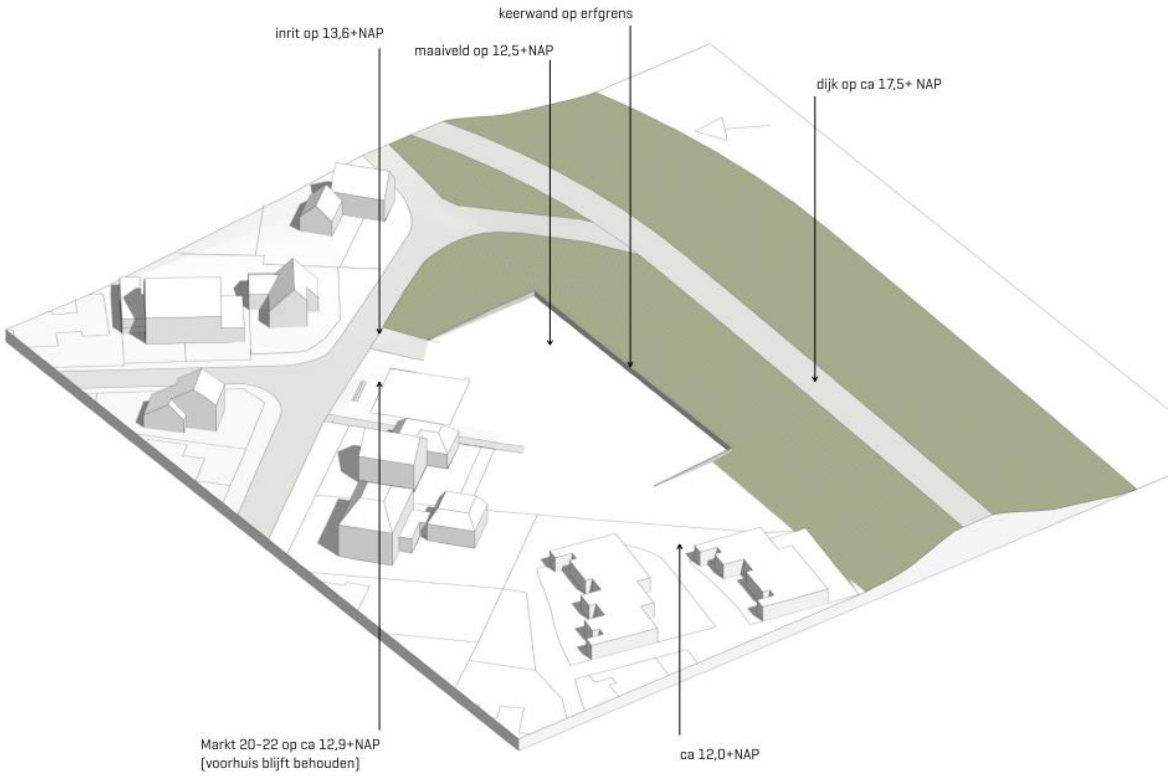
In het uiteindelijke bouwplan is zo goed mogelijk met deze kaders rekening gehouden.

2.2.2 Randvoorwaarden waterschap

Vanwege de bijzondere ligging aan de voet van de Waaldijk, zijn in overleg met het waterschap de kaders bepaald waarbinnen het nieuwe gebouw gerealiseerd kan worden:

- Er mag een damwand wordt aangebracht rondom het nieuwe gebouw (3 zijden) zodat de aanlegdiepte van de fundering lager mag komen dan 13,9 +NAP;
- Deze damwand moet circa 1,0 m vrij staan van het nieuwe gebouw zodat de waterkering en het gebouw apart functioneren;
- De keerwand mag op het eigendomsterrein van het waterschap worden aangebracht maar er moet rekening worden gehouden met de aanwezige drainagebuis in het dijklichaam;
- Bij het aanvragen van de vergunning moeten er berekeningen worden aangeleverd voor de damwand; de constructieve uitgangspunten van deze wand worden aangeleverd door het waterschap;
- Bij de aanvraag een aantal dwarsdoorsnedes van de dijk aanleveren ter plaatse van het nieuwe gebouw.
- De balkons mogen niet boven het eigendom van het waterschap komen.

In het uiteindelijke bouwplan is met deze kaders rekening gehouden:



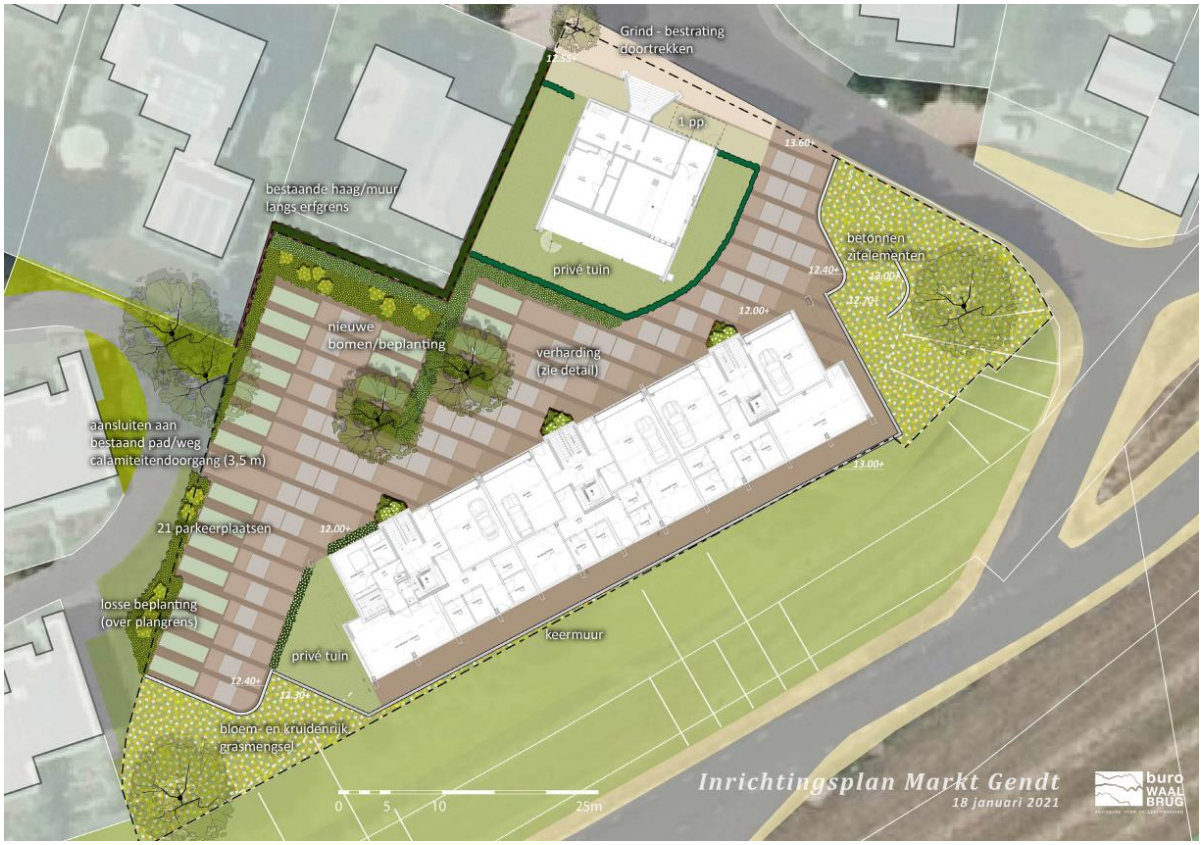
Uitwerking randvoorwaarden waterschap (Bron: Kristinsson | Architecten, d.d. 19 februari 2020)

2.2.3 Inrichtingsschets & Bouwplan

Het bestaande gebouw aan de Markt 22 blijft grotendeels behouden ten behoeve van één vrijstaande woning; het minst fraaie deel aan de achterzijde wordt gesloopt, waardoor er een compacter gebouw overblijft met een voetprint van circa 13,5 x 14,0 m. De bestaande kapvorm aan de straatzijde blijft behouden.

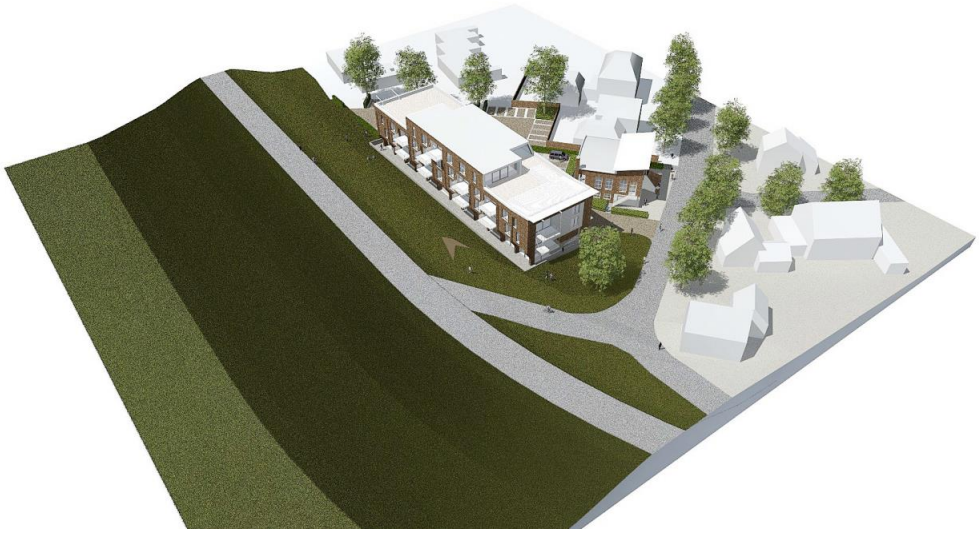
Het nieuwe appartementengebouw aan de voet van de Waaldijk heeft een voetprint van circa 55 m x 15 m en bestaat deels uit drie lagen en deels uit vier lagen. De onderste laag betreft een plint waarin geparkeerd wordt, waarin de bergingen zijn opgenomen en waarin (aan de westzijde) één appartement is opgenomen. Bezien vanaf de Waaldijk schermt het gebouw een groot deel van het achterliggende terrein af. Ruim 60 % van de parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers vindt een plek op dit achterterrein.

Wat betreft de inrichting van het achterterrein (zie bijlage 1 bij de toelichting) wordt een balans gezocht tussen 'industrieel' en 'informeel dorps'. Qua bestrating wordt zowel gebruik gemaakt van betonplaten en klinkers, die in patroonvorm worden aangelegd. De parkeerplaatsen worden deels voorzien van grasbetonstenen (buiten de uitstapzone). Verspreid over het terrein wordt voorzien in enkele solitaire bomen en verschillende hagen. De aansluiting tussen het nieuwe appartementengebouw en de Waaldijk wordt verder vormgegeven door een dun grondlichaam dat ingezaaid wordt met een bloem- en kruidenrijk grasmengsel. De overgang tussen dit grondlichaam en het achterterrein wordt gevormd door organisch vormgegeven betonnen zitranden.



Inrichtingsplan (Bron: Buro Waalbrug, d.d. 18 januari 2021)

Op navolgende afbeeldingen verschillende artist impressies van de beoogde bebouwing in het plangebied:






MARKT
KT GENDT



Artist impressies plangebied (Bron: Kristinsson | Architecten, d.d. 19 februari 2020)

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De kaders van het rijksbeleid zijn opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). In de SVIR schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. De structuurvisie gaat uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Dit betekent dat de verantwoordelijkheid voor het ruimtelijk beleid meer bij provincies en gemeenten komen te liggen. Het Rijk zal zich alleen bezig houden met de zaken die prioriteit hebben. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol. De structuurvisie is juridisch vertaald in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), zie 3.1.2.

Planspecifiek
Dit ruimtelijke plan heeft geen relatie met de nationale belangen zoals deze in de SVIR zijn opgenomen.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) borgt een aantal van de nationale ruimtelijke belangen die deel uitmaken van het geldende nationale ruimtelijke beleid, zoals beschreven in de SVIR. In het Barro, ook wel bekend als de AMvB Ruimte, zijn 14 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in provinciaal beleid en gemeentelijke bestemmingsplannen. Dat betekent dat het Barro voor de opgenomen onderwerpen regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden. Daarnaast kan zij aan de gemeente opdragen in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

Planspecifiek
Dit ruimtelijke plan heeft geen relatie met de nationale belangen zoals deze in het Barro zijn opgenomen.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geïntroduceerde 'ladder voor duurzame verstedelijking' is als procesvereiste vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet in de toelichting een onderbouwing opgenomen worden van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. De ladder wordt in artikel 3.1.6, lid 2 Bro als volgt omschreven:

'De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.'

In het kader van de ladder wordt ten aanzien van de definitie van bestaand stedelijk gebied de definitie uit de Bro gehanteerd: *'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.'* Volgens de nota van toelichting bij het Bro moet worden bekeken of door het benutten van leegstaande verstedelijkingsruimte in bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien in de behoefte. Zoals ook volgt uit onder andere de uitspraak met het nummer 201303578/1/R4 kunnen, naar het oordeel van de Raad van State, planologische mogelijkheden waarvan nog geen gebruik is gemaakt, als leegstaande verstedelijkingsruimte worden aangemerkt. Een dergelijke locatie wordt gezien als onderdeel van het bestaand stedelijk gebied.

Planspecifiek
Met dit plan wordt het toevoegen van maximaal 15 woningen (16 nieuwbouw minus 1 sloop) mogelijk gemaakt binnen bestaand stedelijk gebied. Ten aanzien van de eerste trede van de ladder van duurzame verstedelijking kan worden gesteld dat het voorliggende plan voorziet in de realisatie van een woningbouwlocatie en daarmee sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Woningmarktgebied
Het relevante woningmarktgebied voor de planontwikkeling is primair de kern Gendt en secundair de gemeente Lingewaard.

Kwantitatieve woningbehoefte
Er is voldoende kwantitatieve woningbehoefte om onderhavige plannen te realiseren. Zie verder subparagraaf 3.3.3.

Kwalitatieve woningbehoefte
Het beoogde woningbouwprogramma in het plangebied sluit goed aan op de kwalitatieve woningbehoefte zoals die voortkomt uit het lokale en regionale woningmarktonderzoek dat de basis vormt voor de woonvisie van de gemeente Lingewaard en de subregionale woonagenda. Het plan speelt in op de gewenste kwalitatieve ontwikkelingen in het aanbod voor senioren in Gendt (gericht op levensloopgeschikt, al dan niet gestapeld in koop en huur). Het woningbouwprogramma leidt niet tot leegstand in de woningvoorraad.

Ten aanzien van de realisatie van woningbouwlocaties in de regio Arnhem heeft regionale afstemming plaatsgevonden. Het beoogde plan past binnen deze afspraken.

Het plan voldoet daarmee aan de eisen van de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.1.4 Conclusie

Het bestemmingsplan is passend in de SVIR, het Barro en de Ladder voor duurzame verstedelijking van de rijksoverheid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Algemeen

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie en de bijbehorende Omgevingsverordening vastgesteld. In de Omgevingsvisie staan de hoofdlijnen van het beleid en in de Omgevingsverordening de regels en afspraken om de opgaven uit de Omgevingsvisie te realiseren. 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 2 keer per jaar of de plannen moeten worden aangepast.

3.2.2 Omgevingsvisie

De komende decennia komt er veel op Gelderland af: het energievraagstuk, klimaatverandering, uitputting van grondstoffen, kwetsbare biodiversiteit, digitalisering, internationalisering. Deze zaken vragen stevige antwoorden en oplossingen als investering in de toekomst. Met de schaarse ruimte en de vele uiteenlopende belangen en inzichten gaat dit niet vanzelf. De provincie zet in de Omgevingsvisie een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal.

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. Gelderland heeft de ambitie om een aanbod aan woningtypen en woonmilieus te hebben, dat past bij de diversiteit van de woningvraag; voor iedereen een passende (levensloopgeschikte), duurzame woning.

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.

Klimaatadaptatie
Met haar partners wil de provincie verder kijken. Bij de aanleg, inrichting, veiligheid en leefbaarheid van de gebouwde omgeving – steden, dorpen, bedrijventerreinen – neemt de provincie de gevolgen van het veranderende klimaat mee en maken afspraken over hoe met de risico’s om te gaan. De provincie wenst daarom bij de aanleg, inrichting, veiligheid en leefbaarheid van de gebouwde omgeving – steden, dorpen, bedrijventerreinen – de gevolgen van het veranderende klimaat mee te wegen en afspraken te maken over hoe met deze risico’s wordt omgegaan.

Planspecifiek
De beoogde ontwikkeling sluit aan bij het vertrekpunt dat zoveel mogelijk binnen bestaand verstedelijkt gebied gebouwd wordt. In paragraaf 4.13 van deze toelichting is beschreven welke klimaatadaptieve maatregelen in het plangebied worden toegepast, naast het feit dat alle nieuwe woningen gasloos zijn en zullen voldoen aan de BENG-norm (=bijna energie neutrale gebouwen-norm). Kortheidshalve wordt hiernaar verwezen. In het plangebied wordt tevens de mogelijkheid geboden om levensloopgeschikte woningen te realiseren.

De oppervlakte aan verharding wordt zoveel mogelijk beperkt en er is ruimte voor groen in en om het plangebied zodat vogels voedsel kunnen vinden en regenwater op een natuurlijker manier wordt opgevangen. Ook is er aandacht voor het vertraagd afvoeren van hemelwater.

Aangezien in subparagraaf 3.1.3 is aangetoond dat voldaan wordt aan de ladder voor duurzame verstedelijking en regionaal is afgestemd, is het plan passend binnen de omgevingsvisie.

De omgevingsvisie doet verder geen specifieke uitspraken die van belang zijn voor de voorliggende ontwikkeling. De omgevingsvisie vormt dan ook geen belemmering voor de nieuwe burgerwoningen.

3.2.3 Omgevingsverordening

De Omgevingsverordening vormt de juridische doorwerking in regels van het beleid uit de Omgevingsvisie. 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. De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening.

Planspecifiek
Ten aanzien van 'Wonen' is in artikel 2.2 is opgenomen dat een bestemmingsplan alleen nieuwe woningen mogelijk maakt als die ontwikkeling past binnen een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda.

Op 14 maart 2018 hebben Gedeputeerde Staten de subregionale woonagenda Arnhem e.o. vastgesteld. In de periode 2017 - 2027 mogen in deze subregio circa 13.500 woningen gebouwd worden. Er is geen verdeling over de gemeente gemaakt. Van gemeenten wordt gevraagd de productie in de eerstkomende 5-jaarsperiode, nu de druk groot en de markt gunstig is, te versnellen. Voor een onderbouwing van de lokale woningbehoefte wordt kortheidshalve verwezen naar subparagraaf 3.1.3.

In de subregionale woonagenda Arnhem e.o. is overigens afgesproken dat inbreiding voor uitbreiding gaat. Onderhavig plan betreft een inbreidingslocatie, met voor een groot deel levensloopgeschikte woningen. Daarnaast zijn alle nieuwe woningen gasloos en voldoen aan de nieuwe BENG-norm, zodat de beoogde ontwikkeling passend is binnen de Omgevingsverordening.

3.2.4 Conclusie

Het bestemmingsplan is daarmee tevens passend in de Omgevingsvisie en -verordening van de provincie.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Gemeente Lingewaard 2012 - 2022

Het landschap in Lingewaard wordt continu onderworpen aan veranderingen. Om ervoor te zorgen dat dit op een gestructureerde manier gebeurt, fungeert een structuurvisie als leidraad zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. Dit houdt in dat er een beeld wordt geschetst hoe de gemeente haar omgeving wil ontwikkelen. 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 de ruimte wordt omgegaan; welke bestaande kwaliteiten worden versterkt en welke nieuwe functies kunnen worden gerealiseerd op vrijkomende terreinen. Uitgangspunt is het landschap met haar historische kwaliteiten waarin gewoond, gewerkt en gerecreëerd wordt.

Het woningbouwbeleid van de gemeente is gericht op een efficiënt ruimtegebruik, wat inhoudt dat de gemeente zoveel mogelijk binnen de afgesproken contouren wil blijven bouwen. Efficiënt ruimtegebruik, levensbestendigheid van de woning en daarmee flexibel bouwen worden als belangrijk uitgangspunten gezien voor nieuwe ontwikkelingen binnen de woningbouw. Het is wel van wezenlijk belang dat het bouwen binnen die contouren geen afbreuk doet aan de kwaliteiten die de kernen bezitten. Belangrijk voor de kwaliteit van het woonmilieu en dus ook de aandachtspunten voor nieuwe ontwikkelingen zijn:

1. De historisch gegroeide omgeving en de structuren die daarin bepalend zijn. Dit geldt voor bebouwing, maar ook de openbare ruimte, stratenpatronen en groen;
2. De mate waarin duurzaamheidsaspecten zijn meegenomen in ontwerp, bouwen en beheer;
3. De nabijheid en toegankelijkheid van het groen buiten de woonkern en de mogelijkheden om er te recreëren of te genieten van stilte en natuur;

4. De mogelijkheden om snel en comfortabel naar werk of voorzieningen buiten de eigen woonkern te gaan, de toegankelijkheid van hoofdwegen, openbaar vervoer en fietsroutes;
5. De leefbaarheid en het voorzieningenniveau in de omgeving.

De kernen binnen de gemeente worden gekenmerkt door een variatie aan woonmilieus. In Gendt is sprake van een dorps woonmilieu.

Het rivierenlandschap is vanaf de kernen niet alleen te zien aan de uiterwaarden maar het polderlandschap met open kommen is vanaf een aantal kernen snel te bereiken en goed beleefbaar. Vooral ten zuiden van de Betuweroute zijn de kommen nog grotendeels onbebouwd wat een weids uitzicht oplevert vanaf Gendt. Door de polders zoveel mogelijk vrij te houden van bebouwing blijft het gevoel van landelijk wonen beter gewaarborgd.

Planspecifiek
Door het grotendeels behouden (voorzijde) en tevens duurzaam herontwikkelen van het pand Markt 22 tot woningbouw wordt een bijdrage geleverd aan het conserveren van deze karakteristieke bebouwing aan de Markt. En met het toevoegen van een nieuw appartementengebouw met levensloopgeschikte woningen wordt daarnaast bijgedragen aan het draagvlak voor de voorzieningen in de kern Gendt.

Gelet op het voorgaande is de voorliggende ontwikkeling passend binnen de kaders van de structuurvisie.

3.3.2 Nota Wonen 2020 - 2025

De Nota Wonen beschrijft het door de gemeente Lingewaard te voeren woonbeleid in de periode 2020 - 2025. De nota vormt het kader om samen met bewoners, zorginstellingen, ontwikkelaars, corporaties, huurdersorganisaties en andere overheden er voor zorg te dragen dat inwoners, de juiste woning op de juiste plek en op het juiste moment beschikbaar hebben. De gemeente wil haar huidige en nieuwe inwoners de kans geven binnen de gemeente een wooncarrière te doorlopen. De gemeente ziet het als haar taak om naar vermogen alle inwoners passend en goed te 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. De focus ligt op versneld bouwen, een flexibel nieuwbouwprogramma, actiever regisseren, de primaire doelgroepen senioren en starters, ook kleinere woningen en meer (particuliere) woningen mogelijk maken.

De belangrijkste thema's in de nota zijn:

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

Voor het plangebied is vooral het thema nieuwbouw van belang. Daarnaast zet de gemeente in op transformatie van leegstaand vastgoed. In dit plan wordt aan dit laatste invulling gegeven door het bestaande gebouw aan de Markt 22 grotendeels te behouden ten behoeve van één vrijstaande woning.

Nieuwbouw
De woningbouwopgave in Lingewaard bestaat van 2020 tot 2030 uit circa 1.710 woningen, waarvan 270 woningen in Gendt en 50 % betaalbaar. Dit is ook een afspraak die komt uit de Woondeal. Tevens is er in de nota nog een nuancering aangebracht door naast de categorie betaalbare koop ook de categorie goedkope koop toe te voegen. Daarnaast zijn er streefaantallen genoemd voor betaalbare woningen. Deze komen uit het woningmarktonderzoek van Companen (2019), dat verder in subparagraaf 3.3.3 wordt besproken.

Bij nieuwbouw worden verschillende uitgangspunten genoemd, waarbij vooral de volgende relevant zijn voor het plangebied:

- zoveel mogelijk levensloopbestendige woningen;
- aandacht voor duurzaamheid en klimaatadaptatie.

Voorliggend plan maakt woonvormen in de vorm van levensloopgeschikte appartementen (huur of koop) en een grondgebonden woning (koop) in de vrije sector mogelijk. Vooral in Gendt en Bemmel is nog ruimte voor het toevoegen van nieuwe woningen. Voorliggend plan was overigens al meegeteld

in de actuele plannenvoorraad.

In het kader van duurzaamheid en klimaatadaptatie worden alle woningen gasloos uitgevoerd en zullen ze voldoen aan de BENG-norm. Ook wordt ruimte geboden aan een, buiten de parkeerplaatsen en de rijloper, zo groen mogelijke inrichting met verschillende soorten (inheemse) beplanting en halfverharding ter verbetering van het microklimaat en de biodiversiteit, waardoor een bijdrage wordt geleverd aan een gezonde leefomgeving. Het terugplanten van zoveel mogelijk (verschillende soorten) bomen draagt bij aan een gezonde leefomgeving en versterkt daarnaast het gewenste, groene karakter van het plangebied.

3.3.3 Woningmarktonderzoek

De gemeente heeft in 2018/ 2019 het regionale woningmarktonderzoek van Companen verfijnd tot op kernniveau binnen haar gemeente. Dit heeft Companen ook uitgevoerd ('Actualisering woningmarktonderzoek', 19 april 2019).

Kwantitatief
Voor Gendt wordt een vraagtoename verwacht van 155 woningen (Companen, Lingewaard 2019). In de woningbouwprogrammering tot 2025 (maart 2020) zitten 155 woningen. De plannen voor het plangebied zijn hierin opgenomen met 18 woningen, terwijl in de praktijk maar 15 woningen worden toegevoegd. Van deze 155 woningen zijn circa 125 woningen opgenomen in harde plannen. Gezien de afgesproken tempoversnelling woningbouw, en de gewenste overprogrammering van 130 % zoals opgenomen in de Woondeal, past dit in de kwantitatieve woningbouwopgave voor Gendt zoals opgenomen in de geactualiseerde Nota Wonen (zie subparagraaf 3.3.2).

Kwalitatief
Companen geeft in haar onderzoek aan dat de vraag in Gendt zich vooral toegespitst op huurwoningen voor startende huishoudens en ouderen die graag dichtbij voorzieningen willen wonen. Daarnaast is er in de koopsector vraag naar rijwoningen, tweekappers en vrijstaande woningen. Dit betreft veelal vraag van startende huishoudens en gezinnen.

Voorliggend plan maakt woonvormen in de vorm van levensloopgeschikte appartementen (huur of koop) en een grondgebonden woning in de vrije sector (koop) mogelijk. Resumerend wordt dan ook gesteld dat er zowel kwantitatief als kwalitatief behoefte is aan deze woningen.

Locatie en ruimtelijke kwaliteit
Naast dat de ontwikkeling van plan voorziet in een kwalitatieve en kwantitatieve woonbehoefte draagt het ook bij aan een belangrijke kwaliteitsverbetering van het gebied. Niet alleen op de locatie zelf door hier een in de omgeving passende en duurzame ontwikkeling (o.a. gasloos bouwen en voldoen aan de BENG-norm) mogelijk te maken, maar ook daaromheen omdat in een deel van de parkeerbehoefte wordt voorzien onder het gebouw. Hierdoor kan aan de omliggende openbare ruimte (verblijfs)kwaliteit worden toegevoegd.

3.3.4 Conclusie

De realisatie van de voorgenomen woningbouwontwikkeling is passend binnen het gemeentelijke beleid. De locatie is opgenomen in de woningbouwprogrammering van de gemeente.

3.4 Conclusie

Dit bestemmingsplan is passend binnen het beleid van de verschillende overheden.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Het voorkomen van aantasting van het milieu is van groot maatschappelijk belang. Het is daarom zaak om het milieubelang volwaardig in de besluitvorming te betrekken. Om hier in de praktijk vorm aan te geven is het instrument milieueffectrapportage of te wel m.e.r. ontwikkeld. De m.e.r.-beoordeling is een instrument met als hoofddoel het milieubelang volwaardig te laten meewegen bij de voorbereiding en vaststelling van plannen en besluiten.

Planspecifiek
Voorliggend bestemmingsplan maakt het toevoegen van maximaal 15 nieuwe woningen mogelijk, waarvan twee binnen een bestaand gebouw. Woningbouwontwikkelingen zijn opgenomen in de eerste kolom van de zogenaamde D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage (categorie D.11.2). Het toevoegen van maximaal 15 woningen in het voorliggende plangebied blijft echter ver onder de drempelwaarde van 2.000 woningen. Het opstellen van een milieueffectrapportage is derhalve niet noodzakelijk. Wel dient een vormvrije mer-beoordeling te worden opgesteld.

Natuurlijke hulpbronnen
In de woningbouw wordt op beperkte schaal gebruik gemaakt van natuurlijke hulpbronnen. Nieuwe woningen moeten immers gasloos gebouwd worden. Het gaat daarom alleen nog om fossiele brandstoffen voor transport en het ruimtebeslag door het bouwen van de woningen.

Standaard wordt in milieuregelgeving al aandacht besteed aan een zuinig gebruik van grondstoffen, water en energie. Het project moet hieraan voldoen. Dit betreft onder andere de per 1 januari 2021 in werking tredende BENG-normen. Voor dit project zijn er geen bijzondere omstandigheden die het noodzakelijk maken dat het gebruik van natuurlijke hulpbronnen, en alternatieven daarvoor, via een milieueffectrapportage nader worden onderzocht.

Daarnaast zijn in de directe omgeving zijn geen belangrijke natuurlijke hulpbronnen aanwezig, zoals bijvoorbeeld een waterwingebied.

Afvalstoffen
Het afvalwater van huishoudelijke aard wordt geloosd op het openbare riool. Er wordt geen afvalwater geloosd op het oppervlaktewater.

Verontreiniging en hinder
Er is geen sprake van verontreiniging en milieuhinder vanuit de nieuwe woningen naar omliggende woningen. De aanwezige bodemverontreiniging vormt na het uitvoeren van de sanering van de ondergrondse HBO-tanks en de sterke zinkverontreiniging (rond boring 03), geen belemmering meer. Deze sanering vindt plaats in het kader van het bouwrijpmaken van het plangebied.

Voor de beoordeling van de aspecten milieuzonering, geluidhinder en de emissie van fijn stof wordt verwezen naar de paragrafen 4.5, 4.3 respectievelijk 4.4. De geluidsbelasting op de gevels van het nieuw te realiseren appartementencomplex bedraagt maximaal 50 dB ten gevolge van de Waaldijk. Voor 11 appartementen wordt een hogere waarde aangevraagd.

Qua stikstofdepositie op het Natura 2000-gebied 'Rijntakken' wordt verwezen naar subparagraaf 4.8.2. Er is een vergunningsaanvraag ingediend in het kader van de Wet natuurbescherming om te mogen salderen met de referentiesituatie.

Ongevallenrisico
Woningen vormen geen bijzonder risico voor externe veiligheid. Incidenten als brand en explosie hebben doorgaans alleen gevolgen voor mensen, dieren en zaken op het bedrijf zelf. Aan de omgevingsvergunning worden standaard voorschriften verbonden om de risico's op ongevallen te verkleinen en de gevolgen van bijvoorbeeld brand te beperken.

Het plangebied ligt in het kader van externe veiligheid binnen de effectafstanden van het relevante incidentscenario toxische wolk. Het plan leidt tot een beperkte toename in het aantal aanwezigen. Het ligt in de verwachting dat de aanwezige personen zichzelf in veiligheid kunnen brengen, mits geïnformeerd en tijdig gewaarschuwd. In het kader van de verantwoording groepsrisico’s ziet de Veiligheids- en gezondheidsregio Gelderland-Midden geen aanleiding om aanvullend te adviseren over de rampenbestrijding en zelfredzaamheid (zie bijlage 6).

Om de risico's met betrekking op Conventionele Explosieven in het plangebied te minimaliseren wordt voorafgaande aan de voorgenomen bodemroerende werkzaamheden een opsporingsproces uitgevoerd in het kader van het bouwrijpmaken van het plangebied.

Cultuurhistorische, archeologische en/of landschappelijke waarden
Het plangebied kent geen hoge cultuurhistorische en/of landschappelijke waarden.

Voor het nog uit te voeren archeologisch proefsleuvenonderzoek moet een Programma van Eisen (PvE) worden opgesteld, waarin beschreven staat op welke wijze het onderzoek uitgevoerd wordt. Het daaropvolgende proefsleuvenonderzoek zal worden uitgevoerd in het kader van het bouwrijpmaken van het plangebied.

Uit voorgaande analyse volgt dat de gevolgen voor de milieuaspecten goed in beeld zijn gebracht en dat de gevolgen voor deze aspecten in relatie tot de mogelijkheden die dit bestemmingsplan biedt nihil zijn, danwel gemitigeerd kunnen worden. Bijzondere omstandigheden waarvoor deze wetten of regelingen geen kader vormen doen zich bij dit bestemmingsplan niet voor. Een verdere m.e.r.-beoordeling wordt zodoende niet noodzakelijk geacht.

4.2 Bodem

4.2.1 Regelgeving

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet in verband met de uitvoerbaarheid van een project rekening worden gehouden met de bodemgesteldheid. Bij functiewijzigingen moet worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak.

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is de vraag of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Het uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet. Dit is het zogenaamde stand still-beginsel. Het vaststellen van de bodemkwaliteit wordt bij het opstellen/herzien van een bestemmingsplan alleen van belang geacht voor de locaties waar ontwikkelingen gepland zijn (zoals functiewijzigingen, bouwen, graven/ophogen). Bij nieuwe ontwikkelingen moet bekeken worden of de bodemkwaliteit een belemmering op kan leveren voor de realisering hiervan. Bijna altijd is het mogelijk om bodem geschikt te maken voor het gewenste gebruik. Het is echter mogelijk dat een plan financieel onuitvoerbaar wordt, bijvoorbeeld omdat de kosten van de sanering te hoog zijn. Bij een wijziging van de bestemming of van de functie wordt een bodemonderzoek alleen noodzakelijk geacht, indien deze wijziging tevens een meer gevoelige vorm van bodemgebruik inhoudt.

4.2.2 Onderzoek

Voor de ontwikkeling van het plangebied zijn een verkennend bodemonderzoek en een verkennend onderzoek asbest in bodem uitgevoerd. Beide onderzoeken zijn als bijlage 2 respectievelijk bijlage 3 bij de toelichting gevoegd.

Op basis van de uitgevoerde bodemonderzoeken zijn met betrekking tot de bodemkwaliteit twee aandachtspunten aanwezig. Namelijk, de aangetroffen ondergrondse tanks en de sterk verontreinigde spot met zink in de bovengrond. Overige geanalyseerde parameters zijn ten hoogste licht verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarde gemeten en vormen geen belemmering ten aanzien van de voorgenomen ontwikkelingen.

Ondergrondse tanks
De onderzoeksresultaten ter plaatse van de ondergrondse tanks geven geen aanleiding een nader onderzoek uit te voeren. De visueel en analytisch licht met minerale olie verontreinigde grond moet gelijktijdig met de tanks worden ontgraven en afgevoerd.

Zinkverontreiniging
Op basis van de uitgevoerde bodemonderzoeken blijkt ter plaatse van de sterke zinkverontreiniging geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging (<25 m³ boven de interventiewaarde). Er is daarom ook geen sprake van een saneringsplicht in het kader van de Wet bodembescherming. Bij graafwerkzaamheden in het kader van sloop en/of nieuwbouw ter plaatse van de spot wordt daarom nader bekeken of het noodzakelijk is deze verontreiniging te saneren. Voorkomen moet worden dat de verontreiniging wordt verplaatst of vermengd. Gezien de ligging aan de oostzijde van het plangebied (waar geen bouwwerkzaamheden plaatsvinden), lijkt dit op voorhand niet het geval te zijn. Dit wordt nader bekeken in de verdere planuitwerking en ter goedkeuring voorgelegd bij het bevoegd gezag (gemeente Lingewaard). Indien de sanering daadwerkelijk plaatsvindt, zal een evaluatieverslag ter goedkeuring voorgelegd moeten worden.

4.2.3 Conclusie

Het aspect 'bodem' vormt na het uitvoeren van de benodigde sanering(en) geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.3 Geluid

4.3.1 Regelgeving

Op basis van artikel 76 van de Wet geluidhinder (Wgh) moeten bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of uitwerkingsplan als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de waarden als bedoeld in artikel 82 t/m 85 van de Wgh in acht worden genomen, indien dat plan gelegen is in een zone rondom een weg als bedoeld in artikel 74 lid 1 Wgh en (het betreffende onderdeel van) dat plan mogelijkheden biedt voor:

- de realisatie van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen (functies zoals genoemd in artikel 1 Wgh en art 1.2 Bgh - het Besluit geluidhinder zoals gewijzigd op 4 april 2012);
- de aanleg van een nieuwe weg en/ of een reconstructie van een bestaande weg;
- functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie (bijvoorbeeld via afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid).

De onderzoekszone voor wegen zoals bedoeld in artikel 74 lid 1 Wgh is afhankelijk van de hoeveelheid rijbanen. Artikel 74 lid 2 Wgh regelt dat, indien de bovengenoemde ontwikkelingen zijn gelegen binnen een als 'woonerf' aangeduid gebied of in een zone nabij wegen waarvoor een maximum snelheidsregime van 30 km/u geldt, de betreffende waarden niet in acht hoeven te worden genomen.

Uit een akoestisch onderzoek moet blijken of, indien sprake is van een van de bovengenoemde ontwikkelingen binnen een zone als bedoeld in artikel 74 lid 1 Wgh, deze binnen de waarden valt zoals deze voor diverse typen ontwikkelingen is vastgelegd in de Wgh. De grenswaarde voor de toelaatbare etmaalwaarde van de equivalente geluidbelasting van wegen binnen zones langs wegen is voor woningen 48 dB. In bijzondere gevallen is een hogere waarde mogelijk. Burgemeester en Wethouders zijn binnen de grenzen van de gemeente en onder voorwaarden bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting.

4.3.2 Onderzoek

Wegverkeerslawaai
Omdat het plangebied is gelegen binnen de geluidszones van de Waaldijk en de Nijmeegsestraat is er een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 5 bij de toelichting gevoegd.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn tevens de nabijgelegen niet gezoneerde (30 km/u) wegen (Markt, Dorpstraat, Torenlaan, Huis te Gendt en de nieuwe ontsluitingsweg van het appartementencomplex) in het onderzoek betrokken. In het onderzoek wordt de geluidbelasting op de geluidgevoelige bestemmingen inzichtelijk gemaakt en beoordeeld op basis van het toetsingskader.

Voor het plangebied is reeds een tekening opgesteld met de projectie van de appartementen. De berekeningen zijn verricht aan de hand van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 en met behulp van het programma Geomilieu, versie 2020.2.

De ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting (48 dB) wordt op de gevels van een aantal appartementen (A t/m H en L, M en N) overschreden. De geluidsbelasting op de gevels van het nieuw te realiseren appartementencomplex bedraagt maximaal 50 dB ten gevolge van de Waaldijk. De maximaal te ontheffen waarde van 63 dB wordt niet overschreden. Voor de Waaldijk is een afweging van geluidsreducerende maatregelen noodzakelijk.

Op basis van de maatregelenafweging worden zowel bron- als overdrachtsmaatregelen niet doelmatig geacht. De maatregelen stuiten op overwegende financiële of stedenbouwkundige bezwaren. Voor een aantal appartementen moet een hogere waarde worden aangevraagd bij de gemeente Lingewaard. Voor deze appartementen geldt dat het akoestisch klimaat in de woning (het zogenaamde binnenniveau) moet worden gegarandeerd. Volgens het gemeentelijk beleid moet, bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor bouwen voor de appartementen, een bouwakoestisch onderzoek worden uitgevoerd waarbij wordt getoetst of wordt voldaan aan de binnenwaarde conform het Bouwbesluit.

Railverkeerslawaai
De nieuwe woningen zijn niet gelegen binnen de zone van een spoorlijn. Akoestisch onderzoek naar railverkeerslawaai is daarom niet benodigd.

Industrielawaai
De nieuwe woningen zijn niet gelegen binnen de zone van een geluidgezoneerd industrieterrein. Akoestisch onderzoek naar industrielawaai is daarom niet benodigd.

4.3.3 Conclusie

Voor een aantal te realiseren appartementen moet een hogere waarde worden aangevraagd bij de gemeente Lingewaard. Voor de appartementen geldt dat het akoestisch klimaat in de woning (het zogenaamde binnenniveau) moet worden gegarandeerd. Volgens het gemeentelijk beleid moet, bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor bouwen voor de appartementen, een bouwakoestisch onderzoek worden uitgevoerd waarbij wordt getoetst of wordt voldaan aan de binnenwaarde conform het Bouwbesluit.

Mits de noodzakelijk hogere waarde wordt verleend, vormt het aspect 'geluid' geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Regelgeving

In het kader van een planologische procedure moet worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij moet het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de 'Wet luchtkwaliteit' in beeld worden gebracht.

De Wet luchtkwaliteit van 15 november 2007, opgenomen in hoofdstuk 5, onder titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm) gaat in op luchtkwaliteitseisen. In Bijlage 2 van de Wm zijn wettelijke grenswaarden vastgelegd van onder andere de stoffen stikstofdioxide (NO_2), fijn stof (PM_{10}), benzeen (C_6H_6), zwaveldioxide (SO_2), lood (Pb) en koolmonoxide (CO).

Projecten moeten worden beoordeeld op basis van de 'Wet luchtkwaliteit' c.q. artikel 5.16 van de Wet milieubeheer. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor vergunningverlening als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden.

In artikel 2 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is opgenomen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de zogenaamde '3% grens' niet wordt overschreden. Na vaststelling van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) op 1 augustus 2009 is deze grens gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m^3 voor zowel PM_{10} als NO_2.

In artikel 4 van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

4.4.2 Onderzoek

Een project draagt niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als de NO_2 en PM_{10} jaargemiddelde concentraties niet meer toenemen dan 1,2 µg/m^3. In dat geval is de ontwikkeling als NIBM te beschouwen. In de regeling NIBM is aangegeven dat een woningbouwlocatie met maximaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg is aan te merken als een ontwikkeling die niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het toevoegen van maximaal 15 nieuwe woningen in dit bestemmingsplan valt ook binnen de NIBM-regeling zodat onderzoek op grond van de Wet luchtkwaliteit niet noodzakelijk is. Dit is nog los van het feit dat er natuurlijk ook een voormalige bedrijfslocatie in het plangebied aanwezig is, die zorgt voor een voertuigaantrekkende werking.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de jaargemiddelde concentraties NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ bepaald ter plaatse van het plangebied. Met de NSL-monitoringstool zijn langs de belangrijkste wegen (peiljaar 2018) de jaargemiddelde concentraties NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ bepaald. Uit deze tool blijkt dat de jaargemiddelde grenswaarde van 40 µg/m^3 (voor NO_2 en PM_{10}) en 25 µg/m^3 (voor $PM_{2,5}$) niet worden overschreden. Daarnaast is de trend dat in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen, waardoor geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn te verwachten.

4.4.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect 'luchtkwaliteit' geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.5 Milieuzonering

4.5.1 Regelgeving

Wanneer ruimtelijke ontwikkelingen in de directe omgeving van inrichtingen en/of bedrijven worden gerealiseerd, zal een milieukundig onderzoek uit moeten wijzen in hoeverre er sprake is van mogelijke beperkingen ten gevolge van de aanwezige inrichtingen en of bedrijven. Maar ook andersom moet aandacht worden besteed aan de rechten van de aanwezige inrichtingen en/of bedrijven. Het is immers niet de bedoeling dat nieuwe ontwikkelingen de huidige bedrijfsvoering in de directe omgeving zullen beperken.

Voor het vaststellen van de genoemde minimale richtafstanden tussen inrichtingen en milieugevoelige functies worden in de regel de lijsten zoals deze zijn opgenomen in de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009) gebruikt. Daarbij wordt o.a. gekeken naar de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar en zo nodig naar het risico op bodem- of luchtverontreiniging. Bedrijven zijn in de VNG-handreiking ingedeeld in categorieën met bijbehorende gewenste richtafstanden tot milieugevoelige functies. De categorieën geven de zwaarte van bedrijvigheid en mogelijke milieuhinder weer. De richtafstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandstap worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied.

Milieucategorie	Richtafstand omgevingstype rustige woonwijk, rustig buitengebied	Richtafstand omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Tabel 4.1: Richtafstanden VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'

Bovenstaande tabel geeft een overzicht van de richtafstanden voor verschillende bedrijfscategorieën ten opzichte van een woonwijk en gemengd gebied. Indien de richtafstand niet wordt overschreden, kan verdere toetsing voor het aspect in beginsel achterwege blijven: inpassing is dan mogelijk. Indien er sprake is van een kortere afstand dan de richtafstand, is aanvullend onderzoek noodzakelijk.

4.5.2 Onderzoek

In (de directe nabijheid van) het plangebied komen geen (agrarische) bedrijven voor met een milieucontour die tot in het plangebied reikt.

4.5.3 Conclusie

Het aspect 'milieuzonering' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.6 Externe veiligheid

4.6.1 Regelgeving

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de veiligheidsrisico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze externe veiligheidsrisico's dienen te worden beoordeeld voor twee risiconormen, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Voor beide risiconormen geldt dat hoe groter de afstand tussen planontwikkeling en risicobron, des te kleiner zal de impact van het plan zijn op de hoogte van het risico.

Plaatsgebonden risico
Het plaatsgebonden risico heeft tot doel om hetzelfde minimale beschermingsniveau te bieden voor iedere burger in Nederland. Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico
Het groepsrisico is een afwegingsinstrument dat tot doel heeft een bewuste afweging te stimuleren over het risico op een ongeval met een groot aantal slachtoffers. Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1.000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken.

Samen met de hoogte van groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

4.6.2 Onderzoek

Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van 1 woning in het voorste deel van het bestaande gebouw aan de Markt 22 en een nieuw woongebouw met 15 appartementen, waarbij het gebouw aan de Markt 24 gesloopt wordt. Op basis van de risicokaart van de provincie Gelderland is een inventarisatie gemaakt van de risicobronnen in en rondom het plangebied, die een extern veiligheidsrisico kunnen veroorzaken. Op navolgende afbeelding is een uitsnede opgenomen van de provinciale risicokaart:



Uitsnede provinciale risicokaart (geraadpleegd op 25 september 2020) met het plangebied in de zwarte cirkel

De informatie van de provinciale risicokaart levert de volgende inzichten op. Het plangebied ligt op ca. 3.450 m ten zuiden van de toekomstige snelweg A15, circa 3.500 m ten zuiden van de Betuweroute en circa 1.000 m ten westen van de Waal. Over deze drie transportroutes worden of gaan gevaarlijke stoffen vervoerd worden. Voor de snelweg A15 is op 8 maart 2017 het Tracébesluit is gepubliceerd. Het invloedsgebied van deze drie risicobronnen ligt over het plangebied.

Plaatsgebonden risico
De ontwikkeling vindt plaats buiten de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van de Betuweroute, de toekomstige A15 en de Waal.

Groepsrisico
Het plan is gelegen in het invloedsgebied van de Betuweroute, de toekomstige A15 en de Waal. Daarmee hebben wijzigingen in het invloedsgebied mogelijk invloed op de hoogte van het groepsrisico van deze risicobronnen. Doordat de afstand tussen het plan en de risicobronnen groter is dan 200 m, kan er volstaan worden met een beperkte verantwoording groepsrisico. Hierdoor hoeft niet de hoogte van het groepsrisico inzichtelijk gemaakt te worden. Maar enkel de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.

Verantwoording groepsrisico
Het plan is gelegen in het invloedsgebied groepsrisico van drie risicobronnen. Conform vigerende wetgeving moet de gemeente hierdoor het groepsrisico verantwoorden. Meer specifiek gaat om de wettelijke verplichting op grond van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) artikel 7 en 9 vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Betuweroute, de toekomstige snelweg A15 en de Waal. 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. Hierop heeft de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden (VGGM) op 28 oktober 2020 (zie bijlage 6) het volgende geadviseerd: *'Het plangebied ligt binnen de effectafstanden van het relevante scenario toxische wolk. Het plan leidt tot een beperkte toename in het aantal aanwezigen. Het ligt in de verwachting dat de aanwezige personen zichzelf in veiligheid kunnen brengen, mits geïnformeerd en tijdig gewaarschuwd. In het kader van de verantwoording groepsrisico's zie ik geen aanleiding om u aanvullend te adviseren over de rampenbestrijding en zelfredzaamheid'.*

Navolgend een beschouwing van deze aspecten:

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

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

4.6.3 Conclusie

Het plan ligt buiten de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van de transportroute met een externe veiligheidsrisico. De plaatsgebonden risicocontour van de risicobronnen vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Ten aanzien van het groepsrisico ligt het plangebied in het invloedsgebied van de Betuweroute, de toekomstige snelweg A15 en de Waal. Op basis van de verantwoording groepsrisico (zie hierboven) kan worden geconcludeerd dat het ruimtelijke initiatief niet tot een toename van het groepsrisico leidt en geen significant effect heeft op de mogelijkheden voor rampenbestrijding en zelfredzaamheid. Daarmee is het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De VGGM zag eveneens geen aanleiding aanvullend te adviseren.

4.7 Waterhuishouding

4.7.1 Regelgeving

Nationaal beleid
Het Nationaal Waterplan 2016 - 2021 beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid tot 2021, met een vooruitblik richting 2050. Het Rijk speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen. Binnen de planperiode gaan realistische maatregelen in uitvoering die een antwoord bieden op de opgaven voor de korte termijn en voldoende mogelijkheden openlaten om op langere termijn verdere stappen te zetten. Om een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem te bereiken moet het water meer bepalend zijn bij de besluitvorming over grote ruimtelijke opgaven dan voorheen. De mate van bepalendheid wordt afhankelijk gesteld van, onder meer, de omvang en de aard van de ingrepen, bestaande functies, nieuwe andere ruimteclaims en de bodemgesteldheid van een gebied.

Beleid waterbeheerder
Op 27 november 2015 heeft het bestuur van Waterschap Rivierenland het Waterbeheerprogramma 2016 - 2021 vastgesteld, met als titel 'Koers houden, kansen benutten'. Met dit programma blijft het waterschap op koers om het rivierengebied veilig te houden tegen overstromingen, om voldoende en schoon water te hebben en om het afvalwater effectief te zuiveren. Bij de uitvoering van het programma beweegt het waterschap mee met de (klimaat)veranderingen om ons heen en benut zij de kansen die zich voordoen in de regio. Het waterbeheerprogramma beschrijft wat het waterschap in de planperiode wil bereiken en hoe zij dat willen bewerkstelligen. De speerpunten van het Waterbeheerprogramma zijn:

- *Veel dijkverbeteringen:* in het waterbeheerprogramma staat bescherming tegen overstromingen voorop. In de komende jaren zullen veel dijkverbeteringen in het rivierengebied plaatsvinden. Daarbij houdt het waterschap rekening met nieuwe normen voor waterveiligheid en met de belangen van de omgeving. Dijkverbeteringen worden op veel plaatsen innovatief uitgevoerd. Hierdoor kan het waterschap de overlast voor de omgeving beperken en efficiënter werken.
- *Innovatie bij zuivering afvalwater:* rioolwater is niet langer alleen maar afvalwater; het is ook een bron van nuttige energie en grondstoffen. In het waterbeheerprogramma neemt het waterschap zich voor steeds meer technieken toe te passen om grondstoffen en energie terug te winnen uit het afvalwater.
- *Klimaatbestendig watersysteem:* het klimaatbestendig maken van het watersysteem is een van de aandachtspunten in het beheerprogramma.

Watertoets
In de brochure “Partners in Water” is het beleid van het waterschap Rivierenland verwoord. De brochure gaat in op de inhoud van de watertoets en behandeld de volgende thema’s:

- waterneutraal inrichten;
- schoon inrichten;
- veilig inrichten;
- bijzondere wateren en voorzieningen.

Ten aanzien van het thema Waterneutraal inrichten wordt ingegaan op de benodigde waterberging bij verschillende projecten. Voor kleine projecten in stedelijk gebied is waterberging slechts in beperkte mate noodzakelijk en/of mogelijk. Tot 500 m^2 aan extra verharding geldt er voor particulieren een mogelijkheid voor een eenmalige vrijstelling. In alle andere gevallen moeten compenserende maatregelen getroffen worden. Voor projecten tot 5.000 m^2 aan extra verharding bedraagt de compensatie 436 m^3 per hectare verharding. Voor wadi’s en geïsoleerd open water geldt een norm van 664 m^3 per hectare verharding. Bij een toename groter dan 5.000 m^2 is maatwerk benodigd. Waterberging moet in principe binnen het plangebied opgelost worden. Indien dit niet mogelijk is kan de waterberging elders binnen het peilgebied worden opgelost.

4.7.2 Onderzoek

Bestaande situatie
In de huidige situatie zijn in het plangebied een burgerwoning met bijbehorende bouwwerken en een bedrijfsgebouw aanwezig. Aan de achterzijde van het bedrijfsgebouw is een parkeerterrein aanwezig en rondom de gebouwen is terreinverharding aanwezig..

Waterkeringen
Ten zuidoosten van het voorliggende plangebied ligt de Waaldijk.

Watergangen
In het plangebied komen geen watergangen voor.

Watercompensatie
Er is een verhardingsbalans opgesteld om te laten zien hoe de bestaande situatie en de toekomstige situatie zich tot elkaar verhouden. Het waterschap heeft aangegeven dat de 230 m² halfverharding van de parkeerplaatsen maar voor de helft meetelt als verharding:

	Dakoppervlak (m²)	**Terreinverharding (m²)**	**Onverhard (m²)**	**Totaal (m²)**
Bestaande situatie	500	1.370	1.380	3.250
Toekomstige situatie	870	1.340 waarvan 230 m² halfverharding	1.040	3.250
		-115 (de helft van 230 m² halfverharding)	+115 (de helft van 230 m² halfverharding)	
Verschil	+370	-145	-225	

Uit de verhardingsbalans blijkt dat de hoeveelheid verhard oppervlak met circa 225 m² toeneemt ten opzichte van de bestaande situatie. Er kan geen gebruik gemaakt worden van de vrijstellingsoppervlakte van 500 m² voor ontwikkelingen in bestaand stedelijk gebied. Er moet daarom op basis van het beleid van het waterschap compensatie plaatsvinden voor 225 m².

Voor een bui van T=10+10% komt dit neer op een totaal van 0,0225 x 436 = 9,8 m³. Gezien de ligging direct achter de dijk zijn zowel infiltratie als de realisatie van oppervlaktewater niet mogelijk. De waterberging wordt daarom in overleg met de gemeente afgekocht in de gemeentelijke waterbergingsbank.

Grondwater
Het plan is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied. In en om het plangebied is geen grondwateroverlast bekend. Ingrepen voorkomend uit dit plan zullen het functioneren van het grondwatersysteem niet beïnvloeden.

Riolering
Aansluiting van de riolering uit het plangebied wordt in een later stadium in overleg met de gemeente uitgedetailleerd. Er zal een gescheiden stelsel aangelegd moeten worden, zodat hemelwater apart afgevoerd kan worden.

Waterkwaliteit
Het toepassen van niet-uitloogbare bouwmaterialen voorkomt dat het hemelwater wordt vervuild. In verband hiermee worden eisen gesteld aan de bij de daken, goten en leidingen te gebruiken materialen. Er mogen geen (sterk) uitloogbare materialen zoals koper, lood, zink, teerhoudende dakbedekking of geïmpregneerde beschoeiingen gebruikt worden op delen die het hemelwater in contact komen, zoals de dakbedekking, goten en pijpen of er moet voorkomen worden dat deze materialen kunnen uitlogen (bijvoorbeeld door het coaten van loodslabben). Afkoppeling van hemelwater zorgt ervoor dat het aantal riooloverstorten laag is. Ook dit komt de waterkwaliteit (in de omgeving) ten goede.

Beheer en onderhoud
Het beheer en onderhoud van het inzamelings- en transportstelsel van afvalwater, kortom de riolering, ligt bij de gemeente. Het Waterschap is verantwoordelijk voor de zuivering van het aangeleverde afvalwater. Het Waterschap is de beheerder van het totale watersysteem en van de waterkeringen. Het onderhoud van de waterkeringen en hoofdwatergangen is tevens de verantwoordelijkheid van het Waterschap. Het onderhoud van de overige watergangen ligt bij particulieren, de gemeente en andere instanties.

Conclusie
Het aspect 'waterhuishouding' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.7.3 Conclusie

Het aspect 'waterhuishouding' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

4.8 Ecologie

4.8.1 Regelgeving

Soortenbescherming
Voor ruimtelijke ingrepen die resulteren in overtreding van één of meer artikelen van de Wnb moet ontheffing worden aangevraagd. Voor een aantal soorten geldt daarenboven het beschermingsregime van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Voor werkzaamheden die uit een bestemmingsplan voortvloeien moet voor de start van die werkzaamheden ontheffing worden aangevraagd indien beschermde soorten voorkomen. Bij de vaststelling van het plan moet duidelijk zijn of en in hoeverre een ontheffing kan worden verkregen.

Voor alle in de wet genoemde diersoorten (inclusief vogels) geldt dat het verboden is individuen van deze soorten (opzettelijk) te doden of te vangen. Bovendien is het verboden nesten (en eieren) en (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren opzettelijk te beschadigen of te vernielen dan wel weg te nemen. Voor de in de wet genoemde plantensoorten geldt dat het verboden is exemplaren in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen. In de Wnb worden drie beschermingsregimes onderscheiden voor beschermde soorten. Voor de eerste twee regimes gelden aanvullende verbodsbepalingen.

1. Het beschermingsregime Vogelrichtlijn (Vrl), dat van toepassing is op van nature in Nederland in het wild levende vogels van soorten als bedoeld in artikel 1 van de Vrl. Met betrekking tot deze vogelsoorten geldt dat het - aanvullend aan de bovengenoemde verbodsbepalingen - verboden is vogels opzettelijk te storen, behalve als de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort. Ruimtelijke inrichting of ontwikkeling en dwingende redenen van groot openbaar belang zijn geen reden om ontheffing te verlenen. Ontheffing is uitsluitend toegestaan op basis van de ontheffingsgronden die in de Vrl zijn genoemd. Overigens is het, indien geen ontheffing nodig is, volgens de huidige interpretatie van de wet wel verplicht rekening te houden met het broedseizoen van vogels. Voor sommige vogelsoorten met vaste verblijfplaatsen geldt dat deze vaste verblijfplaatsen en het essentiële leefgebied jaarrond beschermd zijn.
2. Het beschermingsregime Habitatrichtlijn (Hrl), dat van toepassing is op soorten van bijlage IV bij de Hrl, bijlage I en II bij het Verdrag van Bern en bijlage I bij het Verdrag van Bonn. Met betrekking tot deze soorten is het - aanvullend aan de bovengenoemde verbodsbepalingen - verboden dieren opzettelijk te verstoren. Ontheffing wordt voor ruimtelijke inrichting of ontwikkeling alleen verleend indien:
    a. er geen andere bevredigende oplossing is, en
    b. geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort, en
    c. sprake is van één van de volgende (bij ruimtelijke ontwikkeling relevante) belangen:
        - de bescherming van wilde flora en fauna of natuurlijke habitats, of
        - de volksgezondheid, de openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en voor het milieu wezenlijk gunstige effecten.
3. Het beschermingsregime Andere Soorten, dat van toepassing is op soorten van de bijlage behorende bij artikel 3.10 van de Wnb. Ontheffing is alleen mogelijk indien:
    a. er geen andere bevredigende oplossing is, en
    b. indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.

Er is echter geen ontheffing nodig indien gewerkt wordt volgens een geldige gedragscode die van toepassing is op de betreffende soort(en). Vaak is daarnaast ecologische begeleiding en een ecologisch werkprotocol nodig bij de uitvoering van werkzaamheden.

De provincies kunnen voor het beschermingsregime Andere Soorten een algemene vrijstelling verlenen voor onder meer ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden. In de gemeente Lingewaard is de provincie Gelderland het bevoegd gezag voor de Wnb.

Indien nesten, (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van soorten niet (kunnen) worden ontzien, is ontheffing noodzakelijk. Ontheffing is niet benodigd indien de functionaliteit van de nesten,

(vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen gegarandeerd wordt (het beschadigen en vernielen wordt voorkomen door maatregelen of er zijn voldoende alternatieven).

Ten slotte is altijd de algemene zorgplicht van toepassing, die inhoudt dat een ieder voldoende zorg in acht neemt voor alle inheemse dieren en planten en hun directe leefomgeving (artikel 1.11 van de Wnb). Concreet betekent dit dat bij ruimtelijke ontwikkeling gezorgd moet worden dat dieren niet gedood worden en dat planten verplant worden. Ook moet gelet worden op bijvoorbeeld de voortplantingsperiode van amfibieën en de zoogperiode van zoogdieren.

Gebiedsbescherming
De Wnb ziet op de bescherming van Natura 2000-gebieden (Vrl- en Hrl-gebieden). Voor ieder Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen opgesteld voor één of meerdere soorten en/of habitats. Voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de Natura 2000-gebieden en tevens voor ontwikkelingen daarbuiten die van invloed kunnen zijn (door 'externe werking') op die beschermde natuurgebieden, gelden (strenge) restricties. Voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de beschermde natuur geldt een vergunningplicht. Middels een 'habitattoets' moet worden onderzocht of een activiteit (significante) negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor Natura 2000-gebieden veroorzaakt. De uitkomsten van de habitattoets moeten worden beoordeeld door het bevoegd gezag.

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden (de voormalige Ecologische Hoofdstructuur / EHS). Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het doel van het NNN is de instandhouding en ontwikkeling van natuurgebieden om daarmee een groot aantal soorten en ecosystemen te laten voortbestaan. Sinds 2014 zijn de provincies het eerste verantwoordelijke bevoegde gezag voor het NNN (daarvoor was dat de rijksoverheid). De provincies hebben in een verordening regelgeving vastgelegd ten aanzien van het NNN.

4.8.2 Onderzoek

Quickscan Wet natuurbescherming
Er is een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd in het plangebied. Dit onderzoek is als bijlage 7 bij de toelichting gevoegd.

Soortenbescherming
Het plangebied heeft mogelijk een essentiële betekenis voor beschermde soorten. Er moet aanvullend onderzoek uitgevoerd worden naar de volgende soorten of soortgroepen: huismussen en vleermuizen. Het plangebied is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels die niet beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming.

De beoogde ontwikkeling leidt met voorbehoud ten aanzien van vleermuizen en de huismus niet tot aantasting van beschermde natuurwaarden.

Voorafgaand aan de werkzaamheden moet met aanvullend onderzoek worden vastgesteld of de te slopen bebouwing een relevante functie heeft voor huismussen en vleermuizen. Mogelijk moet in het verlengde hiervan een ontheffing worden aangevraagd. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden moet rekening worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels. Voor deze soorten moeten maatregelen worden getroffen om effecten te voorkomen. De aanwezigheid van beschermde soorten en hun leefgebied vormen geen bezwaar voor de beoogde ontwikkeling (vrijstellingsbesluit). Gezien het voorgaande onderzoek is er geen reden om aan te nemen dat eventueel benodigde ontheffingen, mits de juiste maatregelen worden getroffen en een wettelijk belang kan worden aangevoerd, niet verkregen zouden kunnen worden.

Te treffen maatregelen

- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Algemene zorgplicht). Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, moet direct contact opgenomen worden met een ter zake deskundige.
- Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) gefaseerd verwijderen. Dit om bodembewonende dieren de kans te bieden in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.

- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- Het plangebied tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur niet verlichten en in de periode april-oktober de werkzaamheden tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes). Mocht verlichting noodzakelijk zijn hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel).
- Mogelijke overwinteringslocaties van algemene amfibieën (vorstvrije structuren als stenenstapels, houtwallen, dichte struwelen etc.) moeten verwijderd of ongeschikt gemaakt worden buiten de overwinteringsperiode oktober – april.
- De werkzaamheden opstarten/uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (medio maart t/m medio juli). Als de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd, moet voor de aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd worden of er broedvogels aanwezig zijn. Dit op aanwijzing van deskundige. Als dit niet mogelijk is moeten de potentiële nestlocaties buiten het broedseizoen ongeschikt gemaakt worden.

Houtopstanden
In het plangebied zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een meldingsplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming.

Gebiedsbescherming
Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of het Natuurnetwerk Gelders Natuurnetwerk. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is mogelijk sprake van externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden. Daarom is er een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 9 bij de toelichting gevoegd.

Enkel de aanlegfase levert een verschil groter dan 0,00 mol/ha/jaar op. De stikstofdepositie van maximaal 0,03 mol/ha/jaar beperkt zich tot het Natura 2000-gebied ‘Rijntakken’. Voor de aanlegfase moet een vergunning en stikstofdepositieruimte uit het stikstofregistratiesysteem worden aangevraagd bij het bevoegd gezag, de provincie Gelderland. Deze aanvraag is inmiddels gedaan.

Uit de verschilberekening voor de gebruiksfase blijkt dat de stikstofdepositie in de toekomstige situatie gelijk zal blijven en/of lager zal zijn dan de stikstofdepositie van de referentiesituatie. Het beoogde plan leidt niet tot een significante toename in stikstofdepositie. Negatieve effecten op stikstofgevoelige habitattypen in de toekomstige situatie kunnen hiermee worden uitgesloten.

Het projecteffect van de aanleg- en de gebruiksfase op de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden in Duitsland zijn kleiner dan of gelijk aan 0,00 mol/ha/jaar. Deze waarde is ruim lager dan de drempelwaarde van 7,14 mol/ha/jaar voor het meest stikstofgevoelige habitat. Het beoogde plan zal volgens de Duitse wet- en regelgeving niet voor een significante toename in stikstofdepositie zorgen.

De beoogde ontwikkeling leidt met voorbehoud ten aanzien van een vergunning op basis van stikstofdepositieruimte uit het stikstofregistratiesysteem niet tot aantasting van beschermde gebieden.

Aanvullend onderzoek huissen en vleermuizen
In 2020 is een aanvullend huismus- en vleermuisonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek is gebleken dat het gebouw Markt 22 een functie heeft als zomerverblijfplaats voor één gewone dwergvleermuis. Er zijn geen nesten van huismussen in het plangebied aanwezig.

Om negatieve gevolgen te voorkomen worden maatregelen uitgevoerd die bestaan uit het aanbieden van alternatieve verblijfplaatsen in de omgeving, het ongeschikt maken van de bebouwing, het zorgvuldig handelen en het permanent geschikt maken van de nieuwbouw voor vleermuizen. Daarom is er een projectplan opgesteld in het kader van de Wet natuurbescherming. De resultaten van het aanvullend onderzoek en het projectplan zijn samen als bijlage 8 bij de toelichting gevoegd.

Op de onderzoekslocatie komt een zomerverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis voor. Het betreft een niet gevoelig gebruik voor deze soort, de staat van instandhouding is niet in het geding.

Door het treffen van tijdelijke en permanente mitigerende maatregelen en het ongeschikt maken van de bebouwing voorafgaand aan de werkzaamheden blijft de functionaliteit te allen tijde behouden.

De te treffen maatregelen zijn conform het, voor de gewone dwergvleermuis opgestelde, kennisdocument (BIJ12, versie juli 2017), en zijn daarmee voldoende bewezen effectief. Het betreft het ongeschikt maken van de bebouwing voor vleermuizen in het actieve seizoen, zorgvuldig handelen en het werken onder ecologische begeleiding. Het betreft reeds de minst verstorende oplossing.

De ontheffing wordt aangevraagd in het belang van volksgezondheid en openbare veiligheid.

4.8.3 Conclusie

Voor de gewone dwergvleermuis moeten maatregelen worden getroffen om effecten te voorkomen. Gezien de voorgaande onderzoeken en het opgestelde projectplan is er geen reden om aan te nemen dat de benodigde ontheffing(en) niet verkregen zouden kunnen worden.

Het aspect 'ecologie' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

4.9 Archeologie & cultuurhistorie

4.9.1 Regelgeving

Erfgoedwet
De Monumentenwet 1988 is op 1 juli 2016 overgegaan in de Erfgoedwet. De Erfgoedwet bundelt de bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Het beschermingsniveau zoals deze in de oude wetten en regelingen golden, blijft gehandhaafd. Het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed was geregeld in zes verschillende wetten en een regeling. Waarin roerend, onroerend en archeologisch erfgoed allemaal hun eigen specifieke definities, procedures en beschermingsmaatregelen hadden.

In de Erfgoedwet is vastgelegd hoe met ons erfgoed wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarbij heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Overbodige regels zijn geschrapt en de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het cultureel erfgoed ligt waar mogelijk bij het erfgoedveld zelf. Onderdelen van de Monumentenwet die de fysieke leefomgeving betreffen, worden overgeheveld naar de Omgevingswet die naar verwachting in 2021 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen voor de tussenliggende periode. Het gaat daarbij om de volgende zaken:

- Vergunningen tot wijziging, sloop of verwijdering van rijksmonumenten.
- Verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie.
- Bescherming van stads- en dorpsgezichten.

4.9.2 Onderzoek

Archeologie
Er is een archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek uitgevoerd in het plangebied omdat het plangebied op de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart een hoge verwachtingswaarde heeft. In dergelijke gebieden is een archeologisch onderzoek verplicht als het bruto-oppervlak van de ingreep groter is dan 100 m² en dieper reikt dan 0,3 m -mv. Dit onderzoek is als bijlage 10 bij de toelichting gevoegd.

Op basis van de geleverde onderzoeksinspanning en de daarbij aangetroffen archeologische indicatoren wordt geconcludeerd dat er binnen het plangebied mogelijk sprake is van één of meerdere archeologische vindplaatsen uit verschillende archeologische perioden, daterend vanaf de Romeinse tijd. Door de voorgenomen ingreep (sloop van bestaande woonhuis aan de Markt 24 en navolgend bouwen van een appartementencomplex en inrichten van de omliggende terreindelen, waarbij graafwerkzaamheden zullen worden uitgevoerd tot wel 1,5 m -mv) zal binnen het plangebied de mogelijk aanwezige archeologische vindplaats(en) verstoord worden.

Op grond van de resultaten van het inventariserend veldonderzoek moet binnen het plangebied een vervolgonderzoek uitgevoerd worden. Het verspreid over het plangebied (in de boringen) aangetroffen vondstmateriaal, de in beperkte mate verstoorde bodemopbouw in het centrale en zuidelijke deel van het plangebied en de historische ontwikkeling van het noordelijke tot noordoostelijke deel van het plangebied (waar historische erven liggen en steenbouw heeft plaatsgevonden), duidt op de aanwezigheid van één of meerdere, intact zijnde archeologische vindplaatsen uit verschillende archeologische perioden, daterend vanaf de Romeinse tijd.

Behoud van een mogelijk aanwezige archeologische vindplaats zal niet mogelijk zijn bij een niet aangepaste uitvoering zoals voorgesteld in het inrichtingsplan (zie bijlage 4). Het vervolgonderzoek moet uitgevoerd worden in de vorm van een proefsleuvenonderzoek (IVO-P). Dit onderzoek kan het beste worden uitgevoerd na sloop van de bovengrondse delen van de bestaande bebouwing binnen het perceel Markt 24.

Voor het proefsleuvenonderzoek dient een Programma van Eisen (PvE) te worden opgesteld, waarin beschreven staat op welke wijze het onderzoek uitgevoerd dient te worden. Dit PvE dient te worden beoordeeld door het bevoegd gezag (gemeente Lingewaard).

Voor het perceel gelegen aan de Markt 20-22 geldt dat hierbinnen feitelijk geen bodemverstorende ingrepen zullen worden uitgevoerd (het voormalige noodgemeentehuis zal intern wordt verbouwd tot 2 appartementen). Hier is vervolgonderzoek vooralsnog niet noodzakelijk is. Indien hier in de toekomst nieuwbouw wordt uitgevoerd, met daarmee gepaard gaande bodemverstorende ingrepen, zal aanvullend onderzoek/vervolgonderzoek noodzakelijk zijn.

Cultuurhistorie
Op basis van de kaart 'Historisch landschap, historische stedenbouw en archeologie' van de provincie Gelderland zijn er geen cultuurhistorische waardevolle objecten of structuren in het plangebied aanwezig. Wel is de Waaldijk aangemerkt als ringdijk. Met voorliggende ontwikkeling wordt het bestaande karakter van de Waaldijk echter gerespecteerd. Zodoende vormt het aspect 'cultuurhistorie' geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.9.3 Conclusie

Archeologie
Ter bescherming van de archeologische waarden is het hele plangebied voorzien van een archeologische dubbelbestemming in de regels en op de verbeelding. Te zijner tijd kan op basis van het nog uit te voeren proefsleuvenonderzoek (en het daaraan voorafgaand op te stellen PvE) bepaald worden welke gebieden archeologisch gezien vrijgegeven kunnen worden.

Cultuurhistorie
Het aspect 'cultuurhistorie' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.10 Leidingen

Naast de hiervoor beschreven milieuaspecten kunnen er nog andere belemmeringen in of nabij het plangebied aanwezig zijn die van invloed kunnen zijn op de planvorming. Het gaat bijvoorbeeld om de aanwezigheid van straalpaden, planologisch relevante leidingen (zoals waterleidingen of rioolwatertransportleidingen), beschermingszones en dergelijke.

Er zijn geen planologisch relevante kabels of leidingen in het plangebied aanwezig. Het aspect 'leidingen' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.11 Verkeer en parkeren

4.11.1 Verkeer

Om inzicht te bieden in de mate van verkeerstoename als gevolg van de ontwikkeling, die met dit bestemmingsplan wordt gefaciliteerd, moet de verkeersaantrekkende werking worden bepaald. Daarvoor is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 381 ‘Toekomstbestendig parkeren’. Voor het berekenen van de verkeersgeneratie wordt uitgegaan van een gemiddelde weekdag. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de bouw van maximaal 16 nieuwe woningen met bijbehorende voertuigaantrekkende werking in de kern Gendt. In de parkeernota wordt Gendt aangeduid als 'weinig stedelijk gebied' in de 'rest bebouwde kom'.

Hierbij moet wel in ogenschouw genomen worden dat er natuurlijk bestaande functies in het plangebied aanwezig zijn, die ook zorgen voor een voertuigaantrekkende werking. Het gaat daarbij om één vrijstaande woning en een voormalig bedrijfsgebouw.

Op basis van de CROW-publicatie gelden qua 'worst-case' scenario de volgende voertuiggeneraties per etmaal uitgaande van het midden van de bandbreedte:

Functie	**Aantal**	**Voertuiggeneratie per woning**	**Totaal**
Directiewoning (vrijstaand)	1	8,2	8,2
Fabrieksgebouw - appartement midden	13	6,0	78,0
Fabrieksgebouw - appartement duur	2	7,4	14,8
Totaal	**16**		**101,0**

De beoogde ontwikkeling leidt niet tot een onacceptabele verkeerstoename en is makkelijk op te vangen op de omliggende woningen

4.11.2 Parkeren

Ter waarborging van voldoende parkeervoorzieningen hanteert de gemeente Lingewaard de 'Nota parkeernormen', zoals de gemeenteraad deze heeft vastgesteld op 14 mei 2020. Voor alle woningen (behalve de vrijstaande woning) in het plangebied geldt een parkeernorm van 1,8 parkeerplaatsen per woning waarvan 0,3 parkeerplaatsen voor bezoekers:

Functie	**Aantal**	**Parkeernorm per woning**	**Totaal**
Vrijstaande woning	1	2,3	2,3
Appartementen	15	1,8	27,0
Totaal	**16**		29,3

Op basis van aanwezigheidspercentages kan het aantal benodigde parkeerplaatsen teruggebracht worden tot:

	Aantal noodzakelijke parkeerplaatsen								
	Dubbelgebruik	werkdag-ochtend	werkdag-middag	werkdag avond	werk-nacht	kooopavond	zaterdagmiddag	zaterdagavond	zondagmiddag
1	*woningen bewoners*	12,3	12,3	22,1	24,5	19,6	14,7	19,6	17,2
2	*woningen bezoekers*	0,5	1,0	3,8		3,4	2,9	3,8	3,4
3	*kantoor/bedrijven*								
4	*commerciële dienstverlening*								
5	*detailhandel*								
6	*grootschalige detailhandel*								
7	*supermarkt*								
8	*sportfuncties binnen*								
9	*sportfuncties buiten*								
10	*bioscoop/theater/podium/enzovoort*								
11	*sociaal medisch: arts/maatschap/therapeut/consultatiebureau*								
12	*verpleeg-/verzorgingstehuis/aanleunwoning/verzorgingsflat*								
13	*dagonderwijs*								
14	*avondonderwijs*								
	Totaal	12,7	13,2	25,9	24,5	23,0	17,6	23,4	20,5

Benodigd aantal parkeerplaatsen **25,9**

In totaal zijn er 32 parkeerplaatsen in het plangebied, waarvan 22 in openbaar gebied. Omdat de parkeerplaatsen in de vijf garages (met twee parkeerplaatsen per garage) onder het appartementencomplex slechts voor 1,0 parkeerplaats per stuk tellen, is er een berekeningsaantal van 27,0 parkeerplaatsen beschikbaar:

Parkeervoorzieningen	Berekeningsaantal	Aantal	Aanwezig
Parkeergarage/ parkeerkelder	1,0	5	5,0
Openbare parkeerplaats	1,0	22	22,0
		Totaal	**27,0**

Ook uitgaande van de berekeningsaantallen wordt aan de benodigde parkeerbehoefte voldaan.

In lid 9.1 van de regels is ter waarborging van deze parkeernorm een regeling ten aanzien van parkeren opgenomen. Daarin is bepaald dat bij het bouwen en het wijzigen van het bestaande gebruik moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid, waarbij de gemiddelde parkeernormen van de gemeente Lingewaard als uitgangspunt dienen.

Hoeveel parkeerplaatsen specifiek nodig zijn wordt bepaald door het woningtype. Voor ieder woningtype geldt immers een andere parkeernorm. De toekomstige parkeerbehoefte is dan ook afhankelijk van het definitieve programma en de stedenbouwkundige uitwerking. Omdat de toekomstige uitwerking van het woongebied nog niet volledig is uitgekristalliseerd, is in de regels een dynamische verwijzing naar het gemeentelijke parkeerbeleid opgenomen. Daarmee is de realisatie van voldoende parkeergelegenheid gewaarborgd.

4.12 Explosieven

Naar aanleiding van de beoogde (her)ontwikkeling is een controle verzoek uitgevoerd naar de mogelijke aanwezigheid van conventionele explosieven (CE) in het plangebied. De projectleiderssamenvatting CE is als bijlage 11 bij de toelichting opgenomen.

In de projectleiderssamenvatting is nagegaan of op de beoogde projectlocatie CE uit de Tweede Wereldoorlog aanwezig kunnen zijn. Hiervoor is de risicokaart CE van de gemeente zoals weergegeven in de gemeentelijke informatiesystemen geraadpleegd.

Op basis van de beschikbare archiefgegevens, literatuur en luchtfotomateriaal kan worden gesteld dat binnen het plangebied, in de niet-naoorlogs geroerde bodem, de volgende (sub)soorten CE kunnen zijn achtergebleven:

- Geschutmunitie, diverse kalibers, met een maximaal kaliber van 155 mm/15 cm tot een diepte van 2,5 m minus maaiveld (maaiveld Tweede Wereldoorlog), oftewel tot 8,6 m +NAP.
- Klein-kalibermunitie, hand- en geweergranaten en munitie voor granaatwerpers tot een diepte van 2,5 m minus maaiveld (maaiveld Tweede Wereldoorlog), oftewel tot 8,6 m +NAP.

Om de risico’s met betrekking op CE te minimaliseren adviseert BeoBOM om voorafgaande aan de voorgenomen bodemroerende werkzaamheden een opsporingsproces uit te voeren.

In het kader van de uitvoeringswerkzaamheden worden deze aanbevelingen overgenomen. De bevindingen staan niet in de weg aan de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan.

4.13 Duurzaamheid

Het klimaat verandert; de neerslaghoeveelheid (en intensiteit) neemt toe, waardoor er meer kans is op wateroverlast. Daarnaast stijgt de gemiddelde temperatuur en neemt de kans op hittegolven toe, wat in de zomer kan leiden tot hittestress. In Nederland zijn de gevolgen van klimaatverandering waarschijnlijk te beheersen. Hoe groot de problemen straks worden, hangt af van de maatregelen die we nemen. Aan de ene kant moeten we de uitstoot van broeikasgassen verminderen zodat de opwarming beperkt blijft (deze aanpak wordt ‘mitigatie’ genoemd). Aan de andere kant is het verstandig dat we ons aanpassen aan een ander klimaat (dit type maatregelen wordt ‘adaptatie’ genoemd). Beide type maatregelen zijn nodig.

Doorwerking plangebied
Door in het ontwerp van de openbare ruimte rekening te houden met de mogelijke gevolgen van klimaatverandering wordt de leefbaarheid van het nieuwe woongebied in de toekomst gegarandeerd. Deze verwachte gevolgen zullen het meest merkbaar zijn in een toenemende regenintensiteit enerzijds en een toenemende droogte en hitte anderzijds. De keuzes met betrekking tot de inrichting van het plangebied houden direct verband met deze aspecten.

In het plangebied neemt groen een belangrijke positie in binnen de opzet van het woongebied. Dit heeft niet alleen een esthetische en ecologische waarde, maar ook een klimaatadaptieve waarde. Hieronder een opsomming van die onderdelen van de inrichting die tegemoet komen aan het klimaatbestendig maken van het nieuwe woongebied:

- Afkoppelen regenwater: gezien de ligging direct achter de dijk zal er een gescheiden stelsel aangelegd moeten worden, zodat hemelwater apart afgevoerd kan worden van het afvalwater. Op deze wijze wordt wateroverlast tegengegaan.
- Ruimte bieden aan een, buiten de parkeerplaatsen en de rijloper, zo groen mogelijke inrichting met verschillende soorten (inheemse) beplanting en halfverharding ter verbetering van het microklimaat en de biodiversiteit, waardoor een bijdrage wordt geleverd aan een gezonde leefomgeving. Voorbeelden zijn: de groenstrook ten zuiden van van Markt 18, de groenstrook aan de westzijde van het plangebied en de stroken met bloem- en kruidenrijk grasmengsel en een boom aan weerszijde van het nieuwe woongebouw;
- Terugplanten van zoveel mogelijk (verschillende soorten) bomen: beperken wateroverlast, verbetering bodemstructuur, voorkomen opwarming, verbeteren luchtkwaliteit en CO2-reductie. Bomen dragen bij aan een gezonde leefomgeving: zuiveren lucht en kunnen zorgen voor verkoeling. Het versterkt daarnaast het gewenste, groene karakter van het plangebied.

Bovenstaande adaptaties in de openbare ruimte richten zich voornamelijk op het beperken van de verwachte gevolgen van klimaatverandering; wateroverlast en hitte. Dit gebeurt grotendeels door het aanleggen van kwalitatief betere groenvoorzieningen. Dit heeft niet alleen positieve gevolgen voor het tegengaan van de mogelijke effecten van klimaatverandering. De aanleg van groen in het plangebied heeft tevens invloed op de gezondheid en het woongenot van de nieuwe bewoners.

Aanvullend hierop worden alle woningen gasloos uitgevoerd en zullen ze voldoen aan de BENG-norm.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en verbeelding vormen het juridisch bindende deel, terwijl de toelichting geen juridische binding heeft, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

In deze paragraaf worden de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd moeten worden, uiteengezet. De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor de systematiek is aangesloten op de SVBP2012, de Wabo en andere (recente) bestemmingsplannen van de gemeente Lingewaard. Voor het bouwen is verder het Besluit omgevingsrecht (Bor) van belang. In het Bor zijn onder andere regels voor vergunningvrije bouwwerken opgenomen.

5.2 Inleidende regels

Begrippen
In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten
Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

5.3 Bestemmingsregels

5.3.1 Opbouw bestemmingen

Bestemmingsomschrijving
Bevat de omschrijving van de doeleinden die met de bestemming aan de grond worden toegekend. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies zoals groen, verkeer - verblijfsgebied, water, woongebied etc. De aard van de toegelaten inrichtingen van gronden (bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde) vloeit dan voort uit de toegelaten functies.

Bouwregels
In de bouwregels worden voor alle hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de van toepassing zijnde bouwregels gesteld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd. Indien mogelijk wordt verwezen naar bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding.

Afwijken van de bouwregels
In deze bepaling zijn afwijkingsbevoegdheden toegekend aan het bevoegd gezag ten aanzien van bepaalde bouwregels.

Specifieke gebruiksregels
In dit onderdeel kan worden aangegeven welke vormen van gebruik men in ieder geval strijdig acht met de bestemming. Het is niet de bedoeling alle mogelijke strijdig gebruiksvormen te noemen, maar alleen die, waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de doeleindenomschrijving.

Afwijken van de gebruiksregels
In deze bepaling zijn afwijkingsbevoegdheden toegekend aan het bevoegd gezag ten aanzien van bepaalde gebruiksregels.

5.3.2 Bestemmingen

In deze paragraaf zijn de feitelijk in het plan voorkomende bestemmingen beschreven. Per bestemming is kort toegelicht welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden.

Verkeer - Verblijfsgebied
De beoogde ontsluitingsstructuur en parkeervoorzieningen zijn voorzien van de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'. De gronden met deze bestemming zijn onder meer bestemd voor wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie, voet- en rijwielpaden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen. Binnen deze bestemming zijn in principe alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Uitzondering hierop vormen gebouwen voor nutsvoorzieningen.

Wonen
Het grootste deel van de gronden heeft de bestemming 'Wonen', waarbij een onderscheid wordt gemaakt in de bouwregels per toegelaten bouwwijze van de woning. In het plangebied komen alleen gestapelde woningen en vrijstaande woningen voor.

Binnen de bestemming zijn aan huis verbonden beroepen rechtstreeks toegestaan, met een maximale omvang van 40 % van het grondvloeroppervlak van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijgebouwen met een maximum van 45 m². Vanwege de mogelijke invloed van aan huis verbonden bedrijven op de omgeving zijn deze alleen onder voorwaarden via omgevingsvergunning toelaatbaar.

Inwoning is alleen toegestaan in het hoofdgebouw en in met het hoofdgebouw verbonden bijgebouwen. Het mag gaan om afhankelijke woonruimte, waarbij de inwoner onderdeel is van één huishouden. Er wordt geen maximum oppervlakte geregeld voor de inwoning. Maar de bestemming bevat in ieder geval geen extra bouwmogelijkheden ten behoeve van de inwoning.

Binnen het bouwvlak mogen hoofdgebouwen worden opgericht, waarbij de bouwwijze, het maximum aantal wooneenheden en de maximum goot- en bouwhoogte op de verbeelding zijn vermeld. In dit specifieke geval zijn de bouwvlakken redelijk strak om de bebouwing heen getrokken. Er is voor het appartementengebouw beperkte schuifruimte in alle richtingen, behalve aan de zijde van de dijk. En voor het te herontwikkelen bestaande pand Markt 22 is er beperkte schuifruimte aan de achterzijde van dit gebouw.

Er is geen plaats voor aparte bijbehorende bouwwerken (aan- uit- en/of bijgebouwen). De benodigde ruimte hiervoor moet gevonden worden binnen de bouwvlakken van de twee hoofdgebouwen.

Voor de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is onderscheid gemaakt in de gronden voor en achter de voorgevellijn.

Waarde - Archeologie 4
De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' is opgenomen ter bescherming van mogelijk in de bodem aanwezige archeologische waarden.

Voor een aantal werkzaamheden op of in deze gronden is een omgevingsvergunning (voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) vereist in het kader waarvan een afweging kan worden gemaakt tussen de activiteit en de te beschermen waarden. De voorwaarden voor wanneer een omgevingsvergunning is vereist is afhankelijk van de archeologische verwachtingswaarde en gedifferentieerd in de dubbelbestemming.

Waterstaat - Waterkering
De gronden rondom de dijk in het plangebied hebben de dubbelbestemming ‘Waterstaat - Waterkering’. Deze gronden zijn bestemd voor het onderhoud en instandhouding van dijken, kaden, dijksloten en andere voorzieningen ten behoeve van de waterkering. De dubbelbestemming legt twee beperkingen op aan de onderliggende bestemmingen. Ten eerste mag binnen de dubbelbestemming in beginsel niet worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Het bevoegd gezag kan echter een omgevingsvergunning verlenen om af te wijken van dit verbod onder bepaalde voorwaarden. Ten tweede mogen binnen de dubbelbestemming bepaalde werken en werkzaamheden niet zonder vergunning worden uitgevoerd, zoals graafwerkzaamheden en het aanbrengen van diepgewortelde beplanting.

5.4 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel
Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels
Deze bepaling bevat algemene regels omtrent ondergronds bouwen en bestaande afstanden en maten.

Algemene gebruiksregels
In deze regels is bepaald dat voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid, waarbij een verwijzing naar het geldende gemeentelijke parkeerbeleid is opgenomen.

Algemene afwijkingsregels
Dit artikel is een aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen waarin nog een aantal algemene afwijkingen is opgenomen. Het betreft hier onder meer een standaardregeling die beperkte afwijkingen in de maatvoering bij de uitvoering van bouwplannen mogelijk maakt.

Algemene wijzigingsregels
In deze bepaling is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven het plan te wijzigen. Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden met een algemene strekking. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

5.5 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht
Bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen kan worden verleend. Burgemeester en wethouders kunnen in beginsel dus nog gewoon gebruik maken van hun handhavingsbevoegdheid. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan mag eveneens worden voortgezet.

Slotregel
Dit artikel geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. Het voorliggende plan staat een ontwikkeling in de zin van artikel 6.2.1 Bro toe.

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan, waar sprake is van een ontwikkeling in de zin van artikel 6.2.1 Bro, een exploitatieplan vaststelt tenzij kostenverhaal op een andere wijze is verzekerd. Met het sluiten van 'de koopovereenkomst Markt 22-24 (waarin het kostenverhaal is verdisconteerd in de koopsom)' en 'de koopovereenkomst exploitatiegebied Markt 20-24 te Gendt' (een overeenkomst over grondexploitatie zoals bedoeld in artikel 6.24 Wro) is het kostenverhaal anderszins verzekerd.

De financieel-economische uitvoerbaarheid is hiermee aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Vooroverleg

Conform ex artikel 3.1.1. van het Bro moeten burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de Rijks- en provinciale diensten 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.

Er zijn geen vooroverlegreacties ingediend.

6.2.2 Inspraak

De omwonenden zijn geïnformeerd door middel van een brief van de initiatiefnemer. Deze brief is op 23 maart 2020 bij omwonenden in hun brievenbus gedaan. In deze brief staat een uitleg van het plan en de mogelijkheid om bij de initiatiefnemer langs te komen voor een aanvullende toelichting op het ontwerp.

Van de bewoners zijn navolgende reacties ontvangen:

- De bewoner van Markt 18 is op 27 maart 2020 bij de initiatiefnemer langs geweest voor een toelichting op het plan. Hij had een aantal vragen over de positie van het gebouw. De bewoner is enthousiast dat het bestaande gebouw gedeeltelijk blijft gehandhaafd.
- De bewoner van Torenlaan 6 was blij verrast dat het bestaande pand blijft staan en dat het mooier wordt. De bewoner had een vraag over het bestaande grasveld; in hoeverre dit gehandhaafd blijft.

Aanvullend is de Gendtse gemeenschap geïnformeerd via de gemeentelijke pagina in het huis-aan-huisblad met een uitleg van het plan en een impressie van het nieuwe ontwerp. Dit was in week 13 van 2020. Hierop zijn geen vragen of opmerkingen bij de gemeente binnen gekomen.

Het was de bedoeling om tijdens de periode van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan een informatieavond te organiseren. Helaas kon er door de geldende coronamaatregelen geen informatiebijeenkomst georganiseerd worden om extra uitleg te geven. Er is daarom voor gekozen om via twee video’s van zowel de gemeente als de ontwikkelaar uitleg te geven over de plannen, zie: https://www.lingewaard.nl/woningbouw-gendt

6.2.3 Ontwerpfase

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 18 februari 2021 tot en met woensdag 31 maart 2021 (gedurende 6 weken) ter visie gelegen. Er is tijdens deze periode 1 zienswijze ingediend. Deze zienswijze is in een separate nota van een gemeentelijke reactie voorzien. Voor een overzicht van de aanpassingen als gevolg van de zienswijze op het bestemmingsplan wordt verwezen naar de nota zienswijzen die aan het vaststellingsbesluit van dit bestemmingsplan is gekoppeld.

6.2.4 Vaststellingsfase

Na de termijn van tervisielegging moet de gemeenteraad beslissen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan.

Tegen het besluit tot vaststelling staat, voor belanghebbenden, direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt, indien tijdens de beroepstermijn geen verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, het plan in werking waarna tot planrealisatie kan worden overgegaan.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Inrichtingsplan

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3 Verkennend onderzoek asbest in bodem

Bijlage 4 Aanvullend en nader bodemonderzoek

Bijlage 5 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

Bijlage 6 Omgevingsadvies VGGM

Bijlage 7 Quickscan Wet natuurbescherming

Bijlage 8 Aanvullend onderzoek en projectplan vleermuizen

Bijlage 9 Stikstofdepositieonderzoek

Bijlage 10 Archeologisch vooronderzoek

Bijlage 11 explosieven Projectleiderssamenvatting niet gesprongen

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan Gendt, Markt 22-24 met identificatienummer NL.IMRO.1705.263-VG01 van de gemeente Lingewaard;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en bijlagen;

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 archeologisch deskundige

de regionaal archeoloog of een andere door het bevoegd gezag aan te wijzen deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg;

1.6 archeologisch monument

terrein dat op basis van de Erfgoedwet is aangewezen als beschermd archeologisch monument;

1.7 archeologische waarde

een gebied met een daaraan toegekende archeologische waarde in verband met de kennis en studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden;

1.8 archeologisch onderzoek

een onderzoek verricht door een dienst, bedrijf of instelling erkend door het College voor de Archeologische Kwaliteit, beschikkend over een opgravingsvergunning conform de Erfgoedwet en werkend volgens de kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie;

1.9 bebouwing

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

1.10 bebouwingspercentage

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

1.11 bedrijf

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen;

1.12 bedrijf aan huis

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 bijbehorende bouwwerken met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, niet zijnde detailhandel, behoudens de beperkte verkoop van artikelen verband houdende met de activiteiten;

1.13 begane grondvloer

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

1.14 beroep aan huis

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

1.15 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;

1.16 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.17 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.18 bevoegd gezag

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning;

1.19 bijgebouw

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

1.20 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.21 bouwen

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

1.22 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.23 bouwlaag

een begane grond of hoger gelegen verdieping, waarbij ruimten in de kap zonder zelfstandige functie niet worden meegerekend;

1.24 bouwperceel

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

1.25 bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel;

1.26 bouwvlak

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

1.27 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct, hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.28 coffeeshop

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

1.29 detailhandel

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

1.30 erf

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

1.31 erker

een bijbehorend bouwwerk in één bouwlaag aan de voor- en/of zijgevel van een woning;

1.32 evenement

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

1.33 gebouw

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

1.34 gestapelde woning

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

1.35 hoofdgebouw

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

1.36 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 zaalaccommodatie, een en ander gepaard gaande met dienstverlening, niet zijnde coffeeshops;

1.37 inwoning

het bewonen van een ruimte 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 bijbehorend bouwwerk en dat woningsplitsing en/of kamerbewoning niet toegestaan is;

1.38 kamerbewoning

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

1.39 kap

een door tenminste één hellend dakvlak omsloten dak dat meer dan 50 % van de bovenste vloerlaag van de onderliggende verdieping omvat;

1.40 kunstobject

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, of onderdelen van bouwwerken die worden aangemerkt als uitingen van één der beeldende kunsten;

1.41 kunstwerk

een bouwwerk, geen gebouw zijnde ten behoeve van civieltechnische en/of infrastructurele doeleinden, zoals een brug, een dam, een duiker, een tunnel, een viaduct of aquaduct, een sluis, dan wel een daarmee gelijk te stellen voorziening;

1.42 nutsvoorziening

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

1.43 omgevingsvergunning

een vergunning voor activiteiten als genoemd in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.44 ondergeschikt bouwdeel

een buiten de gevel of dakvlakken uitstekend ondergeschikt deel van een bouwwerk, zoals een balustrade, dakkapel of dakopbouw, met uitzondering van een uitgebouwd gedeelte van een gebouw dat dient ter uitbreiding van het oppervlak;

1.45 overkapping

een bouwwerk met een open constructie zonder eigen wanden;

1.46 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;

1.47 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, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub en/of een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.48 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;

1.49 voorgevellijn

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

1.50 wet/wettelijke regeling

indien en voor zover in deze voorschriften wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen e.d., moeten deze regelingen worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan, tenzij anders bepaald;

1.51 wonen

het houden van verblijf, het huren of het gehuisvest zijn in een woning;

1.52 woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van de daken en dakkapellen;

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.3 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;

2.4 de ondergrondse diepte van een bouwwerk

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

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.6 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Verkeer - Verblijfsgebied

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie;
b. voet- en rijwielpaden;
c. parkeervoorzieningen;
d. groenvoorzieningen, waaronder bermen en beplanting;
e. een jongerenontmoetingsplaats, uitsluitend na verlening van een omgevingsvergunning als opgenomen in sublid 3.3.1;
f. kunstwerken en kunstobjecten;
g. nutsvoorzieningen;
h. straatmeubilair;
i. speelvoorzieningen;
j. evenementen, waarbij voldaan moet worden aan het bepaalde in sublid 3.4.2;
k. waterlopen en waterpartijen;
l. duikers;
m. oeververbindingen (bruggen);
n. terrassen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen worden gebouwd;
b. de maximum bouwhoogte bedraagt 3,0 m;
c. de maximum oppervlakte van nutsvoorzieningen bedraagt 25 m².

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de maximum bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 5,0 m, met uitzondering van kunstwerken en kunstobjecten;
b. in afwijking van het bepaalde onder a:
    1. bedraagt de maximum bouwhoogte van lichtmasten 12,0 m;
    2. zijn geen bouwwerken ten behoeve van terrassen toegestaan.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Omgevingsvergunning oprichten jongerenontmoetingsplaats

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken als bedoeld in lid 3.1 onder e voor het oprichten van een jongerenontmoetingsplaats met dien verstande dat:

a. de minimum afstand tussen een jongerenontmoetingsplaats en woningen 30 m bedraagt;
b. er geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van het woon- en leefklimaat;
c. bij de jongerenontmoetingsplaats een gebouw is toegestaan met een maximum oppervlakte van 30 m²;
d. bouwwerken, geen gebouw zijnde, zijn toegestaan met een maximum bouwhoogte van 3,0 m.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, 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.

3.4.2 Evenementen

Evenementen zijn toegestaan onder de volgende voorwaarden:

a. een evenement mag slechts worden gehouden indien daarvoor een vergunning of vrijstelling is verleend op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV);
b. het evenement duurt maximaal 15 dagen aaneengesloten, inclusief het opbouwen en afbreken van voorzieningen ten behoeve van het evenement;
c. een locatie wordt niet meer dan 3 maal per jaar voor een evenement gebruikt;
d. er vindt geen horeca ter plaatse plaats, anders dan inherent aan het toegestane evenement;
e. er vindt geen detailhandel plaats, anders dan ondergeschikt en inherent aan het toegestane evenement, met uitzondering van vlooien- en/of rommelmarkten;
f. er vindt geen recreatief nachtverblijf plaats;
g. in de parkeerbehoefte wordt in voldoende mate voorzien;
h. het evenement leidt niet tot onevenredige aantasting van bestaande natuurlijke, landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden;
i. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van:
    1. de verkeersveiligheid;
    2. de milieusituatie;
    3. het woon- en leefklimaat;
    4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende grond.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een beroep aan huis, met dien verstande dat maximaal 40 % van de vloeroppervlakte van de begane grond van het hoofdgebouw en aan- en uitbouwen en aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van het beroep aan huis, met een maximum van 45 m^2;
b. inwoning, met dien verstande dat maximaal 60 m^2 van het grondvloeroppervlak van het hoofdgebouw en aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van de inwoning;

met de daarbij behorende:

c. tuinen;
d. parkeervoorzieningen;
e. nutsvoorzieningen;
f. waterlopen, waterpartijen en andere waterhuishoudkundige voorzieningen;
g. 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: vrijstaand;
    2. gs: gestapeld.
c. splitsing van een bouwperceel ten behoeve van nieuwbouw van een woning is niet toegestaan. Hier geldt de situatie op het moment van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan als uitgangspunt;
d. voor zover het bouwvlak is voorzien van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', mag het aantal woningen niet meer bedragen dan aangegeven;
e. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)';
f. de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'.

4.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. de bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
b. de minimum afstand tot de voorgevellijn bedraagt 3,0 m;
c. de goothoogte voor met het hoofdgebouw verbonden bijbehorende bouwwerken mag niet hoger zijn dan de eerste volledige bouwlaag boven het peil.
d. de maximum bouwhoogte voor met het hoofdgebouw verbonden bijbehorende bouwwerken bedraagt 5,5 m, met dien verstande dat de bouwhoogte minimaal 1,5 m onder de nok van het hoofdgebouw gelegen dient te zijn. Doorgetrokken schuintes zijn wel toegestaan;
e. de maximum goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt 3,5 m en de maximum bouwhoogte bedraagt 5,5 m.

4.2.3 Erkers buiten aanduiding 'bouwvlak' en 'erf'

Voor het bouwen van erkers op de gronden, die niet zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' 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 maximum bouwhoogte van een erker bedraagt het vloerpeil van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
d. de maximum 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 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2,0 m, met dien verstande dat de maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor zover gelegen voor de voorgevellijn 1,0 m bedraagt;
b. in afwijking van het bepaalde onder a bedraagt de maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bij hoekwoningen, aan de zijde van het zijerf dat grenst aan de openbare weg of het openbaar groen, tot 3,0 m uit de voorgevellijn, 1,0 m;
c. de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 2,5 m.

4.2.5 Overkappingen

Voor het bouwen van overkappingen gelden de volgende regels:

a. de maximum bouwhoogte van overkappingen bedraagt 3,0 m;
b. het maximum bebouwde oppervlakte bedraagt 20 m^2;
c. het maximum bebouwingspercentage van het gehele perceel bedraagt 50 %, met dien verstande dat het hoofdgebouw niet meegerekend wordt;
d. de overschrijding van de voorgevellijn mag niet meer bedragen dan 1,5 m.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

a. het wonen in vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
b. kamerbewoning;
c. seksinrichtingen.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

4.4.1 Omgevingsvergunning bedrijf aan huis

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1 onder a voor de uitoefening van aan huis gebonden bedrijfsmatige activiteiten in het hoofdgebouw of bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat:

a. omgevingsvergunning wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid, die valt in categorie 1 of 2 van bijlage 1;
b. het geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten betreft, 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 hoofdgebouw;
d. maximaal 40 % van het grondvloeroppervlak van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken 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 4

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen (artikel 3 tot en met 4) mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden 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 voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 100 m^2 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 of;
    3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige 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.
c. 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 100 m^2 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 bepaalde in de Erfgoedwet 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 1,0 m;
b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 100 m^2, 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 heiwerken 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;
b. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
c. 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;
d. 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 zo nodig een opgraving plaats te vinden;
b. het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van het bevoegd gezag 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.

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 4', 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 Toekennen dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de bestemming 'Waarde - Archeologie 4' om te zetten in de bestemming 'Waarde - Archeologie 1', indien een nieuw rijksmonument is aangewezen.

5.5.3 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 onder 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.

Artikel 6 Waterstaat - Waterkering

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1 Algemeen

De voor ‘Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het onderhoud en instandhouding van dijken, kaden, dijksloten en andere voorzieningen ten behoeve van de waterkering.

6.1.2 Regels vanwege samenvallende bestemmingen

Al hetgeen in deze regels omtrent de ondergeschikte bestemmingen binnen het gebied met de bestemming ‘Waterstaat - Waterkering' is toegestaan, is uitsluitend toelaatbaar indien het voor zover zulks, gehoord de beheerder van de waterkering, verenigbaar is met het belang van de waterkering.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.

6.2.2 Geen gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2 en toestaan dat in de andere bestemming gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, mits:

a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de waterkering;
b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de waterkering.

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

6.4.1 Omgevingsvergunningplichtige activiteiten

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming waterkering zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanleggen van wegen, paden, banen en andere oppervlakteverhardingen;
b. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven of ophogen;
c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
e. diepploegen;
f. het aanleggen van kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies;
g. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen.

6.4.2 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in sublid 6.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

6.4.3 Verlening

De werken of werkzaamheden als bedoeld in sublid 6.4.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de waterkering;
b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de waterkering.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

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 8 Algemene bouwregels

8.1 Algemene bepalingen m.b.t. ondergronds bouwen

8.1.1 Ondergrondse werken

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

8.1.2 Ondergronds bouwen

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

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

8.1.3 Omgevingsvergunning ondergronds bouwen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 8.1.2 onder e voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse maximum bouwdiepte van 10,0 m onder peil onder de voorwaarde dat de waterhuishouding niet wordt verstoord.

8.2 Bestaande afstanden en maten

8.2.1 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.

8.2.2 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.

8.2.3 Heroprichting

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in sublid 8.2.1 en sublid 8.2.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

8.3 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De regels van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

a. het bouwen bij hoogspanningsverbindingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
b. de ruimte tussen bouwwerken.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Parkeren

9.1.1 Algemeen

Bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen of voor het 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 het gebouw hoort. Daarbij moet worden voldaan aan de normen in de beleidsregels, zoals deze zijn neergelegd in de Nota Parkeernormen Lingewaard 2020 van de gemeente Lingewaard. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd moet rekening worden gehouden met deze wijziging.

9.1.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 9.1.1 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 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

a. in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10 % van de goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen;
b. de regels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 2,5 m, en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn 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 tervisielegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 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.

12.2 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 sub a, te veranderen of te laten veranderen 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 sub 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. Sub 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 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Gendt, Markt 22-24'

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van ……

De voorzitter, De griffier,

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Lijst van bedrijven