# Toelichting en regels

# Bestemmingsplan

# Gendt, Vleumingen-West fase 2

# Inhoudsopgave

**Toelichting** **6**

**Hoofdstuk 1 Inleiding** **7**
1.1 Aanleiding 7
1.2 Ligging plangebied 7
1.3 Geldend bestemmingsplan 8
1.4 Leeswijzer 9

**Hoofdstuk 2 Beschrijving plangebied** **10**
2.1 Bestaande situatie 10
2.2 Toekomstige situatie 11

**Hoofdstuk 3 Beleid** **15**
3.1 Nationaal beleid 15
3.2 Provinciaal beleid 17
3.3 Gemeentelijk beleid 19
3.4 Conclusie 21

**Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten** **22**
4.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling 22
4.2 Bodem 22
4.3 Geluid 23
4.4 Luchtkwaliteit 25
4.5 Milieuzonering 27
4.6 Externe veiligheid 28
4.7 Waterhuishouding 30
4.8 Ecologie 37
4.9 Archeologie & cultuurhistorie 41
4.10 Leidingen 44
4.11 Verkeer en parkeren 45
4.12 Explosieven 50
4.13 Duurzaamheid & klimaatadaptatie 52
4.14 Gezondheid 52

**Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving** **55**
5.1 Algemeen 55
5.2 Inleidende regels 55
5.3 Bestemmingsregels 56
5.4 Algemene regels 57
5.5 Overgangs- en slotregels 58

**Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid** **59**
6.1 Economische uitvoerbaarheid 59
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 59

**Bijlagen bij toelichting** **61**

| | | |
|---|---|---|
| **Bijlage 1** | **Beeldkwaliteitplan** | **62** |
| **Bijlage 2** | **Laddertoets** | **63** |
| **Bijlage 3** | **Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.** | **64** |
| **Bijlage 4** | **Verkennend bodemonderzoek** | **65** |
| **Bijlage 5** | **Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai** | **66** |
| **Bijlage 6** | **Watertoets** | **67** |
| **Bijlage 7** | **Quickscan Wet natuurbescherming** | **68** |
| **Bijlage 8** | **Nader ecologisch onderzoek** | **69** |
| **Bijlage 9** | **Nader ecologisch onderzoek steenuil** | **70** |
| **Bijlage 10** | **Activiteitenplan gewone dwergvleermuis** | **71** |
| **Bijlage 11** | **Stikstofdepositieonderzoek** | **72** |
| **Bijlage 12** | **Archeologisch evaluatierapport** | **73** |
| **Bijlage 13** | **Notitie parkeren en verkeersgeneratie** | **74** |
| **Bijlage 14** | **Projectleiderssamenvatting ontplofbare oorlogsresten** | **75** |
| **Bijlage 15** | **Projectplan ontplofbare oorlogsresten** | **76** |
| **Bijlage 16** | **Inspraaknota** | **77** |

**Regels** **79**

**Hoofdstuk 1** **Inleidende regels** **80**
Artikel 1 Begrippen 80
Artikel 2 Wijze van meten 85

**Hoofdstuk 2** **Bestemmingsregels** **86**
Artikel 3 Groen - Waterberging 86
Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied 88
Artikel 5 Wonen 90
Artikel 6 Woongebied 93
Artikel 7 Leiding - Riool 96
Artikel 8 Waterstaat - Waterstaatkundige functie 98

**Hoofdstuk 3** **Algemene regels** **99**
Artikel 9 Anti-dubbeltelregel 99
Artikel 10 Algemene bouwregels 99
Artikel 11 Algemene afwijkingsregels 101
Artikel 12 Algemene wijzigingsregels 101

**Hoofdstuk 4** **Overgangs- en slotregels** **102**
Artikel 13 Overgangsrecht 102
Artikel 14 Slotregel 102

**Bijlagen bij regels** **104**

**Bijlage 1** **Lijst van bedrijven** **105**

# Toelichting

# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Om de (toekomstige) woonbehoefte binnen de kern Gendt op te vangen, is de afgelopen jaren het gebied aan de westzijde van de bestaande kern – direct ten westen grenzend aan Vleumingen - ontwikkelt als het nieuwe woongebied: “Vleumingen - West”. Nu deze eerste fase met circa 90 woningen is gebouwd en bewoond, en er nog steeds een grote behoefte bestaat aan nieuwe woningen in het dorp, is het wenselijk om ook fase twee van 'Vleumingen - West', verder in westelijke richting, te ontwikkelen. Dit bestemmingsplan maakt deze woningbouwontwikkeling met maximaal 127 woningen in juridisch-planologische zin mogelijk.

Voor de ontwikkeling van het gehele plangebied is gekozen voor een globale bestemming. Deze opzet maakt het mogelijk om de definitieve stedenbouwkundige verkaveling van de woonbuurt in een later stadium op ondergeschikte onderdelen te wijzigen en – waar nodig - te verfijnen, zodat ingespeeld kan worden op wijzigende (markt)omstandigheden.

## 1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is aan de westzijde van de kern Gendt gelegen, direct ten westen van de 1e fase van 'Vleumingen - West', tussen de Nijmeegsestraat in het zuiden en de watergang in het verlengde van de Schoolstraat in het noorden. In het westen grenst het plangebied aan de Kruisstraat.

Navolgende afbeeldingen tonen globaal de 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 (witte omkadering)*

## 1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor de gronden in het plangebied gelden op dit moment de volgende bestemmingsplannen:

- bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard', zoals de gemeenteraad dat plan heeft vastgesteld op 31 oktober 2013, en de daarop volgende herzieningen:
  1. 'Buitengebied Lingewaard eerste herziening', vastgesteld d.d. 18 mei 2017;
  2. 'Buitengebied Lingewaard, 2e herziening, vastgesteld d.d. 13 december 2018;
  3. 'Buitengebied Lingewaard, 3e herziening, vastgesteld d.d. 24 mei 2022.
- bestemmingsplan 'Gendt, Vleumingen - West', zoals de gemeenteraad dat plan heeft vastgesteld op 2 juli 2020;

Voor het merendeel van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard' en de daarop volgende herzieningen (2017, 2018 en 2022). Op grond van dit bestemmingsplan geldt ter plaatse van het plangebied de bestemming 'Agrarisch met waarden - Oeverwallen', met ter plaatse van het voormalige agrarische bedrijf aan de Nijmeegsestraat 48 een agrarisch bouwvlak.

Voor de hele oostelijke zone geldt het bestemmingsplan 'Gendt, Vleumingen - West'. Op grond van dit bestemmingsplan geldt ter plaatse eveneens de bestemming 'Agrarisch met waarden - Oeverwallen', maar dan met de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - spuitzone uitgesloten'. Op grond van de voornoemde bestemming 'Agrarisch met waarden - Oeverwallen' is het bouwen van woningen niet

toegestaan. Tevens is het om plantechnische redenen (milieuhinder) wenselijk om de voormalige agrarische bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken te voorzien van een woonbestemming en het agrarisch bouwvlak weg te bestemmen. Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken is het noodzakelijk het bestemmingsplan voor de gronden in het plangebied te 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 aanleiding 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 de bestaande situatie heeft het voorliggende plangebied een agrarisch karakter. Een groot deel van het plangebied was in gebruik voor fruitteelt, maar dit gebruik is ten behoeve van de nieuwe ontwikkeling gestaakt en ligt daardoor momenteel braak. Daardoor heeft het plangebied een overwegend groen karakter. Op navolgende afbeeldingen een impressie:



*Impressie plangebied vanuit het noordoosten in zuidwestelijke richting*



*Impressie plangebied vanuit het zuidwesten (vanaf de Kruisstraat) in noordoostelijke richting*

Aan de Nijmeegsestraat 48 is daarnaast een bestaande agrarische bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken gesitueerd.



*Impressie woning Nijmeegsestraat 48 met bijbehorende bouwwerken*

## 2.2 Toekomstige situatie

Om de (toekomstige) woonbehoefte binnen Gendt op te vangen, wordt het gebied aan de westzijde van de bestaande kern – direct grenzend aan de eerste fase van het uitbreidingsplan Vleumingen - ontwikkeld als nieuw woongebied: 'Vleumingen - West fase 2'.

*Ruimtelijke structuur*
Het beoogde woongebied wordt - net als de inrichting van het aangrenzende landelijk gebied - gekenmerkt door een rationele, noord-zuid georiënteerde opzet. Vanaf de eerste ideevorming is de ontginningsstructuur met de rechthoekige percelen en de afwateringssloten als uitgangspunt genomen voor de opzet van het nieuwe woongebied Vleumingen-West. Binnen deze hoofdopzet is een verkavelingsplan gemaakt in aansluiting op de eerste fase (waarin inmiddels circa 90 woningen zijn gerealiseerd). Deze tweede fase van Vleumingen - West voegt zich eveneens binnen deze landelijke opzet.

Kenmerkend voor heel Vleumingen-West is de noord-zuid georiënteerde watergang, die niet alleen een hoge belevingswaarde en ecologische waarde heeft, maar tevens een belangrijke functie vervult als het gaat om de opvang/berging van hemelwater. Via de woonstraten wordt het water naar de centrale watergang geleid, die vervolgens verbonden is met de bestaande watergang aan de noordzijde van het plangebied. De volledige waterhuishouding is nader uitgewerkt in een waterhuishoudkundig plan (zie 4.7 Waterhuishouding).



*Stedenbouwkundige voorbeeldverkaveling Vleumingen-West 2 (versie 24 augustus 2023)*

*Ontsluitingsstructuur*
De ontsluitingsstructuur sluit aan op de noord-zuid gerichte hoofdopzet en loopt daarmee parallel aan de nieuwe watergangen. Binnen het voorliggende plangebied vormt de lus-verbinding vanaf de Nijmeegsestraat een doorlopende route waaraan alle woningen worden ontsloten. Ieder plandeel kent een centrale woonstaat die aan de noord- en zuidzijde met elkaar verbonden zijn. Hiertussen zijn over de watergang geen autoverbindingen mogelijk. Aansluitend op deze doorgaande route bevinden zich enkele korte straten (circa 25 m) waaraan wordt geparkeerd. Langs de landelijke, verkeersluwe zone met de watergang loopt een voetpad waarmee relaties ontstaan tussen de afzonderlijke plandelen.

*Programma*
Het voorliggende bestemmingsplan maakt de bouw van maximaal 127 nieuwe woningen mogelijk. Om de nodige flexibiliteit te behouden, is het woningbouwprogramma niet in een keurslijf gegoten, al moet wel voldaan worden aan de woondeal 2.0. Dat betekent dat binnen de bestemming 'Woongebied' niet alleen vrijstaande woningen gebouwd kunnen worden, maar ook twee-aaneengebouwde, aaneengebouwde en geschakelde (patio)woningen. Bovendien is er een marge aangehouden voor wat betreft het aantal woningen. De definitieve invulling wordt aan de markt overgelaten, met dien verstande dat het aantal woningen maximaal 127 mag bedragen.

De meest recente stedenbouwkundige verkaveling in het plangebied voorziet in de bouw van 8 vrijstaande woningen, 18 twee-aaneengebouwde woningen, 42 aaneengebouwde woningen, 10 patiowoningen en 38 gestapelde woningen (127 woningen). Het merendeel van de gestapelde woningen betreft sociale huurappartementen, maar er zijn ook 16 beneden-bovenwoningen (waarvan 8 in de sociale huursector en 8 in de goedkope koopsector).

Het voornoemde programma is gebaseerd op de meest recente stedenbouwkundige uitwerking van het gebied. De verkaveling en differentiatie in het woningbouwprogramma kan echter op ondergeschikte onderdelen nog wijzigen (mits passend binnen randvoorwaarden zoals parkeren en betaalbaarheid) als marktomstandigheden hier om vragen.



*Bebouwing*
De bebouwing langs de Nijmeegsestraat beperkt zich tot enkele vrijstaande woningen op royale percelen, aansluitend bij het bestaande, groene karakter van het bebouwingslint. In het achterliggende woongebied is ruimte voor zowel vrijstaande, twee-aaneengebouwde, aaneengebouwde, gestapelde en patiowoningen. Dat betekent dat bebouwing wordt afgewisseld door groene ruimten, bermen met laanbeplanting en voortuinen. De bebouwing heeft een gevarieerd karakter, wat tot uitdrukking komt in de maat, de schaal en de architectuur van de woningen. Vrijwel alle bebouwing, behalve het haakvormige appartementengebouw, wordt uitgevoerd met een kap en is op enige afstand van de weg gesitueerd. Hierdoor ontstaat ruimte voor de aanleg van groene voortuinen, die bijdragen aan het landelijke karakter van het nieuwe woongebied.

*Beeldkwaliteit*
Er is een beeldkwaliteitplan opgesteld voor de nieuwe woningen in het plangebied. Het plan is als bijlage 1 bij de toelichting gevoegd.

Het beeldkwaliteitplan geeft in woord en beeld de uitgangspunten weer voor de bebouwing. Het is een verfijning van het stedenbouwkundig plan, dat juridisch-planologisch verankerd wordt in een bestemmingsplanregeling. Het beeldkwaliteitplan en de daarin gegeven richtlijnen moeten worden gezien als aansporing en inspiratie voor de verschillende betrokken partijen bij de planontwikkeling. Het schept een kader voor de ontwikkeling van het gebied, garandeert samenhang in het eindbeeld en vormt een aanzet tot het leveren van een op kwaliteit gerichte inspanning. Het beeldkwaliteitplan is vooral een communicatiemiddel, dat met behulp van beelden en tekst aangeeft wat de ‘doelstellingen’ zijn ten aanzien van de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit en samenhang en waar ruimte ligt voor eigen invullingen. Binnen dit kader is het de uitdaging voor de architect om tot creatieve oplossingen te komen.

In het beeldkwaliteitplan wordt niet alleen een inspirerend kader geschetst, maar zijn tevens beeldkwaliteitsaspecten benoemd waar criteria aan verbonden zijn:

- Woningtypen;
- Rooilijnen;
- Geveloriëntatie;
- Kaprichting & bouwhoogte;
- Architectuur en materialisatie;
- Erfafscheidingen.

Door het beeldkwaliteitplan, gelijktijdig bij vaststelling van het bestemmingsplan, ook als onderdeel van de welstandsnota vast te stellen, kunnen de beeldkwaliteitsaspecten ook daadwerkelijk als toetsingscriteria worden gehanteerd bij de aanvraag van een omgevingsvergunning.

De laatste versie van de voorbeeldverkaveling kan op ondergeschikte onderdelen afwijken van de verkaveling zoals opgenomen in het beeldkwaliteitplan. Binnen de bouwstroken heeft dan een uitwisseling plaatsgevonden van woningtypologieën. Dit doet niks af aan de beeldkwaliteitseisen zoals opgenomen in het beeldkwaliteitplan.

# Hoofdstuk 3 Beleid

## 3.1 Nationaal beleid

### 3.1.1 Nationale omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de opvolger van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), waarin het Rijk een lange termijn visie geeft op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft richting en helpt keuzes te maken. Bij de afweging van keuzes wordt bij voorkeur gekozen voor slimme combinaties van functies, wordt uitgegaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden en worden beslissingen niet uitgesteld of doorgeschoven.

De nationale belangen en opgaven waarop het Rijk wil sturen en richting wil geven, komen samen in de volgende vier prioriteiten:

- Ruimte maken voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- De economie van Nederland verduurzamen en ons groeipotentieel behouden;
- Steden en regio's sterker en leefbaarder maken
- Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen.

*Planspecifiek*
De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de prioriteiten uit de NOVI. De NOVI vormt geen belemmering voor dit plan.

### 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*
In het kader van de voorgenomen ontwikkeling heeft Companen een uitgebreide ladderonderbouwing opgesteld. Navolgend zijn de belangrijkste conclusies beschreven, de volledige ladderonderbouwing is als bijlage 2 bij de toelichting opgenomen.

*Aansluiting op relevante beleidskaders*

- Door de uitbreiding van Vleumingen-West met een fase 2 geeft de gemeente Lingewaard een verlenging aan haar beleid ter versterking van dorpse woonmilieus in Gendt, dat al eerder is ingezet. De Woningbouwlocatie Vleumingen is reeds opgenomen in de Woondeal voor de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen 2020.
- De inmiddels afgesloten Woondeal 2.0 (zie verder subparagraaf 3.2.4) voor de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen heeft direct zijn doorwerking in fase 2 gekregen door een passend aandeel goedkopere en betaalbare woningen.
- De realisering van fase 2 van Vleumingen-West volgt een consistente beleidslijn, die gekoppeld is aan de actuele ontwikkelingen.

*Woningmarktregio*

- De gemeente Lingewaard waarvan Gendt deel uitmaakt, heeft een tamelijk open woningmarkt, zowel naar de directe regio Arnhem-Nijmegen als naar elders. De gemeente vervult zowel- voor vestigers als 'binnenverhuizers' een belangrijke rol, zowel wat betreft de diverse huishoudentypen als de woningcategorieën.
- Deze gemeentelijke functie geldt in mindere mate voor de kern Gendt. Het woningmarktgebied Gendt beslaat primair de kern Gendt en secundair de gemeente Lingewaard.

*Woningbehoefte*

- De verwachte huishoudensontwikkeling in Lingewaard leidt tot een extra behoefte aan 2.700 woningen (red: dit is inclusief inlopen feitelijk huidig woningtekort) tot en met 2030. Het mogelijke aandeel daarin van de kern Gendt kan 400 woningen belopen.
- In zowel het sociale huur- als het koopsegment in de Lingewaardse woningmarkt bestaat thans grote vraagdruk. Tot aan het jaar 2030 bestaat de grootste onbalans op de woningmarkt uit (levensloopgeschikte) sociale huurwoningen en goedkope en betaalbare koopappartementen en grondgebonden koopwoningen.

*Plancapaciteit*
In de kern Gendt is geen inbreidingscapaciteit aanwezig dat kwantitatief en/of kwalitatief zou kunnen voorzien in de woningbehoefte die door het plan Vleumingen-West fase 2 wordt gedekt.

Het plan Vleumingen-West fase 2 voldoet aan de woningbehoefte en er is geen inbreidingscapaciteit aanwezig om hierin te voorzien. Daarmee is de conclusie dat het plan de toets van de ladder voor duurzame verstedelijking doorstaat.

*Conclusie*
Gelet op het voorgaande wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

### 3.1.4 Conclusie

De beoogde ontwikkeling is passend binnen het nationale beleid.

## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 Algemeen

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten van Gelderland de 'Omgevingsvisie Gaaf Gelderland' vastgesteld. De bijbehorende geactualiseerde 'Omgevingsverordening Gelderland' hebben Provinciale Staten op 5 juli 2022 vastgesteld en de regels zijn deels op 14 januari 2023 in werking getreden. 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 dynamische instrumenten. Doordat wetten veranderen of door de komst van nieuwe initiatieven, kijkt de provincie twee 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 maakt 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. In paragraaf 4.13 van deze toelichting is beschreven welke klimaatadaptieve en natuurinclusieve duurzaamheidsmaatregelen in het plangebied worden toegepast. Kortheidshalve wordt hiernaar verwezen.

*Planspecifiek*
De beoogde ontwikkeling sluit aan bij het vertrekpunt dat zoveel mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied, of direct aansluitend daarop wordt gebouwd.

Energiezuinig
De woningen worden duurzaam- en bijna energieneutraal (BENG) gebouwd, waarbij er aandacht is voor onder andere klimaatadaptief bouwen. Uiteraard worden de woningen gasloos uitgevoerd en zal er daarnaast sprake zijn van mechanische ventilatie, goede isolatie, lage temperatuur verwarming, een luchtwarmtepomp en worden zonnepanelen op het dak geplaatst om de nodige energie op te wekken.

Klimaatadaptief
De waterberging in de centrale groenzones krijgt een groene, natuurlijke inrichting met gevarieerde randen, waardoor deze ook bijdraagt aan een hoge biodiversiteit in het gehele gebied. Om water beter vast te houden zal ook plaatselijk water worden geborgd. Dit wordt gedaan door middel van groendaken op de platte daken van de garages, bergingen en uitbouwen behorend bij de woningen. Naast het feit dat groendaken zorgen voor extra waterbuffering, dragen ze ook bij aan meer biodiversiteit. Hiernaast hebben groendaken ook nog een esthetische waarde voor het plan. Voorts zal deels halfverharding worden toegepast in de vorm van grasbetontegels voor de openbare parkeerplaatsen om de infiltratie van regenwater te bevorderen.

Natuurinclusief
In alle straatprofielen zullen verschillende inheemse bomen worden toegepast. Bomen hebben een verkoelende werking op hun omgeving, vanwege schaduwvorming en transpiratie. Daarmee dragen ze bij aan het verminderen van hittestress. In het plan zal een grote variatie in structuur en oriëntatie van de beplanting voorkomen. Beplanting in waterretenties en het straatprofiel zullen schuilplaatsen en huisvesting bieden aan verschillende diersoorten zoals vogels, insecten en vleermuizen.

Erfafscheidingen zullen bestaan uit hagen of gaashekwerk met klimplanten, bijvoorbeeld de Carpinus Betulus (haagbeuk) of Rosa Arvensis (Bosroos). Deze inheemse soorten zullen het hele jaar bescherming bieden aan vogels en kleine zoogdieren.

De Omgevingsvisie doet verder geen specifieke uitspraken die van belang zijn voor de voorliggende ontwikkeling. De Omgevingsvisie vormt daarom geen belemmering voor de nieuw te bouwen woningen.

### 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 9 maart 2023 heeft de gemeenteraad besloten de Woondeal 2.0 regio Arnhem-Nijmegen als uitgangspunt te hanteren bij de herijking van lokaal ruimtelijk en volkshuisvestelijk beleid. Deze woondeal fungeert als regionale woonagenda. Van gemeenten wordt gevraagd de productie in de eerstkomende 5-jaarsperiode, nu de druk groot en de markt gunstig is, te versnellen. Eén van deze versnellingslocaties is de locatie 'Vleumingen', in casu het plangebied.

### 3.2.4 Woondeal 2.0

Op 26 januari 2023 heeft de gemeenteraad besloten de Woondeal 2.0 regio Arnhem-Nijmegen als uitgangspunt te hanteren bij de herijking van lokaal ruimtelijk en volkshuisvestelijk beleid met daarin de volgende inzet:

- In lijn met de nationale doelstelling naar 2/3 betaalbaar een vergroting van de beschikbaarheid van woningen voor mensen met lage en middeninkomens, waaronder veel starters, te realiseren.
- Te zorgen voor voldoende betaalbare woningen voor aandachtsgroepen en een evenwichtige spreiding daarvan over de gemeenten.
- Binnen de nieuwbouw te zorgen voor minimaal 30 % sociale huur en minimaal 37 % middenhuur en betaalbare koop (tot € 355.000,-). Deze percentages gelden over alle woningbouwplannen in de gemeente samen.
- Een op basis van het woningbehoefteonderzoek per gemeente te bepalen deel in het middensegment uit betaalbare koopwoningen voor de lagere inkomens met een prijs van maximaal € 250.000 of middenhuur te laten bestaan.

Op basis van een analyse van de woningbehoefte, heeft Lingewaard de opgave om 1.410 woningen te bouwen, waarbij er planologische capaciteit voor 1.860 woningen mag worden gecreëerd (= circa 130 % in verband met planuitval). Van deze opgave wordt 70 %, in het kader van de versnellingsopgave, gerealiseerd in de periode tot 2025: 70 % van 1.860 woningen komt neer op circa 1.300 woningen waarvoor tot 2025 planologische capaciteit mag worden gecreëerd.

*Planspecifiek*
De voorgenomen ontwikkeling van maximaal 127 woningen past kwantitatief gezien binnen deze aantallen uit de woondeal 2.0. De ontwikkeling voorziet met een programma met circa 69 % aan betaalbare woningen (woningen tot een V.O.N.-prijs van maximaal € 355.000,- inclusief sociale huur) in de grote behoefte aan betaalbare woningen. In de woondeal 2.0 is afgesproken dat 2/3 van de nieuwe woningen betaalbaar moet zijn. Onderhavig plan voldoet kwalitatief gezien aan dit percentage.

Voor de kwalitatieve onderbouwing van de woningtypes wordt verwezen naar de laddertoets in 2 en subparagraaf 3.1.3 over de ladderonderbouwing.

### 3.2.5 Conclusie

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

## 3.3 Gemeentelijk beleid

### 3.3.1 Omgevingsvisie Lingewaard

Op 11 mei 2023 heeft de gemeenteraad de omgevingsvisie Lingewaard vastgesteld. De omgevingsvisie vervangt de structuurvisie uit 2012. In de omgevingsvisie gaat het niet alleen over ruimtelijke vraagstukken. Maar ook over maatschappelijke behoeften, gezondheid, sociale ontwikkelingen en duurzaamheid. Met deze omgevingsvisie ligt er een strategische koers voor de lange termijn voor leefomgeving van Lingewaard. De ontwikkelingsrichtingen die zijn beschreven vormen een kader voor het handelen van de gemeente.

*Planspecifiek*
Gendt biedt plaats voor jong en oud door 3-generatie-wonen te realiseren. Enerzijds door de bestaande wijken klimaatbestendig en -adaptief in te richten om hittestress en waterproblematiek aan te pakken. Anderzijds door een hoogwaardige dorpsrand aan de komzijde te ontwikkelen om de kern tot een leefbaar en gezond woonmilieu te maken en alle bewoners een duurzame toekomst te bieden. Vleumingen is recentelijk uitgebreid en zal nog meer gaan groeien. Onderhavig bestemmingsplan maakt fase 2 van Vleumingen-West juridisch-planologisch mogelijk.

Met voorliggende ontwikkeling worden de bestaande (historische gegroeide) structuren – waaronder het bebouwingslint van de Nijmeegsestraat – gehandhaafd. De opzet van de wijk respecteert bovendien de oorspronkelijke kavelstructuur in noord-zuidrichting. Gelet op het voorgaande is de voorliggende ontwikkeling passend binnen de kaders van de omgevingsvisie.

### 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 en tevens komen er ook circa 40 sociale huurwoningen in het plangebied.

*Nieuwbouw*
De woningbouwopgave in Lingewaard bestaat tot en met 2030 uit circa 1.710 woningen, waarvan 270 woningen in Gendt en 50 % in de duurdere prijsklasse. De opgave in Gendt is het sturen op tijdige realisatie van de plannen die in voorbereiding zijn. Inmiddels zijn deze aantallen in het kader van de woondeal naar boven toe bijgesteld. Zie subparagraaf 3.2.4.

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

- levensloopbestendig bouwen;
- aandacht voor duurzaamheid en klimaatadaptatie;
- inbreiding gaat in principe voor uitbreiding.

*Planspecifiek*
Het beoogde woningbouwprogramma in Vleumingen-West fase 2 sluit goed aan op de kwalitatieve woningbehoefte zoals die voortkomt uit het lokale en regionale woningmarktonderzoek dat de basis heeft gevormd voor de Nota Wonen 2020 - 2025 van de gemeente Lingewaard en de woondeal (zie subparagraaf 3.2.4). De plannen voor Vleumingen-West sluiten in kwalitatief opzicht naadloos aan bij het richtinggevende nieuwbouwprogramma uit de woonvisie en in het kader van de woondeal is de locatie Vleumingen aangewezen als versnellingslocatie. Het gaat vooral om sociale huurwoningen en goedkope, betaalbare en (middel)dure koopwoningen, voor een groot deel levensloopbestendig, in een dorps woonmilieu, die een aanvulling zijn op de bestaande woningvoorraad. Juist aan dit marktsegment is een grote behoefte waaraan onvoldoende tegemoet gekomen wordt in de bestaande plancapaciteit. Dit sluit ook aan bij de doelgroepenverordening die de gemeente in 2023 heeft vastgesteld (zie subparagraaf 3.3.3). Met voorliggende bestemmingsplan wordt in deze behoefte voorzien. Het woningbouwprogramma leidt bovendien niet tot leegstand in de woningvoorraad en vormt ook geen bedreiging voor ontwikkeling van inbreidingslocaties in de toekomst. Die zijn vooral gewild bij senioren en daar is in de komende jaren nog veel vraag van te verwachten.

In het kader van duurzaamheid en klimaatadaptatie zullen de nieuw te bouwen woningen gasloos worden uitgevoerd en voldoen aan de BENG-norm. Optioneel kan er ook een bijdrage geleverd worden aan de biodiversiteit door natuurinclusief te bouwen; dit kan door het opnemen van neststenen of nestdakpannen in de uiteindelijke woningbouwplannen.

### 3.3.3 Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Lingewaard 2023

Op 9 maart 2023 heeft de gemeenteraad een doelgroepenverordening vastgesteld om beleidsdoelen te realiseren wat betreft betaalbare huur- en koopwoningen. Met de actualisatie van de Woondeal (2.0, zie subparagraaf 3.2.4) is deze opgave nog groter geworden.

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro, artikel 3.1.2) biedt gemeenten de mogelijkheid om in een bestemmingsplan op te nemen dat bij een nieuwbouwplan een voorgeschreven percentage van de nieuwe woningen moet worden gerealiseerd in de vorm van sociale huurwoningen, sociale koopwoningen, geliberaliseerde woningen voor middenhuur en/of particulier opdrachtgeverschap. Een doelgroepenverordening waarin deze categorieën nader afgebakend worden op het gebied van huishoudinkomens en instandhoudingstermijnen is dan noodzakelijk.

In de doelgroepenverordening van de gemeente Lingewaard zijn afspraken vastgelegd over sociale huurwoningen, middenhuurwoningen en goedkope c.q. betaalbare koopwoningen.

*Planspecifiek*
In het Bro zijn definities opgenomen voor sociale huurwoningen en sociale koopwoningen. Uit deze definities blijkt dat het mogelijk is om in de regels een percentage sociale huurwoningen vast te leggen. Wat betreft de woningen in de goedkope c.q. betaalbare koopsector wordt niet voldaan aan de definitie voor sociale koopwoningen (maximale vrij op naam prijs: € 200,000,-) zoals opgenomen in het gelijknamige begrip in het Bro. Het is echter op basis van artikel 7 ad van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (Chw) mogelijk om de vaste koopprijs van ten hoogste € 200.000,- los te laten. Voor de maximale koopprijs wordt daarom aangesloten bij de kostprijs uit de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) en de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW).

Dit leidt tot de volgende woningbouwcategorieën die in de regels zijn vastgelegd:

- Om te verzekeren dat er goedkope koopwoningen worden gerealiseerd, is in de regels (zie sublid 6.3.1) vastgelegd dat afgerond 19 % (18,8 %, 24 wooneenheden) van de 127 nieuwe woningen in het plangebied in de goedkope koopcategorie moeten vallen. In aansluiting op de doelgroepenverordening wordt de instandhoudingstermijn voor goedkope koopwoningen bepaald op tenminste 1 jaar na ingebruikname, waarin de woningen onafgebroken beschikbaar moeten blijven voor de doelgroep.
- Om te verzekeren dat er betaalbare koopwoningen worden gerealiseerd, is in de regels (zie sublid 6.3.1) vastgelegd dat afgerond 20 % (19,6 %, 25 wooneenheden) van de 127 nieuwe woningen in het plangebied in de betaalbare koopcategorie moeten vallen. In aansluiting op de doelgroepenverordening wordt de instandhoudingstermijn voor betaalbare koopwoningen bepaald op tenminste 1 jaar na ingebruikname, waarin de woningen onafgebroken beschikbaar moeten blijven voor de doelgroep.
- Om te verzekeren dat er sociale huurwoningen worden gerealiseerd, is in de regels (zie sublid 6.3.1) vastgelegd dat afgerond 30 % (29,9 %, 38 wooneenheden) van de 127 nieuwe woningen in het plangebied in de sociale huurcategorie moeten vallen. In aansluiting op de doelgroepenverordening wordt de instandhoudingstermijn voor sociale huurwoningen bepaald op tenminste 25 jaar na ingebruikname, waarin de woningen onafgebroken beschikbaar moeten blijven voor de doelgroep.

### 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.

Voorliggend bestemmingsplan maakt de bouw van maximaal 127 nieuwe woningen mogelijk. Woningbouwontwikkelingen zijn opgenomen in de eerste kolom van de zogenaamde D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage (categorie D.11.2). De realisatie van maximaal 127 woningen in het voorliggende plangebied blijft echter ver onder de drempelwaarde van 2.000 woningen. Dit neemt niet weg dat in dit geval een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden aan de hand van drie criteria:

- Kenmerken van het project;
- Plaats van het project;
- Kenmerken van het potentiële effect.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling worden in dit hoofdstuk diverse milieuaspecten zorgvuldig afgewogen. Per aspect is bepaald of de ontwikkeling gevolgen heeft voor de (milieu)aspecten bedrijven- en milieuzonering, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bodemgeschiktheid, flora en fauna, water, archeologie, cultuurhistorie en geurhinder. Uit de afweging is gebleken dat er geen negatieve milieueffecten zijn te verwachten, waardoor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling of MER niet zinvol wordt geacht. Desondanks is er een vormvrije m.e.r.-beoordeling in de vorm van een aanmeldnotitie opgesteld. Deze is terug te vinden in bijlage 3. Hierin wordt bevestigd dat er geen negatieve milieueffecten zijn te verwachten.

## 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.

In de Wet bodembescherming is bepaald dat, als de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig moet worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). De Wet bodembescherming heeft betrekking op landbodems; waterbodems vallen onder de Waterwet.

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

Er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor de beoogde woningbouwontwikkeling in het plangebied. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage 4 bij de toelichting gevoegd.

Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden geconcludeerd dat de chemische kwaliteit van de bodem geen belemmering vormt voor de geplande planologische procedure, aanvraag omgevingsvergunning en herontwikkeling van het plangebied.

De aangetoonde asbestverontreiniging ter plaatse van druppelzone 01 vormt hiervoor wel een belemmering. In het kader van de herontwikkeling wordt geadviseerd om deze verontreiniging te saneren. Hoewel ter plaatse van druppelzone 02 formeel geen sprake is van een asbestverontreiniging wordt gezien het gewogen gehalte asbest (99 mg/kg d.s.) geadviseerd om de toplaag van de bodem ter plaatse van deze druppelzone gelijktijdig te saneren. Het uitvoeren van nader onderzoek is daarmee niet noodzakelijk.

Voorafgaand aan de sanering moet een BUS-melding opgesteld en ingediend worden bij het bevoegd gezag. Na sanering vormt de bodem kwaliteit geen belemmeringen meer voor de geplande planologische procedure, aanvraag omgevingsvergunning en herontwikkeling van de locatie.

### 4.2.3 Conclusie

Het aspect 'bodem' vormt, na sanering van druppelzone 01, geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan. Voor de sanering zal een BUS-melding worden opgesteld en ingediend bij het bevoegd gezag. Dit traject loopt parallel aan de bestemmingsplanprocedure.

## 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***
Er is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd voor de beoogde ontwikkeling in het plangebied. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage 5 bij de toelichting gevoegd.

Het plangebied is gelegen binnen de wettelijk vastgestelde zones van de Langstraat, de Nijmeegsestraat, de Galgendaal, de Kruisstraat, de N839 en de Kommerdijk. De geluidbelasting is getoetst aan het stelsel van voorkeurswaarden en maximale ontheffingswaarden uit de Wet geluidhinder.

*Nijmeegsestraat*
De geluidbelasting ten gevolge van de zoneplichtige Nijmeegsestraat bedraagt ter plaatse van de vier woningen gelegen aan de Nijmeegsestraat ten hoogste 54 dB inclusief aftrek artikel 110g van de Wet geluidhinder. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde en de gemeentelijke ambitieklasse van 48 dB niet gerespecteerd. De maximale ontheffingswaarde en gemeentelijke bovengrenswaarde van 63 dB worden wel ruimschoots gerespecteerd.

*Kruisstraat*
De geluidbelasting ten gevolge van de zoneplichtige weg Kruisstraat bedraagt ter plaatse van de geplande woningen in het plangebied ten hoogste 51 dB inclusief aftrek artikel 110g van de Wet geluidhinder. Hiermee worden de gemeentelijke ambitiewaarde en de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet gerespecteerd. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde en de gemeentelijke ambitieklasse van 48 dB niet gerespecteerd. De maximale ontheffingswaarde en gemeentelijke bovengrenswaarde van 63 dB worden wel ruimschoots gerespecteerd.

*Overige wegen*
Ten gevolge van het wegverkeer op de Langstraat, de Galgendaal en de Kommerdijk is de geluidbelasting op de gevels van de geplande woningen in het plangebied inzichtelijk gemaakt. De berekende geluidbelastingen respecteren de gemeentelijke ambitieklasse en de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Maatregelen ten einde het verlagen van de geluidbelasting op de gevels van de woningen gepland aan de Nijmeegsestraat en de Kruisstraat zijn onderzocht en stuiten op overwegende bezwaren. Uit een aanvullend onderzoek naar de geluidwering van de gevels zal moeten blijken of de vereiste karakteristieke geluidwering van de gevel ($G_{A;k}$) voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit.

*Gemeentelijk geluidbeleid*
Voor het verlenen van een hogere waarde voor de Kruisstraat en de Nijmeegsestraat zijn in het gemeentelijk geluidbeleid aanvullende criteria opgenomen. Om te kunnen voldoen aan het criteria waarbij de buitenruimte voldoet aan de ambitiewaarde (48 dB) is er een scherm met een hoogte van 2,0 m boven plaatselijk maaiveld gesitueerd. In afbeelding 10 van het onderzoek is de situering van het scherm opgenomen.

Bij het ontwerp/indeling van de woningen moet rekening worden gehouden met het criteria van minimaal drie verblijfsruimten aan de geluidluwe zijde. Dit geldt enkel voor de 4 woningen aan de Nijmeegsestraat.

*Goede ruimtelijke ordening - cumulatie*
In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de cumulatieve geluidbelasting ten gevolge van alle wegen inzichtelijk gemaakt. Voor de cumulatieve geluidbelasting zijn alle in dit onderzoek onderzochte wegen beschouwd. De cumulatieve geluidbelastingen (exclusief aftrek artikel 110g van de Wet geluidhinder) bedragen ten hoogste 60 dB. Dit komt volgens methode Miedema overeen met een ‘matig’ akoestisch woon- en leefklimaat.

Maatregelen voor het verlagen van de geluidbelasting zijn onderzocht en stuiten op overwegende bezwaren. Geadviseerd wordt, zodra het plan is uitgewerkt, om middels een aanvullend akoestisch onderzoek aan te tonen dat de gevels van de te realiseren woningen met een gecumuleerde geluidbelasting van meer dan 53 dB wel een voldoende geluidwering ($G_{A;k}$) hebben zodat een binnenniveau van 33 dB gerespecteerd blijft.

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

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

### 4.3.3 Conclusie

Mits de noodzakelijk hogere waarden worden verleend, vormt het aspect 'geluid' geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan. De hogere waarden procedure zal gelijk oplopen met de tervisielegging van het bestemmingsplan. Het (ontwerp)besluit hogere waarden is toegevoegd achter het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai in bijlage 5.

In het kader van de omgevingsvergunningaanvraag voor bouwen, zal daarnaast aanvullend onderzoek naar de geluidwering van de hiervoor genoemde gevels uitgevoerd moeten worden om na te gaan of de vereiste karakteristieke geluidwering van de gevel ($G_{A;k}$) voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit.

## 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 $\mu g/m^3$ 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

Het bouwplan voorziet in de nieuwbouw van maximaal 127 woningen. In paragraaf 4.11 is bepaald wat het gemiddelde extra aantal voertuigbewegingen per weekdag is als gevolg van deze extra woningen.

Gebruikmakend van de NIBM-rekentool (versie 22 juli 2023) geeft dit de volgende berekening van de luchtkwaliteit:

**Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022**

| | | |
|---|---|---|
| | Jaar van planrealisatie | 2026 |
| Extra verkeer als gevolg van het plan | | |
| | Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde) | 776 |
| | Aandeel vrachtverkeer | 1,0% |
| Maximale bijdrage extra verkeer | $NO_2$ in µg/m$^3$ | **0,42** |
| | $PM_{10}$ in µg/m$^3$ | **0,11** |
| Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m$^3$ | | 1,2 |
| **Conclusie** | | |
| **De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig** | | |

Het plan draagt ‘niet in betekenende mate’ bij aan de concentratie van schadelijke stoffen in de buitenlucht. Voor ontwikkelingen die ‘niet in betekenende mate’ bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. Er is daarom geen verder onderzoek nodig naar het aspect luchtkwaliteit.

Om na te gaan wat de (verwachte) situatie van de luchtkwaliteit in het plangebied is bij monitoringsronde 2022 in de monitoringsjaren 2021 en 2030 is, is gebruik gemaakt van de monitoring van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK). In navolgende tabel is de luchtkwaliteit op het meest nabij gelegen rekenpunt 'Langstraat (nabij de hoek met de Kruisstraat)' weergeven:

| | **2021 (µg/m³)** | **2030 (µg/m³)** |
|---|---|---|
| *$NO_2$* | 14,4 | 11,2 |
| *$PM_{10}$* | 16,8 | 14,2 |
| *$PM_{2,5}$* | 10,0 | 7,5 |

Uit deze tabel blijkt dat de jaargemiddelde grenswaarden van 40 µg/m$^3$ (voor $NO_2$ en $PM_{10}$) en 25 µg/m$^3$ (voor $PM_{2,5}$) niet worden overschreden. Het plan voegt daar ook geen in betekenende mate verslechtering aan toe.

De daggemiddelde norm van 50 µg/m$^3$ voor $PM_{10}$ mag maximaal 35 dagen per jaar overschreden worden en is voor $PM_{10}$ belangrijker dan de jaargemiddelde norm van 40 µg/m$^3$. Uit het CIMLK blijkt dat er sprake is van 6 overschrijdingsdagen in zowel 2021 als in 2030, waarmee ruimschoots aan de norm wordt voldaan.

### 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 omgeving van het plangebied komen geen (niet)-agrarische bedrijven voor waarvan de hindercontour (geur, geluid, stof, gevaar) een overlap kent met de nieuwe woningen in het plangebied.

***Spuitzones***
Gelet op het mogelijke gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en de bijbehorende drift bij vollegrondsfruit- en/of boomteelt op de agrarische gronden direct ten noorden van het plangebied is bekeken welke belemmeringen hiervoor in de bestaande planologische situatie bestaan.

Vanwege de aanwezige woningen uit fase 1 en de bestaande burgerwoning aan de Kruisstraat 8 is het gebruiken van gewasbeschermingsmiddelen binnen de invloedssfeer van de beoogde ontwikkeling in fase 2 al niet meer mogelijk op het noordelijk gelegen agrarisch perceel. Daarnaast is de gemeente in onderhandeling over de ontwikkeling van deze gronden naar woningbouw in aansluiting op Vleumingen-West (fase 1 en 2).

### 4.5.3 Conclusie

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

## 4.6 Externe veiligheid

### 4.6.1 Regelgeving

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen. Het beleid rondom externe veiligheid is vastgelegd in circulaires, regelingen, AMvB's en wetten.

In Nederland worden twee maten gehanteerd voor externe veiligheidsrisico's, namelijk het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Bij het plaatsgebonden risico (PR) gaat het om de kans per jaar dat een denkbeeldig persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen als deze persoon zich onafgebroken en onbeschermd in de nabijheid van een risicovolle inrichting of transportas bevindt. Het plaatsgebonden risico wordt weergegeven als een contour rondom de risicovolle inrichting of de transportas.

Het groepsrisico (GR) is de cumulatieve kans dat een (werkelijk) aanwezige groep van 10, 100 of 1.000 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico moet verantwoord worden voor het gebied waarbinnen zich de gevolgen van een incident met gevaarlijke stoffen voordoen. Dit is de zogenaamde 1 %-letaliteitsgrens; de afstand vanaf een risicobedrijf waarop nog slechts 1 % van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval op het risicobedrijf (invloedsgebied).

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein, bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken, LPG-tankstations en spoorwegemplacementen waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. Het besluit is op 27 oktober 2004 in werking getreden.

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Daarin wordt geregeld hoe een gemeente moet omgaan met risico's langs relevante buisleidingen. De hogedruk gasleidingen van Gasunie zijn het meest relevant.

Op 1 april 2015 is de regeling 'Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' in werking getreden. Het Basisnet verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van rijksinfrastructuur (auto-, spoor- en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

### 4.6.2 Onderzoek

Uit de risicokaart blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied de volgende relevante risicobronnen aanwezig zijn:

1. Transport van gevaarlijke stoffen over de toekomstige A15 (tracé Ressen - Oudbroeken);
2. Transport van gevaarlijke stoffen over de Betuweroute.



*Uitsnede risicokaart met globale begrenzing plangebied (blauwe omkadering), de toekomstige A-15 en de Betuweroute vallen buiten deze kaartuitsnede en zijn op grotere afstand in noordelijke richting gelegen.*

***Plaatsgebonden risico***
Het voorliggende plangebied ligt buiten de plaatsgebonden risicocontour $10^{-6}$ van een Bevi inrichting, transportroute en hogedruk aardgastransportleiding. Dit vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van het plan.

***Groepsrisico***
Het plangebied bevindt zich in het invloedgebied van de toekomstige snelweg A15 en de Betuweroute. Daarmee hebben wijzigingen in het plangebied mogelijk invloed op de hoogte van het groepsrisico. Doordat de afstand tussen het plan en de snelweg A15 en de Betuweroute groter is dan 200 m, heeft de wetgever aangegeven dat het groepsrisico alleen beperkt verantwoord hoeft te worden.

***Beperkte verantwoording groepsrisico***
Het plan ligt in het invloedsgebied groepsrisico van de Betuweroute en de toekomstige snelweg A15. Conform vigerende wetgeving moet de gemeente hierdoor het groepsrisico verantwoorden. Meer specifiek gaat om de wettelijke verplichting op grond van Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) artikel 7 en 9 vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Betuweroute en de snelweg A15. De gemeente heeft bij het invullen van de verantwoordingsplicht een grote mate van beoordelingsvrijheid. Ten aanzien van de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid heeft de veiligheidsregio adviesrecht. Bij het invullen van de verantwoordingsplicht is gebruik gemaakt van het advies van de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden (VGGM) op 8 mei 2019 (kenmerk: 190508-0033), dat eerder is uitgebracht voor fase 1 van Vleumingen-West. Omdat het plangebied op vrijwel dezelfde afstand ligt tot de toekomstige A15 en de Betuweroute, kan dit advies ook voor onderhavig plangebied gebruikt worden. De tekst uit het advies is hieronder integraal overgenomen:

*A. 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. De VGGM ziet ook geen aanleiding om aanvullend te adviseren over bestrijdbaarheid.

*B. Zelfredzaamheid*
Met de term 'zelfredzaamheid' wordt bedoeld: Het vermogen om jezelf en/of anderen in veiligheid te brengen bij (een dreiging van) een gevaarlijke situatie. Bij het bepalen van de mate van zelfredzaamheid spelen onder andere de fysieke gesteldheid en zelfstandigheid van de aanwezigen, de alarmeringsmogelijkheden en vluchtmogelijkheden een rol. Het advies van Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden geeft het volgende aan:

- Het plan leidt tot een toename van het aantal aanwezigen personen. Het ligt in de verwachting dat de aanwezige personen zichzelf in veiligheid kunnen brengen, mits geïnformeerd en tijdig gewaarschuwd.
- Het plangebied ligt binnen de effectafstand van het relevante scenario toxische wolk.

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. De VGGM ziet geen aanleiding om aanvullend te adviseren over zelfredzaamheid.

### 4.6.3 Conclusie

Ten aanzien van het groepsrisico ligt het plan in het invloedsgebied van de Betuweroute en de toekomstige snelweg A15. Op basis van de verantwoording groepsrisico kan worden geconcludeerd dat het ruimtelijke initiatief geen significant effect heeft op het groepsrisico en op de mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

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

## 4.7 Waterhuishouding

### 4.7.1 Regelgeving

*Nationaal beleid*
Het Nationaal Waterplan 2022 - 2027 beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid tot 2027, 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*
Het Waterbeheerprogramma 2022 - 2027 'Versterken, verbinden, vergroenen' beschrijft wat Waterschap Rivierenland in de planperiode 2022 - 2027 wil bereiken, met wie, hoe men dat wil gaan doen en waarom. In het waterbeheerprogramma zijn voor het waterbeheer de kaders gegeven en de opgaven gedefinieerd. De visie van Waterschap Rivierenland is vertaald in 8 hoofdthema's: beschermen tegen overstromingen; water eerlijk verdelen; voorbereiden op extreem weer; streven naar schoon water van een goede biologische kwaliteit; bijdragen aan een fijne leefomgeving voor mens en natuur; kwaliteitsverbetering zwemwater; toewerken naar klimaat- en energieneutraliteit; toewerken naar circulariteit.

Verder beschikt waterschap Rivierenland over een verordening: Keur Waterschap Rivierenland 2014. Hierin staan de geboden en verboden voor de manier van inrichten, gebruik en onderhoud van waterkeringen, oppervlaktewaterlichamen, bergingsgebieden, ondersteunende kunstwerken en grondwater. Van alle verboden werken en/of werkzaamheden die niet voldoen aan de criteria van de algemene regels, kan een vergunning worden aangevraagd.

Compensatie verhard oppervlak – Waterschap Rivierenland

Het is zonder vergunning van het waterschap verboden om water, afkomstig van een uitbreiding van verhard oppervlak, te lozen op watergangen. Wanneer nog niet eerder gebruik is gemaakt van een vrijstelling van 500 m², mag dit door particulieren gebruikt worden.

Wanneer sprake is van nieuwe lozingen vanaf verhard oppervlak dan mag dit geen nadelig effect hebben op het ontvangende watersysteem. Hier wordt in ieder geval aan voldaan wanneer er niet meer dan het plaatselijk geldende landelijke afvoer vanuit het plangebied geloosd wordt. Daarnaast worden eisen gesteld aan de te realiseren waterberging. Hierbij geldt:

- Bij berging in oppervlaktewater moet een T=10+10% (vuistregel 436 m³/ha) geborgen kunnen worden met een maximale peilstijging van 0,3 m. Bij een T=100+10% mag het waterpeil tot de insteek stijgen;
- Bij berging in een alternatieve voorziening moet een T=100+10% (vuistregel 664 m³/ha) in de voorziening geborgen worden.

Overige uitgangspunten – Waterschap Rivierenland

- Gedempt oppervlaktewater moet 1 op 1 teruggebracht worden;
- A-watergangen:
  1. Taluds: niet steiler van 1:2;
  2. Bodembreedte: minimaal 0,7 m;
  3. Bodemhoogte: 1,0 m beneden zomerpeil/ streefpeil;
  4. Breedte beschermingszone (vanaf insteek): minimaal 4,0 m;
  5. Breedte schouwstrook bij eenzijdig onderhoud: minimaal 1,5 m;
  6. Minimale diameter duiker:
     a. Waterlijn niet breder van 4,0 m op zomerpeil: ø 800 mm;
     b. Waterlijn breder van 4,0 m op zomerpeil: ø 1.000 mm.
- B-watergangen:
  1. Taluds: niet steiler van 1:1,5;
  2. Bodembreedte: minimaal 0,5 m;
  3. Bodemhoogte: 0,50 m beneden zomerpeil/ streefpeil;
  4. Breedte beschermingszone (vanaf insteek aan beide zijden): minimaal 1,0 m;
  5. Minimale diameter duiker (in stedelijk gebied): ø 800 mm;
- C-watergangen:
  1. Minimale diameter duiker: ø 500 mm;
- Bij eenzijdig onderhoud van een watergang, maximale bovenbreedte (van insteek tot insteek): 8,0 m;
- Bij tweezijdig onderhoud van een watergang, maximale bovenbreedte (van insteek tot insteek): 16,0 m;
- Bij een bovenbreedte van een watergang (van insteek tot insteek) breder dan 16,0 m is varend onderhoud noodzakelijk;
- Binnen de beschermingszone langs watergangen mogen geen obstakels worden geplaatst.

*Beleid gemeente*

Compensatie verhard oppervlak – Gemeente Lingewaard

In het gemeentelijk watertakenplan Lingewaard 2023 - 2027 (GWP) zijn volgende eisen gesteld voor nieuwbouwlocaties:

- Het afval- en hemelwater blijven gescheiden;
- In het ontwerp moet al rekening gehouden worden met een duurzame ontwatering, dit om problemen in de toekomst te voorkomen.

De gemeente volgt het waterschap betreft de compensaties voor toenemend verhard oppervlak.

Voor de ontwateringsdiepte ten opzichte van de GHG heeft de gemeente de onderstaande minimale wensen:

- Wegen: 0,7 m -wegpeil;
- Nieuwbouw: 1,0 m -vloerpeil;
- Groen: 0,5 m -maaiveld.

Hierbij geldt dat het vloerpeil 0,3 m boven het hoogste wegpeil gelegen moet zijn.

Met de onderstaande voorkeursvolgorde streeft de gemeente na om grondwateroverlast bij nieuwbouw te voorkomen:

1. Ophogen van het maaiveld.
2. Aanleggen van extra oppervlaktewater.
3. Treffen van bodemkundige maatregelen.
4. Treffen van grondwatertechnische maatregelen.
5. Bouwtechnische maatregelen.

### 4.7.2 Onderzoek

Er is een uitgebreide watertoets uitgevoerd voor de beoogde woningbouwontwikkeling. De rapportage van deze toets is als bijlage 6 bij de toelichting gevoegd.

*Bestaande situatie*
In de huidige situatie is binnen het nieuwe woongebied (= bestemming 'Woongebied) één gebouw aanwezig. De bebouwing wordt ten behoeve van de ontwikkeling verwijderd. In de huidige situatie is circa 480 m² verhard oppervlak aanwezig. Aan de westzijde van het plangebied is een A-watergang gelegen en in het midden van het plangebied een C-watergang.

| TYPE OPPERVLAK | % AFVLOEIEND | AFVLOEIEND OPPERVLAK [M²] | ONVERHARD OPPERVLAK [M²] | OPPERVLAK [%] |
|---|---|---|---|---|
| Bebouwing | 100 | 480 | - | 1% |
| Onverhard | 0 | - | 39.460 | 96% |
| Oppervlaktewater | 0 | - | 1.385 | 3% |
| *Subtotaal* | | *480* | *40.845* | 100 |
| **Totaal** | | **41.325** | | |

*Wateropgave*

Toename verhard oppervlak
Om de huidige afvoersituatie ter plaatse van het plangebied niet te verslechteren wordt voor het toenemend verhard oppervlak watercompensatie gerealiseerd. Waterberging wordt gerealiseerd door het realiseren van wadi's en mogelijk waterbergende fundering.

Vanuit de gemeente Lingewaard en het waterschap Rivierenland geldt dat 66,4 mm/m² toenemend verhard oppervlak geborgen moet worden binnen het plangebied.

Met een toename van 23.485 m² verhard oppervlak (voor de berekening zie paragraaf 2.2 van de watertoets in bijlage 6) binnen het plangebied moet de onderstaande berging gerealiseerd worden:

- Waterschap Rivierenland: 23.485 m² x 66,4 mm = 1.559 m³;
- Gemeente Lingewaard: 23.485 m² x 66,4 mm = 1.559 m³.

Op basis van de bergingseisen moet 1.559 m³ berging binnen het plangebied gerealiseerd worden.

Dempen C-watergang
In het midden van het plangebied ligt een C-watergang. Ten behoeve van de ontwikkeling wordt deze C-watergang gedempt. Vanuit het waterschap geldt dat te dempen oppervlaktewater 1:1 teruggebracht moet worden. De C-watergang heeft een lengte van 175 m en ter hoogte van de waterspiegel een gemiddelde breedte van 1,5 m. Daarom moet circa 260 m² (175 m x 1,5 m) oppervlaktewater gerealiseerd worden.

*Waterbergende voorzieningen*

Toename verhard oppervlak
In het ontwerp is verspreid over het plangebied ruimte gereserveerd voor groen, op deze locatie worden wadi's gerealiseerd. Hierbij wordt rekening gehouden met respectievelijk 1 m en 2 m tussen

de insteek van de wadi tot de openbare verharding en de percelen. De vormgeving is overgenomen vanuit het concept inrichtingsplan van Buro Waalburg d.d. 13 november 2023 (deels opgenomen in bijlage C van de watertoets). In navolgende tabel is per diepte van de wadi's de beschikbare waterberging weergegeven. Uit de tabel blijkt dat de beschikbare waterberging (1.701 m³) van wadi's ruim voldoende is. In de berekening is het uitgangspunt dat de diepere delen tot 0,5 m-mv gevuld zijn en niet gebruikt worden voor waterberging. De maximale ruimte voor de wadi's is weergeven op navolgende afbeelding:




Binnen de wadi's worden dieptes gerealiseerd. Door de onderkant van de dieptes af te dichten met een niet waterdoorlatende laag wordt in deze dieptes het water langer vastgehouden en ontstaan er regenwaterbuffervijvers. De vijvers worden gerealiseerd ten behoeve van de biodiversiteit.

| WADI DIEPTE | WATERDIEPTE T=100 [M²] | TOTAAL OPPERVLAK [M²] | BERGING T=100 [M³] |
|---|---|---|---|
| 0,3 m-mv | 0,3 | 1628 | 488 |
| 0,4 m-mv | 0,4 | 172 | 69 |
| 0,5 m-mv | 0,5 | 1711 | 856 |
| 0,8 m-mv | 0,5 | 167 | 84 |
| 1 m-mv | 0,5 | 60 | 30 |
| Talud 0,3 m-mv tot 0 m-mv | 0,3 | 1168 | 175 |
| **Totaal** | | | **1701** |

Het voornemen is om ter plaatse van de ondiepe gedeeltes van de wadi's (van 0,3 m -mv) wandelpaden aan te leggen. Tussen de 0,5 en 0,3 m -mv bieden de wadi's 405 m³ berging (zie navolgende tabel). Dit komt overeen met een neerslag hoeveelheid van 17 mm (405 m³/ 23.485 m²). Een neerslaggebeurtenis van 17 mm /uur is vergelijkbaar met de ontwerpbuien Bui05 en Bui06 van stichting Rioned. Deze ontwerpbuien hebben een herhalingstijd van eens per jaar. Daarom is de verwachting dat de voetpaden gemiddelde eens per jaar onder water staan.

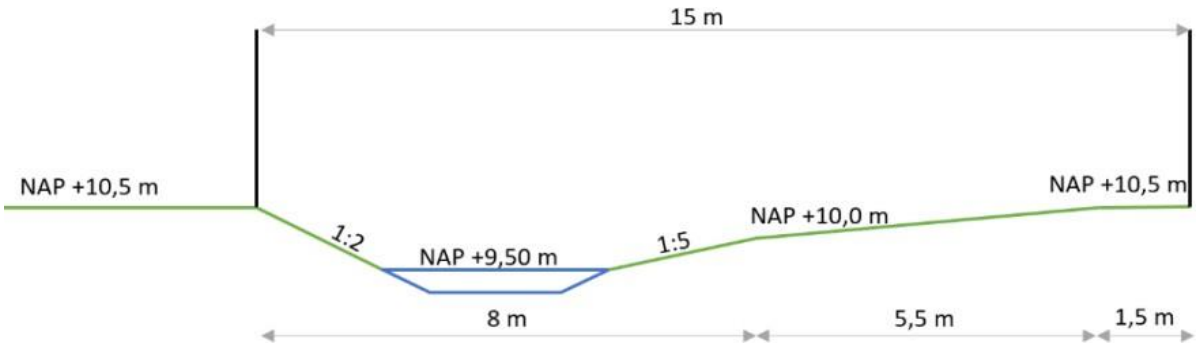
| WADI DIEPTE | WATERDIEPTE TOT 0,3 M-MV [M²] | TOTAAL OPPERVLAK [M²] | BERGING T=100 [M³] |
|---|---|---|---|
| 0,4 m-mv | 0,1 | 172 | 17 |
| 0,5 m-mv | 0,2 | 1711 | 342 |
| 0,8 m-mv | 0,2 | 167 | 33 |
| 1 m-mv | 0,2 | 60 | 12 |
| **Totaal** | | | **405** |

De watergang ten westen van het plangebied wordt in verband met de wenselijke verbreding vanuit het waterschap en het dempen van de C-watergang al optimaal verbreedt. Daarom kan hier geen extra waterberging worden gerealiseerd.

Naast de wadi's is binnen het plangebied ook de ruimte om waterberging onder de parkeerkoffers te realiseren. Onder de parkeerkoffers kan in plaats van reguliere fundering waterbergende fundering worden toegepast. Waterbergende fundering kenmerkt zich door een hogere porositeit (40 %). Met een totaal oppervlak van 1.030 m² (ruimtebeslag is weergeven op voorgaande afbeelding) en een dikte van 0,5 m is de beschikbare waterberging circa 205 m³.

Uit bovenstaande blijkt dat binnen het plangebied ruimte is voor 1.906 m³ (1.701 m³ + 205 m³) waterberging dit betreft een overschot van 347 m³ ten opzichte van de waterbergingseis (1.559 m³) vanuit de gemeente en het waterschap. In een later stadium kan de uiteindelijk vormgeving van de wadi's nog veranderen. Indien de beschikbare berging in de wadi's in een latere ontwerpfase minder wordt, kan het tekort worden gecompenseerd door het realiseren van een waterbergende fundering onder (een deel van) de parkeerkoffers.

<u>Dempen C-watergang</u>
Het dempen van de C-watergang wordt gecompenseerd door langs de A-watergang een natuurvriendelijke oever te realiseren De A-watergang wordt al in verband met het verbeteren van de doorstroming verbreed tot een breedte van 6,5 m ter hoogte van de insteek. De waterbreedte van de A-watergang neemt met de natuurvriendelijke oever met circa 1,5 m toe. De maximale breedte van de A-watergang ter hoogte van de insteek wordt hiermee 8 m. Met een maximum breedte van 8 m ter hoogte van de insteek is de watergang vanaf de Kruisstraat rijdend onderhoudbaar. Op navolgende afbeelding is een dwarsdoorsnede van de toekomstige situatie weergegeven:




*Toekomstig dwarsprofiel A-watergang parallel aan de Kruisstraat*

*Wijze van afwatering*
Binnen het plangebied wordt hemelwater dat op de daken valt oppervlakkig aan de erfgrens aangeboden. Dit water, en het hemelwater dat afkomstig van de overige verharde oppervlakken, stroomt waar mogelijk oppervlakkig via goten richting de wadi's.

Uitgezonderd hiervan zijn de kavels van de westelijke woningen, de noordwestelijke hoek van het plangebied en de parkeerplaats centraal in het plangebied.

De kavels in het westen wateren af richting de verbrede watergang aan de westzijde van het plangebied. Hiervoor is al akkoord vanuit het waterschap.

In verband met de afstand (circa 80 m) vanuit de noordwestelijke hoek en vanaf de centraal gelegen parkeerplaats tot een wadi moet het hemelwater hiervan verzameld worden via een HWA-stelsel. Op navolgende afbeelding en vergroot in bijlage B van de watertoets zijn globaal de oppervlakkige en ondergrondse stromingen weergegeven:




Wanneer in de wadi's het water stijgt tot 0,1 m-mv stort het water vanuit de wadi's over elkaar over. Als in alle wadi's het waterpeil tot 0,1 m-mv gestegen is stort het water over richting de watergang ten noorden van het plangebied.

In verband met de beperkte doorlatendheid van de grond is het aanbevolen om onder de wadi's bodemverbetering toe te passen. Daarbij is ten behoeve van de afwatering drainage onder de wadi's nodig. De drainage watert af richting de watergang ten noorden van het plangebied. De globale ligging van de drainage is op voorgaande afbeelding weergegeven. Het instelpeil van de drainage moet hoger of gelijk zijn aan de GHG/RHG. Deze moet nader onderzocht worden.

Wens van de gemeente is om bij de instroompunten van het hemelwater in de wadi een kleine verlaging te realiseren zodat eventuele verontreinigingen lokaal verzameld worden en zich niet verspreiden door de wadi. Dit is met name van toepassing als de wadi's ook ingericht worden als speelplaats.

*Meekoppelkansen in het plangebied*
Om binnen het plangebied kansen te benutten op het gebied van verkoeling en biodiversiteit adviseren wij de volgende meekoppelkansen te benutten:

- Biodiverse beplanting in en rond de wadi's en watergang, voor een verweving van "groen" en "blauw" in het plangebied;
- Realiseren schaduw door aanplanten bomen of heesters of toepassing van schaduwdoeken;
- Realiseren schaduw ter plaatse van verblijfsplaatsen voor verkoeling middels bomen in de verharding, tussen parkeervakken, etc.;

*Overige randvoorwaarden*
Om vervuiling van het hemelwater te beperken, wordt geadviseerd het gebruik van uitlogende bouwmaterialen te voorkomen conform beleid gemeente en waterschap.

*Vuilwater*
Op basis van de realisatie van 127 woningen en een appartementencomplex met 63 appartementen, een bezetting van 2,5 per woning en een afvoer van 120 liter per persoon per dag, is de toevoer op de droogweerafvoer (dwa) 38,1 m³ per dag of 0,44 l/s.

*Grondwater*
Het aanlegpeil van woningen wordt bepaald op basis van de omliggende verharding en de ligging ten opzichte van het grondwater. Met een representatief hoogste grondwaterstand (RHG) ingeschat op circa NAP +9,4 m wordt bij een toekomstig bouwpeil van minimaal NAP +10,4 m (huidige maaiveld) ruim voldaan aan de ontwateringseisen. Ook voor de overige terreinen als de rijbaan en groenstroken is voldoende ontwatering voorzien.

Met de toekomstige situatie is de verwachting dat de ontwikkeling niet voor een verandering van de grondwaterstand gaat zorgen. Er wordt dus grondwaterneutraal gebouwd.

*Oppervlaktewater*
Het plan veroorzaakt, door de voorziene compenserende maatregelen, geen nadelige gevolgen voor of door het oppervlaktewatersysteem vanwege in de omgeving.

*Waterveiligheid*
Het plan ligt niet binnen de kern- of beschermingszone van een waterkering. Wel ligt binnen het plangebied de beschermingszone van de A-watergang aan de westzijde van het plangebied. De beschermingszone is een zone van 4,0 m waarbinnen ge- en verboden gelden. Deze zijn beschreven in de Keur van het waterschap. Binnen het plan is het voornemen om ter plaatse van de beschermingszone van de A-watergang een groenzone te realiseren.

### 4.7.3 Conclusie

Het aspect 'waterhuishouding' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid 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

***Soortenbescherming***
Er is een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd in het plangebied. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage 7 bij de toelichting gevoegd.

| Soortgroep | | Geschikt habitat | Ingreep verstorend | Nader onderzoek | Ontheffings-aanvraag | Bijzonderheden / opmerkingen* |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Broedvogels | algemeen | ja | mogelijk | nee | nee | het verwijderen van nestgelegenheden buiten het broedseizoen uitvoeren of een broedvogelinspectie voorafgaand aan de werkzaamheden |
| | jaarrond beschermd | ja | mogelijk | ja | mogelijk | aanvullend onderzoek naar steenuil benodigd. Daarnaast winterinspectie en mogelijk aanvullend onderzoek naar roofvogels, ransuil en/of roek benodigd |
| Vleermuizen | verblijfplaatsen | ja | mogelijk | ja | mogelijk | aanvullend onderzoek naar vleermuizen benodigd. Winterinspectie bomen benodigd. Aandacht voor het voorkomen van additionele (bouw)verlichting richting woonboerderij, meest oostelijke schuur |
| | foerageergebied | ja | mogelijk | ja | mogelijk | aanvullend onderzoek naar essentieel foerageergebied van vleermuizen benodigd |
| | vliegroutes | ja | mogelijk | ja | mogelijk | aanvullend onderzoek naar vliegroutes van vleermuizen benodigd. Aandacht voor het voorkomen van additionele (bouw)verlichting richting bomenlaan aan Nijmeegsestraat. |
| Grondgebonden zoogdieren | algemeen | ja | mogelijk | nee | nee | aandacht voor zorgplicht ten aanzien van konijn, haas, egel en diversen muizensoorten. |
| | streng beschermd | ja | mogelijk | ja | mogelijk | aanvullend onderzoek naar kleine marterachtigen, steenmarter benodigd. (Winter)inspectie en mogelijk aanvullend onderzoek naar eekhoorn benodigd. Inspectie gebied ten noorden en westen van de onderzoekslocatie op aanwezigheid van de das en mogelijk aanvullend onderzoek naar de das benodigd. |

| Soortgroep | | Geschikt habitat | Ingreep verstorend | Nader onderzoek | Ontheffings-aanvraag | Bijzonderheden / opmerkingen* |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Amfibieën | algemeen | ja | mogelijk | nee | nee | aandacht voor zorgplicht ten aanzien van bastaardkikker, bruine kikker, gewone pad, kleine watersalamander en meerkikker |
| | streng be-schermd | ja | mogelijk | ja | mogelijk | aanvullend onderzoek naar alpenwater en kamsalamander benodigd |
| Reptielen | | nee | nee | nee | nee | - |
| Vissen | | nee | nee | nee | nee | - |
| Libellen en vlinders | | nee | nee | nee | nee | - |
| Overige ongewervelden | | nee | nee | nee | nee | - |
| Vaatplanten | | nee | nee | nee | nee | - |

Op basis van onderhavige quickscan Wet natuurbescherming moet voor de uitvoering van de werkzaamheden middels aanvullend ecologisch onderzoek duidelijkheid worden verkregen omtrent de aan- of afwezigheid van een verblijfplaats en/of functie van de onderzoekslocatie voor steenuil, vleermuizen, kleine marterachtigen, steenmarter en amfibieën (alpenwatersalamander en kamsalamander). Om daarnaast vast te kunnen stellen of er eekhoornnesten, nesten van roofvogels, ransuil en roek en/of potentiële verblijfplaatsen van boombewonende vleermuizen op de onderzoekslocatie aanwezig zijn, is een nadere inspectie in de winterperiode/bladloze periode noodzakelijk. Bij aantreffen van een potentieel nest en/of verblijfplaatsplaats van eekhoorn, roofvogels, ransuil, roek en boombewonende vleermuizen is een nader onderzoek benodigd.

Ten aanzien van de das is een nadere inspectie van het gebied ten noorden en westen van de onderzoekslocatie benodigd om vast te kunnen stellen of de voorgenomen werkzaamheden negatieve effecten kunnen hebben. Mochten hierbij vaste rust- en/of voortplantingsplaatsen, loop- of eetsporen, latrines en/of wissels van de das aangetroffen worden, is aanvullend ecologisch onderzoek benodigd om de functie van de onderzoekslocatie voor de das vast te stellen.

Gelet op de woonboerderij, de meest oostelijk gelegen schuur en de bomenlaan aan de Nijmeegsestraat, zijn bij de bouwfase en eindfase, overtredingen van de Wet natuurbescherming te vermijden als mogelijke verblijfplaatsen en vliegroutes functioneel en behouden blijven. Additionele (bouw)verlichting richting bovengenoemde elementen moet worden voorkomen. Indien verstoring door een toename van verlichting dreigt, zal een verlichtingsplan in samenwerking met een ter zake deskundige worden opgesteld om verstoring door verlichting te voorkomen.

Overtreding ten aanzien van algemene broedvogels kunnen worden voorkomen door de sloop van de meest noordelijk gelegen schuur en verwijdering van het groen buiten het broedseizoen uit te voeren. Indien de bovengenoemde werkzaamheden in het broedseizoen plaatsvinden, moet voorafgaand aan de start van de werkzaamheden een broedvogelinspectie uitgevoerd worden. Het wordt geadviseerd om materiaalopslag en snoeiafval te verwijderen buiten het broedseizoen van vogels.

Voor beschermde soorten behorende tot de overige soortgroepen zijn overtredingen ten aanzien van de Wet natuurbescherming wegens het ontbreken van geschikt habitat, het ontbreken van sporen en/of vanwege een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling niet aan de orde. Wel moet rekening gehouden worden met de algemene zorgplicht ten aanzien van algemene grondgebonden zoogdieren en amfibieënsoorten.

*Nader ecologisch onderzoek*
Vanwege de uitkomsten van de ecologische quickscan is een nader ecologisch onderzoek uitgevoerd in het plangebied. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage 8 bij de toelichting gevoegd.

In het onderzoek is gekeken naar de betekenis van het plangebied voor vleermuizen, marterachtigen (inclusief steenmarter), das, alpenwatersalamander, kamsalamander, roofvogels en eekhoorn onderzocht. Voor steenuil is een ander nader onderzoek uitgevoerd (zie hierna en in bijlage 9).

Voor de voorgenomen sloopwerkzaamheden van een oude schuur is een ontheffing Wet natuurbescherming nodig voor het vernielen en beschadigen van verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis.

*Nader ecologisch onderzoek steenuil*
Bij het hiervoor uitgevoerde nader onderzoek werden ook enkele steenuilen gehoord en op basis van de beschikbare informatie kon geen uitsluitsel worden gegeven over de betekenis van het plangebied als essentieel foerageergebied. Om uitsluitsel te kunnen geven over de betekenis van het plangebied voor steenuil is daarom in 2023 een aanvullend nader onderzoek uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage 9 bij de toelichting gevoegd.

In het plangebied zijn op basis van het aanvullende onderzoek geen essentiële functies aangetroffen voor steenuil en ook niet voor ransuil en bosuil (die ook in de omgeving zijn waargenomen). Door de voorgenomen herinrichting vindt er geen overtreding plaats van de Wet natuurbescherming, mits er wordt voldaan aan de voorwaarden:

- Het verstoren en vernietigen van vogelnesten die in gebruik zijn moet voorkomen worden om overtreding van verbodsbepalingen te voorkomen. Dit kan door het rooien van beplanting en (voorbereidende) (bouw)werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. Voor het broedseizoen wordt in het kader van de Wnb geen standaard periode gehanteerd. De lengte en de aanvang van het broedseizoen verschilt per soort. Globaal moet voor het broedseizoen rekening gehouden worden met de periode half maart tot half augustus.
- Voor alle soorten geldt dat verstoring hiervan zoveel mogelijk moet worden voorkomen in het kader van de Zorgplicht. Indien tijdens de werkzaamheden grondgebonden zoogdieren of amfibieën of verblijfplaatsen van deze dieren worden aangetroffen, worden maatregelen genomen om te zorgen dat deze dieren niet worden gedood. Er moet zoveel mogelijk één kant opgewerkt worden om het wegvluchten van individuen te faciliteren. Aangetroffen, maar niet spontaan wegvluchtende dieren – zoals bijv. een opgerolde egel in een bladhoop of passieve amfibieën – dienen zorgvuldig verplaatst te worden naar het meest dichtstbijzijnde geschikte habitat voor deze soort buiten de ingreepzone.

***Ontheffingsaanvraag***
In de te slopen schuur aan de Nijmeegsestraat 48 zijn 3 zomerverblijfplaatsen aangetroffen van de gewone dwergvleermuis. Door de sloop van de schuur gaan deze zomerverblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis verloren en is er een risico dat er vleermuizen gedood worden. Het vernielen van verblijfplaatsen en het doden van deze dieren is verboden op grond van de Wet natuurbescherming (Wnb).

Het activiteitenplan (zie bijlage 10) dient als onderbouwing van de Wnb-ontheffingsaanvraag voor gewone dwergvleermuis voor de sloop van de schuur. Met de in dit activiteitenplan beschreven aanpak en maatregelen wordt invulling gegeven aan de zorgplicht en wordt gewaarborgd dat de voorgenomen ingreep wordt uitgevoerd met het minste risico op negatieve effecten op (beschermde) soorten.

***Gebiedsbescherming***
Externe effecten op het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied kunnen niet op voorhand uitgesloten worden. Met betrekking tot Natura 2000-gebieden wordt geadviseerd om voorafgaand aan de werkzaamheden een stikstofdepositieonderzoek uit te voeren. Ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland en beschermde houtopstanden worden geen bezwaren voorzien in de uitvoering van de voorgenomen werkzaamheden op de onderzoekslocaties. Er is daarom een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd voor zowel de aanleg- als de gebruiksfase. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage 11 bij de toelichting gevoegd.

Uit het onderzoek blijkt dat met het toepassen van intern salderen er door stikstofdepositie geen negatief effect optreedt in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) beschermde Natura 2000-gebieden. Een vergunning van de Wnb is in het kader van de stikstofdepositie dan ook niet nodig.

### 4.8.3 Conclusie

Het aspect 'ecologie' vormt, na verlening van de ontheffing Wnb voor de gewone dwergvleermuis, geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan. Gezien het onderzoek en het opgestelde activiteitenplan is er geen reden om aan te nemen dat de ontheffing niet verkregen zou kunnen worden.

## 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 2024 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.

*Archeologische beleidsadvieskaart gemeente Lingewaard*
Volgens de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Lingewaard ligt het plangebied in een gebied met een middelhoge tot hoge archeologische verwachting.

### 4.9.2 Onderzoek

*Archeologie*
Op basis van de archeologische beleidsadvieskaart is archeologisch onderzoek noodzakelijk. In 2009 en 2018 is daarom het plangebied door middel van een archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek onderzocht, gevolgd door een karterend booronderzoek. Op basis van dit onderzoek zijn in het hele gebied omgeven door de straten Vleumingen, Nijmeegsestraat en Kruisstraat, drie ‘vindplaatsen’ geïdentificeerd (waarvan één in onderhavig plangebied):




In 2020 heeft Vestigia Archeologie & Cultuurhistorie een Programma van Eisen (PvE) opgesteld voor het inventariseren van deze drie vindplaatsen door middel van proefsleuven. Hierna heeft een proefsleuvenonderzoek plaatsgevonden van vindplaatsen 1 en 3 die zich bevinden in het oostelijk gedeelte van het plangebied (in de eerste fase van Vleumingen - West, buiten onderhavig plangebied).

Eind 2022 heeft de initiatiefnemer Vestigia verzocht om ook het proefsleuvenonderzoek uit te voeren in vindplaats 2, in onderhavig plangebied. Hiervoor is een addendum op het PvE geschreven in januari 2023.2. Hiermee is het PvE van 2020 gehervalideerd conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA, versie 4.1), protocol 4001 Programma van Eisen en protocol 4003 Inventariserend Veldonderzoek. Alle betrokken partijen hebben het addendum voor het proefsleuvenonderzoek op 31 januari 2023 goedgekeurd.

De voorlopige resultaten van het onderzoek zijn in een evaluatierapport samengevat, dat als bijlage 12 bij de toelichting is gevoegd. De toetsing van het evaluatierapport van de regioarcheoloog is toegevoegd achteraan bijlage 12.

Bevindingen
Vindplaats 2 is met de typering als onderdeel van het agrarisch cultuurlandschap geen typische vindplaats binnen de archeologische monumentenzorg, waarin vooral sporenconcentraties van nederzettingen en grafvelden centraal staan. De fysieke kwaliteit van vindplaats 2 is onvoldoende om deze vindplaats als behoudenswaardig te bestempelen, en dat is vooral te wijten aan de slechte conservering van organisch – vooral archeobotanisch – materiaal en daardoor is de informatiewaarde van deze vindplaats beperkt.

Dit laatste aspect draagt ook bij aan de gemiddelde score van de inhoudelijke kwaliteit voor vindplaats 2. Aangezien vindplaats 2 niet bestaat uit een sporenconcentratie maar vooral uit een wijde verspreiding van een begraven bodem waarmee een lage dichtheid aan sporen is geassocieerd, is dit geen type vindplaats om makkelijk te begrenzen. De begrenzing van vindplaats 2 binnen het plangebied is nu bepaald op de aanwezigheid van sporen, maar de bodemlaag -940 beslaat een vele malen ruimer oppervlak. Een aanzienlijk deel van deze laag is in situ te behouden omdat zowel ophoging plaats vindt als dat ook grote oppervlakte van het plangebied geen grondberoering ondergaan.

Aangezien hier geen sprake is van een behoudenswaardige vindplaats op basis van fysieke kwaliteit en evenmin om een bijzondere of informatieve vindplaats, is geen AMZ-maatregel noodzakelijk anders dan dat de meldingsplicht voor een archeologische toevalsvondst of waarneming van kracht blijft (Erfgoedwet, artikel 5.10 Archeologische toevalsvondst).

*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 Nijmeegsestraat aangemerkt als historisch geografische lijn. Met de voorliggende ontwikkeling wordt het bestaande karakter van het bebouwingslint echter gerespecteerd en zelfs verder versterkt door het realiseren van enkele vrijstaande woningen aan de noordzijde van de Nijmeegsestraat. Zodoende vormt het aspect 'cultuurhistorie' geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

### 4.9.3 Conclusie

*Archeologie*
Het aspect 'archeologie' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

*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.

Aan de noordzijde van het plangebied, buiten de toekomstige woonvelden, is een rioolwatertransportleiding gelegen. Rondom de leiding moet een strook worden vrijgehouden voor de aanleg, instandhouding en bescherming van de betreffende leiding. Voor de rioolpersleiding en de beschermingszone is een regeling (dubbelbestemming Leiding - Riool) in het bestemmingsplan opgenomen.

Naast de rioolpersleiding zijn er geen andere planologisch relevante kabels of leidingen in het plangebied aanwezig. Daarom bestaan er geen belemmeringen 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. Er is een notitie parkeren en verkeersgeneratie opgesteld. Deze notitie is als bijlage 13 bij de toelichting gevoegd.

| Programma | Aantal | Kencijfer | Weekdag etmaal | Werkdag etmaal |
|---|---|---|---|---|
| Vrijstaande woning | 2 | 8,2 | 16,4 | 18,2 |
| 2onder1 kap | 4 | 7,8 | 31,2 | 34,6 |
| levensloopbestendig vrije sector | 10 | 7,4 | 74,0 | 82,1 |
| tussen/hoek koop | 6 | 7,4 | 44,4 | 49,3 |
| tussen/hoek koop | 2 | 6 | 12,0 | 13,3 |
| levensloopbestendig betaalbaar | 12 | 6 | 72,0 | 79,9 |
| tussen/hoek koop | 6 | 7,4 | 44,4 | 49,3 |
| bezoek | 42 | 0 | 0,0 | 0,0 |
| | | | **294,4** | **326,8** |

*Verkeersgeneratie oost*

| programma | aantal | kencijfer | weekdag etmaal | Werkdag etmaal |
|---|---|---|---|---|
| Vrijstaande woning | 6 | 8,2 | 49,2 | 54,6 |
| 2onder1 kap | 14 | 7,8 | 109,2 | 121,2 |
| tussen/hoek koop | 9 | 7,4 | 66,6 | 73,9 |
| tussen/hoek koop | 10 | 5,6 | 56,0 | 62,2 |
| be/bo woning koop | 8 | 5,6 | 44,8 | 49,7 |
| be/bo woning huur | 8 | 4,1 | 32,8 | 36,4 |
| appartementen | 30 | 4,1 | 123,0 | 136,5 |
| bezoek | 85 | 0 | 0,0 | 0,0 |
| | | | **481,6** | **534,6** |

*Verkeersgeneratie west*

De totale verkeersgeneratie van het plan bedraagt 861,4 auto's per gemiddelde werkdag. Per gemiddelde weekdag zijn dit 776,0 motorvoertuigen. De ontwikkeling is opgenomen in het Regionale VerkeersModel Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen (2023). Ongeveer de helft van dit verkeer rijdt via de rotonde in de Langstraat richting Bemmel en A15.




*Ontsluitingsstructuur voor auto's (zwart) en voetgangers en fietsers (rood)*

Vleumingen-West wordt voor autoverkeer ontsloten vanaf de Kruisstraat en de Nijmeegsestraat. Via de Kruisstraat is er verbinding met de Langstraat, de verbinding richting Bemmel en de A15. Zowel de Langstraat als de Nijmeegsestraat verzorgen de verbinding met de rest van Gendt. Het extra autoverkeer is weliswaar merkbaar op de Kruisstraat en de Nijmeegsestraat maar leidt daar niet tot een duidelijk ander verkeersbeeld. Beide straten hebben ook in de toekomst een intensiteit die goed past bij een erftoegangsweg. Op de Langstraat (huidige intensiteit 9.300 mvt/werkdagetmaal – Atlas Gelders Verkeer 2022) is de verkeerstoename beperkt tot ongeveer 430 auto’s per werkdag en heeft geen gevolgen voor de verkeersafwikkeling op de rotonde Langstraat-Kruisstraat. De conclusie is dat de omliggende wegen de toename van het autoverkeer als gevolg van de woningbouwontwikkeling van Vleumingen-West fase 2 goed kunnen verwerken. De verkeerstoename is geen aanleiding voor maatregelen aan de bestaande wegen.

Binnen de wijk is doorgaand autoverkeer niet mogelijk, de woningen worden ontsloten via noord-zuid georiënteerde 30 km/u woonstraten. Daarmee is een verkeersluwe woonomgeving verzekerd.

Voor fietsers gelden dezelfde verbindingen. Daarnaast is er voor fietsers een extra doorkoppeling naar de Kruisstraat en er is een doorkoppeling naar de Imbrexstraat en de Schoolstraat. Fietsers en voetgangers kunnen door de paden in de groenstructuur kriskras door de wijk.

Het openbaar vervoer wordt verzorgd door een halte aan de Nijmeegsestraat en bij de rotonde in de Langstraat. Hemelsbreed ligt deze halte op maximaal 250m van de woningen, voor alle woningen in fase 2 is er zo een bushalte op loopafstand beschikbaar.

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

### 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. Omdat de voor Vleumingen-West fase 2 voorziene woningtypen niet volledig aansluiten bij de parkeernormen zoals die in de Nota Parkeernormen Lingewaard 2020 worden gehanteerd, is er een notitie parkeren en verkeersgeneratie opgesteld. Deze notitie is als bijlage 13 bij de toelichting gevoegd.

De Nota Parkeernormen Lingewaard 2020 is gebaseerd op de parkeerkencijfers uit CROW-publicatie 381: Toekomstbestendig parkeren. De gemeente Lingewaard hanteert het gemiddelde parkeerkencijfer voor de CBS-categorie ‘weinig stedelijk’, stedelijkheidscode 4.

Gezien de aantallen kleine en goedkopere woningen en gezien de levensloopbestendige woningen voor ouderen is er aanleiding om voor Vleumingen-West aanvullende parkeernormen te hanteren die net als de gemeentelijke normen gestoeld zijn op de kentallen van het CROW. Daarmee volgen we de intentie van het gemeentelijke parkeerbeleid en voorkomen we dat meer parkeerplaatsen worden gerealiseerd dan nodig. Tabel 4 in de notitie geeft een overzicht van de het programma voor Vleumingen-West met telkens de parkeernormen of het specifieke kental passend bij de woonvorm:

| Type woning | Prijspeil/sector | Aantal personen | Gebruik Opp. | Aan-tal | P-norm |
|---|---|---|---|---|---|
| vrijstaand | vrije sector | eengezinswoning | 151 | 8 | 2,3 |
| twee-onder-een-kap | vrije sector | eengezinswoning | 144 | 18 | 2,2 |
| levensloopbestendig | vrije sector | tweepersoons hh | 103 | 10 | 2,1 |
| tussenwoning/hoekwoning | betaalbare koop | eengezinswoning | 124 | 15 | 2,0 |
| tussenwoning/hoekwoning | betaalbare koop | starterswoning | 55 | 2 | 1,6 |
| levensloopbestendig | vrije sector | tweepersoons hh | 94 | 4 | 2,1 |
| levensloopbestendig | betaalbare koop | tweepersoons hh | 86 | 8 | 1,6 |
| tussenwoning/hoekwoning | goedkope koop | starterswoning | 55 | 16 | 1,6 |
| benedenwoning | goedkope koop | eenpersoons hh | 69 | 4 | 1,6 |
| bovenwoning | goedkope koop | eenpersoons hh | 61 | 4 | 1,6 |
| benedenwoning | sociale huur | eenpersoons hh | 56 | 4 | 1,4 |
| bovenwoning | sociale huur | eenpersoons hh | 75 | 4 | 1,4 |
| appartementen | sociale huur | eenpersoons hh | 50 | 30 | 1,4 |
| **Totaal** | | | | **127** | |

Vleumingen-West is door een groenstrook in twee delen gesplitst, west en oost. Voor autoverkeer is er alleen aan de noord- en zuidzijde van het plangebied een doorverbinding binnen de wijk, reden om de parkeerbalans voor beide delen apart op te zetten. Tabel 5 en Tabel 6 uit de notitie geven een beeld van het benodigde aantal parkeerplaatsen:

| Programma | GO m² | Aantal | P-norm | Parkeervraag | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | zonder dubbel-gebruik | werkdagavond |
| vrijstaande wo | 151 | 2 | 2.0 | 4 | 4 |
| 2onder1 kap | 144 | 4 | 1,9 | 8 | 7 |
| levensloopbestendig | 103 | 10 | 1,8 | 18 | 16 |
| tussen/hoek koop | 124 | 6 | 1.7 | 10 | 9 |
| tussen/hoek koop | 55 | 2 | 1,3 | 3 | 2 |
| levensloopbestendig | 94 | 4 | 1,3 | 5 | 5 |
| levensloopbestendig | 86 | 8 | 1,3 | 10 | 9 |
| tussen/hoek koop | 55 | 6 | 1,3 | 8 | 7 |
| bezoek | | 42 | 0,3 | 13 | 10 |
| **parkeervraag** | | | | **79** | **69** |

*Parkeerbalans oost*

| Programma | GO m² | Aantal | P-norm | Parkeervraag | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | zonder dubbel-gebruik | werkdagavond |
| Vrijstaande wo | 151 | 6 | 2,0 | 12 | **11** |
| 2onder1 kap | 144 | 14 | 1,9 | 27 | **24** |
| tussen/hoek koop | 124 | 9 | 1,7 | 15 | **14** |
| tussen/hoek koop | 55 | 10 | 1,3 | 13 | **12** |
| be/bo woning koop | 69/61 | 8 | 1,3 | 10 | **9** |
| be/bo woning huur | 56/75 | 8 | 1,1 | 9 | **8** |
| appartementen | 50 | 30 | 1,1 | 33 | **30** |
| bezoek | | 85 | 0,3 | 26 | **20** |
| **parkeervraag** | | | | **145** | **128** |

*Parkeerbalans west*

In het oostelijke deel zijn in de openbare ruimte 50 parkeerplaatsen aanwezig en daarnaast 36 parkeerplekken op eigen terrein in garages en op inritten. In het westelijke deel zijn 84 openbare parkeerplaatsen aanwezig en 60 parkeerplekken op eigen terrein en op inritten.

Een deel van de parkeervoorziening is gerealiseerd op het eigen terrein bij de woningen. Dat zijn de plekken zoals op navolgende afbeelding aangegeven, 36 parkeerplekken op eigen terrein in het oostelijk deel, 60 parkeerplekken op eigen terrein in het westelijke deel.




*Overzicht parkeerplaatsen op eigen terrein (ter plaatse van kleine zwarte driehoeken)*

De parkeerplaatsen op eigen terrein worden iets minder efficiënt gebruikt, daarom geldt op basis van de Nota Parkeernormen een correctiefactor.

| | Aantal woningen | Theoretisch aantal parkeerplaatsen | Gecorrigeerd aantal parkeerplaatsen |
|---|---|---|---|
| Oprit voor één auto | 10 | 10 | 8 |
| Brede oprit (2 auto's) twee auto's | 4 | 8 | 6,8 |
| Garage met brede oprit (3 auto's) | 2 | 6 | 3,6 |
| Garage met lange oprit (3 auto's) | 4 | 12 | 5,2 |
| **Totaal eigen terrein** | | **36** | **23,6** |

*Correctie parkeerplaatsen op eigen terrein oostelijk deel*

| | Aantal woningen | Theoretisch aantal parkeerplaatsen | Gecorrigeerd aantal parkeerplaatsen |
|---|---|---|---|
| Garage met brede oprit (3 auto's) | 6 | 18 | 10,8 |
| Garage met lange oprit (3 auto's) | 14 | 42 | 18,2 |
| **Totaal eigen terrein** | | **60** | **29** |

*Correctie parkeerplaatsen op eigen terrein westelijk deel*

Met deze correctie zijn in het oostelijke deel afgerond 74 parkeerplaatsen beschikbaar, in het westelijk deel 128 parkeerplaatsen. Daarmee zijn er voldoende parkeerplaatsen in beide delen aanwezig om de parkeerdruk op te vangen. Tabel 9 in de notitie laat dat zien:

| | Parkeerareaal | | | Parkeervraag | Verschil |
|---|---|---|---|---|---|
| | Openbaar | Eigen terrein | Totaal | | |
| Oostelijk deel | 50 | 24 | 74 | 69 | +5 |
| Westelijk deel | 99 | 29 | 128 | 128 | 0 |

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

## 4.12 Explosieven

Naar aanleiding van de voorgenomen ontwikkeling is een controle verzoek uitgevoerd naar de mogelijke aanwezigheid van conventionele explosieven in het plangebied in de vorm van een projectleiderssamenvatting. De belangrijkste conclusie is hieronder overgenomen, de volledige rapportage is als bijlage 14 bij de toelichting opgenomen.

Op basis van de beschikbare archiefgegevens, literatuur en luchtfotomateriaal kan worden gesteld dat binnen het projectgebied, in de niet-naoorlogs geroerde bodem, de volgende (sub)soorten OO 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 8,3 m +NAP;
- Klein-kalibermunitie, handgranaten, geweergranaten en munitie voor granaatwerpers, tot een diepte van 2,5 m -MV, oftewel 8,3 m +NAP.

Daar waar de bodem niet aantoonbaan naoorlogs geroerd is, adviseert BeoBOM om voorafgaande aan de voorgenomen bodemroerende werkzaamheden een opsporingsproces, zoals bedoeld in het CS-OOO 2, uit te voeren om de risico's met betrekking tot het aantreffen van OO te minimaliseren.

Er is daarom een projectplan opgesteld (zie bijlage 15), om binnen het plangebied, waar een verhoogd risico bestaat op het aantreffen van Ontplofbare Oorlogsresten (OO), detectie- en eventuele benaderwerkzaamheden uitvoeren.

Inmiddels heeft het opsporingsproces in het grootste deel van het plangebied plaatsgevonden. Op navolgende afbeelding is dit samenvattend weergegeven:




Pas na sloop van de schuur achter Nijmeegsestraat 48 kan dat deel van het plangebied worden vrijgegeven voor onderzoek. Ook aan de zuidoostzijde (rode arcering) moet nog verder onderzoek plaatsvinden. Dit onderzoek vindt parallel aan de bestemmingsplanprocedure plaats.

## 4.13 Duurzaamheid & klimaatadaptatie

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, dat betekent ‘vermindering’). 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.

*Planspecifiek*
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 Vleumingen-West (eerder in fase 1 en nu ook in fase 2) houden direct verband met deze aspecten.

In Vleumingen-West nemen water en groen een vooraanstaande positie in binnen de opzet van het woongebied/straatbeeld. 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 de klimaatadaptiviteit en de natuurinclusiviteit van het nieuwe woongebied:

- Afkoppelen regenwater en zoveel mogelijk oppervlakkig, vertraagd afvoeren in watergang: door het regenwater bovengronds af te koppelen wordt wateroverlast tegengegaan en verkoeling gebracht.
- Beperken verharding door samenbrengen van verschillende weggebruikers binnen één wegprofiel en concentreren deel parkeerplaatsen in parkeerkoffers. Daarnaast wordt er doorlatende verharding toegepast bij de parkeerplaatsen in de parkeerkoffers.
- Ruimte bieden aan een groene inrichting met verschillende soorten (inheemse) beplanting ter verbetering van het microklimaat en de biodiversiteit, waardoor een bijdrage wordt geleverd aan een gezonde leefomgeving. Voorbeelden zijn: de groenzone met watergang, de twee groene pleintjes, de groene voorruimte bij de rijwoningen en het toepassen van groene erfafscheidingen.
- Aanplanten van (verschillende soorten) bomen waar mogelijk: beperken wateroverlast, verbetering bodemstructuur, voorkomen opwarming, verbeteren luchtkwaliteit en $CO^2$-reductie.
- Binnen de straatprofielen met open goten kan op de weg tijdelijk extra waterberging worden gecreëerd.
- Op diverse plaatsen binnen het woongebied zijn in het plan bomen opgenomen. Bomen dragen bij aan een gezonde leefomgeving: zuiveren lucht en kunnen zorgen voor verkoeling. Het versterkt daarnaast het gewenste, landelijk karakter van Vleumingen-West.
- Waar mogelijk en gewenst zijn groene ruimten en boomvakken voorzien van beplanting. Dit komt tevens ten goede aan de biodiversiteit.

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 meer en betere groenvoorzieningen. Dit heeft niet alleen positieve gevolgen voor het tegengaan van de mogelijke effecten van klimaatverandering. De aanleg van groen in Vleumingen-West heeft tevens invloed op de gezondheid en het woongenot van de nieuwe bewoners.

## 4.14 Gezondheid

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

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

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

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

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

*Uitgangspunten GGD-advisering*

*De GGD hanteert in de advisering twee belangrijke uitgangspunten:*

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

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

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

*Planspecifiek*
Het voorliggende initiatief veroorzaakt zelf geen schade op het gebied van gezondheid. Binnen een straal van 2 km van het plangebied is wel één geitenhouderij gelegen aan de Angerensestraat 38, op circa 1,8 km ten noordoosten van het plangebied (aan de andere zijde van de kern), zie ook navolgende afbeelding:




Los van het feit dat de inbreidingslocaties er niet zijn, zou realisatie van woningbouw binnen de bestaande kern van Gendt betekenen dat de woningen dichterbij de geitenhouderij zouden worden gebouwd, dan in onderhavig plangebied. In het kader van het aspect 'gezondheid' heeft het plangebied dan ook de voorkeur.

Er zijn geen klachten in de omgeving van het plangebied ten aanzien van geuroverlast van deze geitenhouderij. Er is sprake is van een gezondheidsrisico, maar het risico is niet groot. Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan gewaarborgd worden, zeker in relatie tot andere overwegingen zoals volkshuisvestelijke belangen. Er bestaat een grote behoefte aan de bouw van woningen en aan het belang om extra woningen te bouwen wordt veel gewicht toegekend. De initiatiefnemer brengt toekomstige bewoners op de hoogte van de aanwezigheid van de geitenhouderij en de bijbehorende risico's, zodat zij een eigen afweging kunnen maken.

# 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 dienen te 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. Voor het bouwen is verder het Besluit omgevingsrecht (Bor) van belang. In het Bor zijn onder andere regels voor vergunningvrije bouwwerken opgenomen.

### 5.1.1 Planopzet

Vleumingen-West fase 2 betreft een woningbouwontwikkeling, die gefaseerd wordt ontwikkeld en gerealiseerd. Doordat marktomstandigheden en/of inzichten kunnen veranderen en de architectonische ontwerpen en het inrichtingsplan nog nader uitgewerkt moeten worden, is een bepaalde mate van flexibiliteit gedurende het ontwikkelingstraject gewenst. Bovendien kan zo beter ingespeeld worden op specifieke wensen vanuit de toekomstige bewoners of eventuele doelgroepen.

Het toekomstige woongebied is voorzien van een globale eindbestemming. Op grond van deze bestemming geldt een rechtstreekse bouwtitel. De globale eindbestemming is inhoudelijk gestoeld op het stedenbouwkundig plan, maar biedt de nodige flexibiliteit. Omdat het een nog te realiseren woongebied betreft en de exacte situering en vorm van de woningen nog niet bekend is, zijn ruimere bouwmogelijkheden opgenomen dan voor bestaande woningen het geval zal zijn. Door deze opzet wordt de gewenste flexibiliteit gedurende het ontwikkelingstraject gecreëerd.

De bestaande woning aan de Nijmeegsestraat 48 is voorzien van de bestemming 'Wonen'.

## 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.

***Artikel 3 Groen - Waterberging***
De structurele groenvoorzieningen in het plangebied zijn voorzien van de bestemming 'Groen - Waterberging'. Ter plaatse zijn de gronden onder meer bestemd voor groenvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen (waterberging), bermen en beplanting, voet- en fietspaden, speelvoorzieningen en nutsvoorzieningen. De bouwmogelijkheden binnen deze bestemming zijn beperkt. Binnen deze bestemming zijn in principe alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Uitzondering hierop vormen gebouwen voor nutsvoorzieningen.

***Artikel 4 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.

***Artikel 5 Wonen***
De bestaande woning aan de Nijmeegsestraat 48 (= voormalige agrarische bedrijfswoning) is voorzien van deze bestemming.

***Artikel 6 Woongebied***
De bestemming 'Woongebied' heeft een flexibel karakter. Dat betekent dat binnen deze bestemming zowel woningen als openbare ruimte gerealiseerd kunnen worden. Het stedenbouwkundige plan (zie paragraaf 2.2) heeft als uitgangspunt gediend voor de inhoudelijke bepalingen van de bestemming 'Woongebied'.

De gronden met bestemming 'Woongebied' zijn bestemd voor wonen en de uitoefening van een beroep aan huis. Voor de bebouwingsmogelijkheden binnen deze bestemming wordt een onderscheid gemaakt in het hoofdgebouw van de woning, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

- **Hoofdgebouwen:** Binnen de bestemming mogen ten hoogste 127 woningen worden gebouwd, in vrijstaande, (twee-)aaneengebouwde en geschakelde vorm. Voor de bouwstrook direct grenzend aan de Vleumingen geldt dat het aantal woningen niet meer mag bedragen dan het bij de maatvoering aangegeven maximum aantal wooneenheden. Hoofdgebouwen (woningen) mogen uitsluitend binnen de aangegeven bouwvlakken worden gerealiseerd, waarbij de op de verbeelding weergegeven maximum goot- en bouwhoogte leidend is. Voor zover op de verbeelding een gevellijn is opgenomen, dienen de woningen met de voorgevel in het figuur 'gevellijn' gebouwd te worden.
- **Bijbehorende bouwwerken:** bijgebouwen, uit- of aanbouwen en overkappingen mogen - met uitzondering van erkers - uitsluitend in het achtererfgebied worden gerealiseerd. De maximale maatvoering voor bijbehorende bouwwerken is gelimiteerd. Het achtererfgebied mag met niet meer dan 50% worden bebouwd met een maximum van 120 m$^2$, waarbij de toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken afhankelijk is gesteld van de grootte van het perceel.

Onder de bestemming 'Woongebied' valt op grond van jurisprudentie ook het aan huis verbonden beroep. De maat van het beroepsgedeelte is ten hoogste 45 m$^2$. Aan huis verbonden beroepen zijn vrij, voor zover de woonfunctie volledig gehandhaafd blijft en de woning als zodanig herkenbaar blijft. Er mogen geen nadelige effecten optreden voor het woonmilieu en de parkeerbalans in de omgeving.

Bedrijfsactiviteiten aan huis zijn, uitgezonderd waar aangeduid, niet rechtstreeks toegestaan, maar via een afwijking (omgevingsvergunning) en met vergelijkbare maatvoering.

***Artikel 7 Leiding - Riool***
Ter bescherming van de aanwezige rioolpersleiding die door het plangebied loopt, is een dubbelbestemming 'Leiding - Riool' opgenomen. Ter plaatse van deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van de rioolpersleiding worden gebouwd. Daarnaast mogen slechts bouwwerken worden opgericht indien de leidingbeheerder zulks gedoogd. Om dit goed te kunnen beoordelen moet, bij de boordeling van bouwaanvragen, advies worden ingewonnen bij de beheerder van de leiding.

***Artikel 8 Waterstaat - Waterstaatkundige functie***
Ten behoeve van het onderhoud van de hoofdwatergangen in het plangebied is bepaald dat een strook van 4 m in principe onbebouwd moet blijven. Een en ander is geregeld middels de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie'. Voor het oprichten van bouwwerken en voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, ten behoeve van de onderliggende bestemming, geldt dat in principe advies moet worden ingewonnen van de waterbeheerder.

## 5.4 Algemene regels

*Anti-dubbelregel*
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. Tevens is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om de realisatie en instandhouding van voldoende waterberging te waarborgen. Evenwel is in de algemene bouwregels bepaald dat voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid, waarbij een verwijzing naar het geldende gemeentelijke parkeerbeleid is opgenomen.

*Algemene aanduidingsregels*
De gebiedsaanduidingen worden in deze bepaling geregeld. Deze kunnen ook bij iedere afzonderlijke bestemming worden geregeld, maar omdat een gebiedsaanduiding veelal binnen meerdere bestemmingen ligt, hoeft de aanduiding in een algemeen artikel slechts eenmalig te worden opgenomen. In dit bestemmingsplan is de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone - spuitzone uitgesloten' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding is het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen niet toegestaan.

*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

### 6.1.1 Exploitatieverplichting

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moet op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting van een bestemmingsplan minimaal inzicht worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens bestaat op grond van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander moet worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, moet een exploitatieplan worden opgesteld dat tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

### 6.1.2 Conclusie

Omdat de gemeente de nog te ontwikkelen gronden niet in eigendom heeft, is een anterieure overeenkomst met de ontwikkelaars gesloten. Daarmee zijn de kosten voor de planontwikkeling anderszins verzekerd en is het opstellen van een exploitatieplan niet aan de orde. Gezien het voorgaande wordt het plan financieel uitvoerbaar geacht.

## 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.

In het kader van het vooroverleg is het plan gestuurd naar de provincie, Tennet, Gasunie, Liander en de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden (VGGM).

De provincie, Gasunie en Tennet hebben aangegeven te kunnen instemmen met het plan. Van Liander en de VVGM hebben wij geen reactie ontvangen. Mogelijk reageren laatstgenoemde instanties nog op het moment dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd. Eventuele reacties zullen te zijner tijd worden meegenomen bij de besluitvorming over de vaststelling van het bestemmingsplan.

### 6.2.2 Inspraak

Op 5 oktober 2023 heeft de ontwikkelaar in samenwerking met de gemeente een inloopavond georganiseerd waarop het stedenbouwkundig plan aan de omgeving is gepresenteerd. Deze inloopavond is druk bezocht en het plan werd positief ontvangen. Geïnteresseerden konden de plannen zien, vragen stellen en hun reactie op het plan geven. Middels een inspraaknota zijn de reacties en vragen uit de omgeving beantwoord. Deze inspraaknota is als bijlage 16 bij de toelichting gevoegd.

### 6.2.3 Ontwerpfase

Te zijner tijd zullen eventueel ingediende zienswijzen hier of in een separate nota van een gemeentelijke reactie worden voorzien.

### 6.2.4 Vaststellingsfase

Na de termijn van terinzagelegging 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 toelichting

# Bijlage 1 Beeldkwaliteitplan

# Bijlage 2 Laddertoets

# Bijlage 3 Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.

# Bijlage 4 Verkennend bodemonderzoek

# Bijlage 5 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

# Bijlage 6 Watertoets

# Bijlage 7 Quickscan Wet natuurbescherming

# Bijlage 8 Nader ecologisch onderzoek

# Bijlage 9 Nader ecologisch onderzoek steenuil

# Bijlage 10 Activiteitenplan gewone dwergvleermuis

# Bijlage 11 Stikstofdepositieonderzoek

# Bijlage 12 Archeologisch evaluatierapport

# Bijlage 13 Notitie parkeren en verkeersgeneratie

# Bijlage 14 Projectleiderssamenvatting ontplofbare oorlogsresten

# Bijlage 15 Projectplan ontplofbare oorlogsresten

# Bijlage 16 Inspraaknota

# Regels

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

**1.1 plan**

het bestemmingsplan Gendt, Vleumingen-West fase 2 met identificatienummer NL.IMRO.1705.321-VG01 van de gemeente Lingewaard;

**1.2 bestemmingsplan**

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

**1.3 aanduiding**

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge 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 aaneengebouwde woning**

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

**1.6 achtererfgebied:**

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1,0 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen;

**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; De oppervlakte van zwembaden wordt niet meegerekend bij het bepalen van het bebouwingspercentage;

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

**1.12 begane grondvloer**

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

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

**1.14 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;

**1.15 bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak;

**1.16 bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**1.17 betaalbare koopwoning**

een koopwoning met een maximale koopprijs van € 355.000,- (aansluitend bij de definities Rijk en afspraken Woondeal 2.0 en uitgaand van prijspeil 2023), waarbij de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor ten minste tien jaar na ingebruikname is verzekerd;

**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 detailhandel**

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

**1.29 erf**

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

**1.30 erker**

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

**1.31 gebouw**

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

**1.32 geschakelde woning**

een woning, waarvan het hoofdgebouw door middel van een bijgebouw verbonden is aan een ander hoofdgebouw en waarbij één zijgevel van het hoofdgebouw in de zijdelingse bouwperceelgrens wordt gebouwd;

**1.33 gestapelde woningen**

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;

**1.34 gevellijn**

de als zodanig op de verbeelding aangegeven lijn, waar de voorgevel van een hoofdgebouw op moet zijn georiënteerd;

**1.35 goedkope koopwoning**

een koopwoning met een maximale koopprijs van € 250.000,- (aansluitend bij definities Rijk en afspraken Woondeal 2.0 en uitgaand van prijspeil 2023), waarbij de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor ten minste tien jaar na ingebruikname is verzekerd;

**1.36 hoofdgebouw**

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

**1.37 huishouden**

een persoon of groep personen die een gemeenschappelijke huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan; kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen;

**1.38 inwoning**

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

**1.39 kamerbewoning**

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

**1.40 kap**

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

**1.41 kunstobject**

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

**1.42 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;

**1.43 normaal onderhoud, gebruik en beheer**

werkzaamheden die ter plaatse regelmatig terugkeren, teneinde tot een goed beheer van de gronden te komen; hieronder vallen niet de incidentele ingrepen in bijvoorbeeld de cultuurtechnische situatie of werkzaamheden die een onherstelbare aantasting betekenen van de aan een gebied toegekende waarde;

**1.44 nutsvoorziening**

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

**1.45 omgevingsvergunning**

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

**1.46 ondergeschikt bouwdeel**

een buiten de gevel of dakvlakken uitstekend ondergeschikt deel van een bouwwerk, zoals trappen, bordessen, funderingen, kelderingangen, overstekende daken, goten, luifels, balkons, balkonhekken, schoorstenen, liftopbouwen, galerijen, technische installaties en andere ondergeschikte (dak)opbouwen, met uitzondering van een uitgebouwd gedeelte van een gebouw dat dient ter uitbreiding van het oppervlak;

**1.47 overig bouwwerk**

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

**1.48 overkapping**

een bouwwerk met een open constructie zonder eigen wanden;

**1.49 patiowoning**

een woning met een geheel of gedeeltelijk omsloten binnenplaats of binnenhof gevormd door de zijmuren van naburige dan wel op het eigen (bouw)perceel aanwezige gebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

**1.50 peil**

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

**1.51 seksinrichting**

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

**1.52 slopen**

geheel of gedeeltelijk afbreken;

**1.53 sociale huurwoning**

een huurwoning met huurprijs tot de liberalisatiegrens (€ 808,06, prijspeil 2023), die wordt toegewezen aan de doelgroep voor sociale huurwoningen conform de Woningwet en ook aan bijzondere doelgroepen als uitstromers, urgenten en statushouders en die een kwaliteit hebben in die in de corporatiesector gebruikelijk is (referentie kwaliteit woonstandaard);

**1.54 twee-aaneen gebouwde woning**

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

**1.55 voorgevel**

de naar de weg toegekeerde gevel van een gebouw, indien een gebouw met meerdere gevels naar de weg is toegekeerd wordt de naar architectuur, indeling en/of uitstraling meest gezichtsbepalende gevel van een hoofdgebouw aangemerkt als voorgevel;

**1.56 voorgevellijn**

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

**1.57 vrijstaande woning**

een woning waarvan het hoofdgebouw niet aan een op een aangrenzend bouwperceel gelegen gebouw is aangebouwd;

**1.58 wet/wettelijke regeling**

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

**1.59 wonen**

het verblijven van één huishouden in een woning;

**1.60 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 Groen - Waterberging

### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen - Waterberging' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;
b. waterberging, met inachtname van het bepaalde in lid 10.1;
c. bermen en beplanting;
d. voet- en fietspaden;
e. speelvoorzieningen;
f. een jongerenontmoetingsplaats, uitsluitend na verlening van een omgevingsvergunning als opgenomen in sublid 3.3.1;
g. nutsvoorzieningen;
h. kunstwerken en kunstobjecten;
i. waterlopen en waterpartijen;
j. duikers.

### 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 en speelvoorzieningen worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van gebouwen mag maximaal 5,0 m bedragen;
c. de oppervlakte van nutsvoorzieningen mag maximaal 25 m² bedragen.

#### *3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 5,0 m bedragen, met uitzondering van kunstwerken en kunstobjecten;
b. in afwijking van het bepaalde sub a mag de bouwhoogte van lichtmasten maximaal 12,0 m bedragen.

### 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 sub f voor het oprichten van een jongerenontmoetingsplaats met dien verstande dat:

a. de minimum afstand tussen een jongerenontmoetingsplaats en woningen bedraagt 30 m;
b. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van het woon- en leefklimaat;
c. bij de jongerenontmoetingsplaats is een gebouw 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. opslag 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;
c. parkeervoorzieningen.

## 3.5 Wijzigingsbevoegdheid

### *3.5.1 Algemene wijziging naar woongebied*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming te wijzigen in de bestemming 'Woongebied', met dien verstande dat het toevoegen dan wel wijzigen van de aanduiding 'bouwvlak' niet is toegestaan.

# Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

## 4.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie;
b. waterberging, met inachtname van het bepaalde in lid 10.1;
c. voet- en rijwielpaden;
d. parkeervoorzieningen;
e. groenvoorzieningen, waaronder bermen en beplanting;
f. kunstwerken en kunstobjecten;
g. nutsvoorzieningen;
h. straatmeubilair;
i. speelvoorzieningen;
j. een jongerenontmoetingsplaats, uitsluitend na verlening van een omgevingsvergunning als opgenomen in sublid 4.3.1;
k. waterlopen en waterpartijen;
l. duikers;
m. oeververbindingen (bruggen);
n. terrassen.

## 4.2 Bouwregels

### *4.2.1 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.

### *4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

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

## 4.3 Afwijken van de bouwregels

### *4.3.1 Omgevingsvergunning oprichten jongerenontmoetingsplaats*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken als bedoeld in lid 4.1 sub j voor het oprichten van een jongerenontmoetingsplaats met dien verstande dat:

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

## 4.4 Specifieke gebruiksregels

### *4.4.1 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.

## 4.5 Wijzigingsbevoegdheid

### *4.5.1 Algemene wijziging naar woongebied*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming te wijzigen in de bestemming 'Woongebied', met dien verstande dat het toevoegen dan wel wijzigen van de aanduiding 'bouwvlak' niet is toegestaan.

# Artikel 5 Wonen

## 5.1 Bestemmingsomschrijving

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 met aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van het beroep aan huis, met een maximum van 45 m²;
b. inwoning met dien verstande dat maximaal 60 m² van het grondvloeroppervlak van het hoofdgebouw en aangebouwde bijgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van de inwoning;

met de daarbij behorende:

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

## 5.2 Bouwregels

### *5.2.1 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:

| | |
|---|---|
| vrij | vrijstaand |

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. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt bij vrijstaande woningen minimaal 3,0 m aan beide zijden;
e. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' met deze aanduiding is aangeduid.

### *5.2.2 Bijgebouwen*

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:

a. de bijgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' en ter plaatse van de aanduiding ‘erf’ worden gebouwd;
b. de minimum afstand tot de voorgevellijn bedraagt 3,0 m;
c. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen bij een hoofdgebouw bedraagt maximaal 60 m² ter plaatse van de aanduiding ‘erf’, met dien verstande dat:
    1. bij bouwpercelen met een oppervlakte van meer dan 500 m² de maximum gezamenlijke oppervlakte van 60 m² mag worden vermeerderd met 10 % van het oppervlakte van het bouwperceel boven de 500 m² tot een maximum van 120 m²;
    2. minimaal 50 % ter plaatse van de aanduiding ‘erf’ moet onbebouwd blijven;
    3. ondergrondse bouwwerken, overkappingen en erkers, gelegen buiten de aanduiding 'bouwvlak' en buiten de aanduiding ‘erf’ niet meegerekend worden bij de bepaling van het gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen.
d. de goothoogte voor met het hoofdgebouw verbonden bijgebouwen mag niet hoger zijn dan de eerste volledige bouwlaag boven het peil;
e. de bouwhoogte voor met het hoofdgebouw verbonden bijgebouwen bedraagt maximaal 5,5 m, met dien verstande dat de bouwhoogte minimaal 1,5 m onder de nok van het hoofdgebouw gelegen moet zijn. Doorgetrokken schuintes zijn wel toegestaan;
f. de maximum goothoogte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt 3,5 m en de maximum bouwhoogte bedraagt 5,5 m.

### *5.2.3 Erkers buiten aanduiding 'bouwvlak' en 'erf'*

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

a. op de gronden zijn uitsluitend erkers toegestaan;
b. de breedte van een erker bedraagt aan de voorzijde maximaal 60 % van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw en aan de zijgevel maximaal 50 % van de breedte van de zijgevel van het hoofdgebouw;
c. de 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.

### *5.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2,0 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor zover gelegen voor de voorgevellijn maximaal 1,0 m mag bedragen;
b. in afwijking van het bepaalde onder a mag de 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 maximaal 1,0 m bedragen;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,5 m bedragen.

### *5.2.5 Overkappingen*

Voor het bouwen van overkappingen gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer dan 3,0 m bedragen;
b. het bebouwde oppervlakte mag niet meer dan 20 m² bedragen;
c. het bebouwingspercentage van het gehele perceel mag niet meer bedragen dan 50 %, met dien verstande dat het hoofdgebouw niet meegerekend wordt;
d. de overschrijding van de voorgevelrooilijn mag niet meer bedragen dan 1,5 m.

## 5.3 Specifieke gebruiksregels

### *5.3.1 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 bijgebouwen;
b. kamerbewoning;
c. seksinrichtingen.

## 5.4 Afwijken van de gebruiksregels

### *5.4.1 Omgevingsvergunning bedrijf aan huis*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.1 onder a voor de uitoefening van aan huis gebonden bedrijfsmatige activiteiten in het hoofd- of bijgebouw, met dien verstande dat:

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

# Artikel 6 Woongebied

## 6.1 Bestemmingsomschrijving

### *6.1.1 Algemeen*

De voor 'Woongebied' 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 bijgebouwen 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 bijgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van de inwoning;

met de daarbij behorende:

c. wegen en paden;
d. tuinen;
e. in- en uitritten;
f. parkeervoorzieningen;
g. waterlopen, waterpartijen en andere waterhuishoudkundige voorzieningen;
h. duikers.

## 6.2 Bouwregels

### *6.2.1 Hoofdgebouwen*

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
b. de volgende woningtypen mogen worden gebouwd:
    1. vrijstaande woningen;
    2. twee-aaneengebouwde woningen;
    3. geschakelde woningen;
    4. aaneengebouwd woningen;
    5. patiowoningen;
    6. gestapelde woningen
c. in afwijking van het bepaalde onder b mogen ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' uitsluitend vrijstaande woningen worden gebouwd;
d. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' mogen gestapelde woningen worden gebouwd;
e. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt:
    1. bij vrijstaande woningen minimaal 3,0 m aan beide zijden;
    2. bij twee-aangebouwde woningen minimaal 3,0 m aan één zijde;
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)';
g. in afwijking van het bepaalde onder f, mag ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m) de bouwhoogte niet meer bedragen dan is aangegeven;
h. voor zover binnen een bouwperceel de figuur 'gevellijn' is opgenomen, moet de voorgevel van de woning op de figuur 'gevellijn' georiënteerd worden;
i. voor zover binnen een bouwperceel de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is opgenomen, mag het aantal woningen niet meer bedragen dan is aangeduid.

### *6.2.2 Bijbehorende bouwwerken*

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. de bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en/of in het achtererfgebied worden gebouwd;
b. de minimale afstand tot de voorgevellijn bedraagt 3,0 m;
c. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw bedraagt maximaal 60 $m^2$, met dien verstande dat:
    1. bij bouwpercelen met een oppervlakte van meer dan 500 $m^2$ de maximum gezamenlijke oppervlakte van 60 $m^2$ mag worden vermeerderd met 10 % van het oppervlakte van het bouwperceel boven de 500 $m^2$ tot een maximum van 120 $m^2$;
    2. minimaal 50% van het achtererfgebied onbebouwd moet blijven;
d. de goothoogte van met het hoofdgebouw verbonden bijgebouwen mag niet hoger zijn dan 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
e. de maximum bouwhoogte van met het hoofdgebouw verbonden bijgebouwen bedraagt 5,5 m, met dien verstande dat de bouwhoogte minimaal 1,5 m onder de nok van het hoofdgebouw gelegen moet zijn. Doorgetrokken schuintes zijn wel toegestaan;
f. de maximum goothoogte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt 3,5 m en de maximum bouwhoogte bedraagt 5,5 m.

### *6.2.3 Erkers buiten aanduiding 'bouwvlak'*

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

a. 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;
b. de maximum bouwhoogte van een erker bedraagt het vloerpeil van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
c. de maximum diepte van de erker bedraagt 1,5 m, met dien verstande dat de erker minimaal 1,0 m uit de voorste perceelgrens gebouwd moet worden;
d. erkers op hoeken van een hoofdgebouw zijn niet toegestaan.

### *6.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2,0 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor zover gelegen voor de voorgevellijn maximaal 1,0 m mag bedragen;
b. in afwijking van het bepaalde sub a mag de 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 maximaal 1,0 m bedragen;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,5 m bedragen.

### *6.2.5 Overkappingen*

Voor het bouwen van overkappingen gelden de volgende regels:

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

#### *6.2.6 Overschrijding ondergeschikte bouwdelen*

Overschrijding van het bouwvlak is toegestaan voor ondergeschikte bouwdelen in de vorm van balkons, galerijen en (nood-)trappenhuizen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 3,0 m.

### 6.3 Specifieke gebruiksregels

#### *6.3.1 Aantal woningen*

Het aantal woningen binnen de bestemming 'Woongebied' mag niet meer bedragen dan 127, met dien verstande dat:

- 29,9 % van de woningen (38 stuks) de eerste 25 jaar na afronding van de bouw van deze woningen uitsluitend zijn toegestaan in de vorm van sociale huurwoningen;
- 18,8 % van de woningen (24 stuks) het eerste jaar na afronding van de bouw van deze woningen uitsluitend zijn toegestaan in de vorm van goedkope koopwoningen;
- 19,6 % van de woningen (25 stuks) het eerste jaar na afronding van de bouw van deze woningen uitsluitend zijn toegestaan in de vorm van betaalbare koopwoningen.

#### *6.3.2 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 bijgebouwen;
b. kamerbewoning;
c. seksinrichtingen.

### 6.4 Afwijken van de gebruiksregels

#### *6.4.1 Omgevingsvergunning bedrijf aan huis*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.1 sub a voor de uitoefening van aan huis gebonden bedrijfsmatige activiteiten in het hoofd- of bijgebouw, met dien verstande dat:

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

# Artikel 7 Leiding - Riool

## 7.1 Bestemmingsomschrijving

### *7.1.1 Algemeen*

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van een riooltransportleiding.

### *7.1.2 Regels vanwege samenvallende bestemmingen*

Al hetgeen in deze regels omtrent de ondergeschikte bestemmingen binnen het gebied met de bestemming ‘Leiding - Riool' is toegestaan, is uitsluitend toelaatbaar indien het voor zover zulks, gehoord de leidingbeheerder, verenigbaar is met het belang van de leiding.

## 7.2 Bouwregels

### *7.2.1 Algemeen*

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

### *7.2.2 Gebouwen*

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

### *7.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 2,5 m bedragen.

## 7.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2 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 leiding;
b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de leidingbeheerder.

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

### *7.4.1 Omgevingsvergunningsplichtige activiteiten*

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Leiding - Riool' 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 andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving aangegeven, en daarmee verband houdende constructies;
g. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen.

### *7.4.2 Uitzonderingen*

Het verbod als bedoeld in sublid 7.4.1 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.

### *7.4.3 Verlening*

De werken of werkzaamheden als bedoeld in sublid 7.4.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de leidingbeheerder. Het vermelde advies betreft de belangen in verband met de veilige ligging van de leiding en het voorkomen van schade aan de leiding.

# Artikel 8 Waterstaat - Waterstaatkundige functie

## 8.1 Bestemmingsomschrijving

### *8.1.1 Algemeen*

De voor 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

a. waterberging;
b. waterhuishouding;
c. waterlopen en waterpartijen;
d. duikers;
e. taluds, oevers en onderhoudsstroken;
f. kruisingen en overbruggingen ten behoeve van verkeersdoeleinden.

### *8.1.2 Regels vanwege samenvallende bestemmingen*

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

## 8.2 Bouwregels

### *8.2.1 Algemeen*

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

### *8.2.2 Gebouwen*

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

## 8.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2 en toestaan dat in de andere bestemming gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits:

a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de waterstaatsbelangen;
b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de waterloop.

# Hoofdstuk 3 Algemene regels

## Artikel 9 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 10 Algemene bouwregels

### 10.1 Waterberging

Binnen het plangebied moet ten minste 1.559 $m^3$ aan waterberging worden gerealiseerd en in stand gehouden.

### 10.2 Parkeren

*10.2.1 Algemeen*

Bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen of voor afwijken geldt de regel dat ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's en fietsen in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw hoort. Daarbij moet worden voldaan aan de normen in de beleidsregels, zoals deze zijn neergelegd in de Nota “Parkeernormen Lingewaard 2020”. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd moet rekening worden gehouden met deze wijziging.

*10.2.2 Afwijken*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 10.2.1 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.

### 10.3 Algemene bepalingen m.b.t. ondergronds bouwen

*10.3.1 Ondergrondse werken*

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

### *10.3.2 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 bijgebouwen 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 in sub a en sub b is maximaal 1 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 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 bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 3,5 m onder peil, met dien verstande dat een randvoorziening ten behoeve van de waterhuishouding (bergbassins) tot maximaal 6,0 m onder peil gebouwd mag worden.

### *10.3.3 Omgevingsvergunning ondergronds bouwen*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 10.3.2 sub e voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10,0 m onder peil onder de voorwaarde dat de waterhuishouding niet wordt verstoord.

## 10.4 Bestaande afstanden en maten

### *10.4.1 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.

### *10.4.2 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.

### *10.4.3 Heroprichting*

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in sublid 10.4.1 en sublid 10.4.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

## 10.5 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 11 Algemene afwijkingsregels

## 11.1 Waterberging

a. Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.1 en toestaan dat de waterberging een lagere capaciteit heeft dan opgenomen in dit lid, mits is aangetoond dat de capaciteit voldoende is in relatie tot de gerealiseerde verharding.
b. Voordat tot verlening van de omgevingsvergunning als bedoeld sub a wordt overgegaan, wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de waterbeheerder.

## 11.2 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 12 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 13 Overgangsrecht

### 13.1 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.

### 13.2 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 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Gendt, Vleumingen-West fase 2'

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van ……

De voorzitter, De griffier,

# Bijlagen bij regels

# Bijlage 1 Lijst van bedrijven