



Ruimtelijke onderbouwing

appartementen Gochsestraat 14 te Huissen,
Gemeente Lingewaard



april 2014, versie

1 Aanleiding

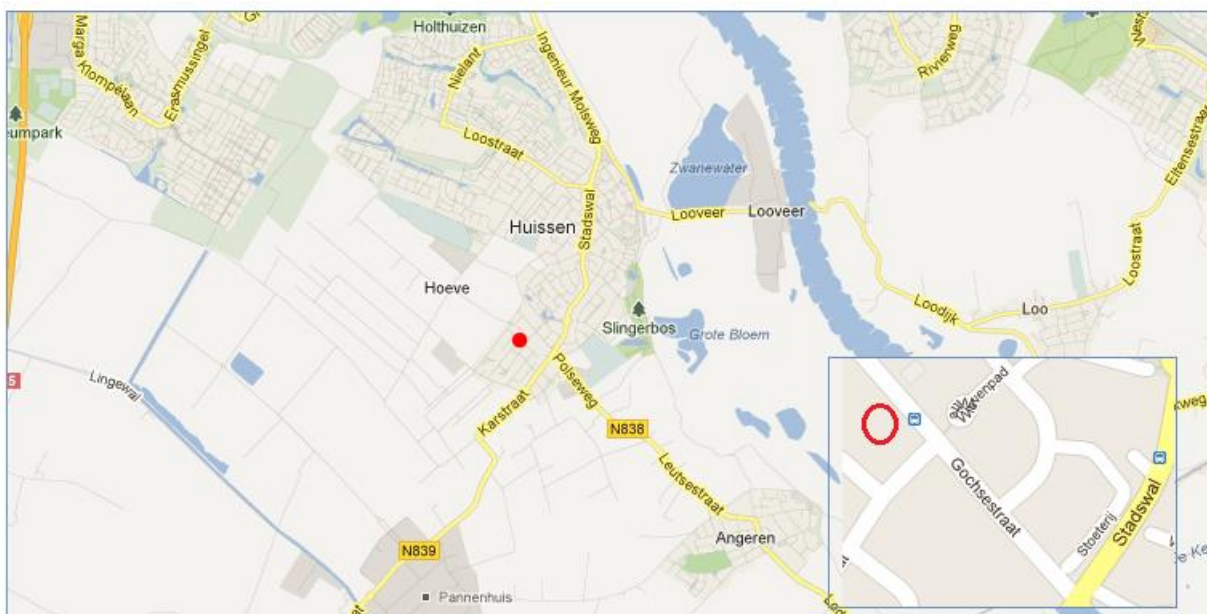
In de kern Huissen, achter en boven de bestaande kapper, bevinden zich een aantal vier appartementen aan de Gochsestraat 14. Boven de kapperszaak zat vroeger de bedrijfswoning behorende bij de bedrijfsruimte. Achter op het perceel staat een bestaande loods. Het karakteristieke pand wordt uitgebreid en gewijzigd, onder andere door het aanbrengen van dakkapellen. Het bestaande dakterras wordt gewijzigd. Voorts is het de bedoeling om het pand ook te splitsen in vier appartementen en bedrijfsruimte zodat de appartementen een eigen huisnummer en eigen nutsvoorzieningen kunnen krijgen. Een gedeelte van de bestaande loods wordt gesloopt.



Aanzicht huidige pand Gochsestraat 14

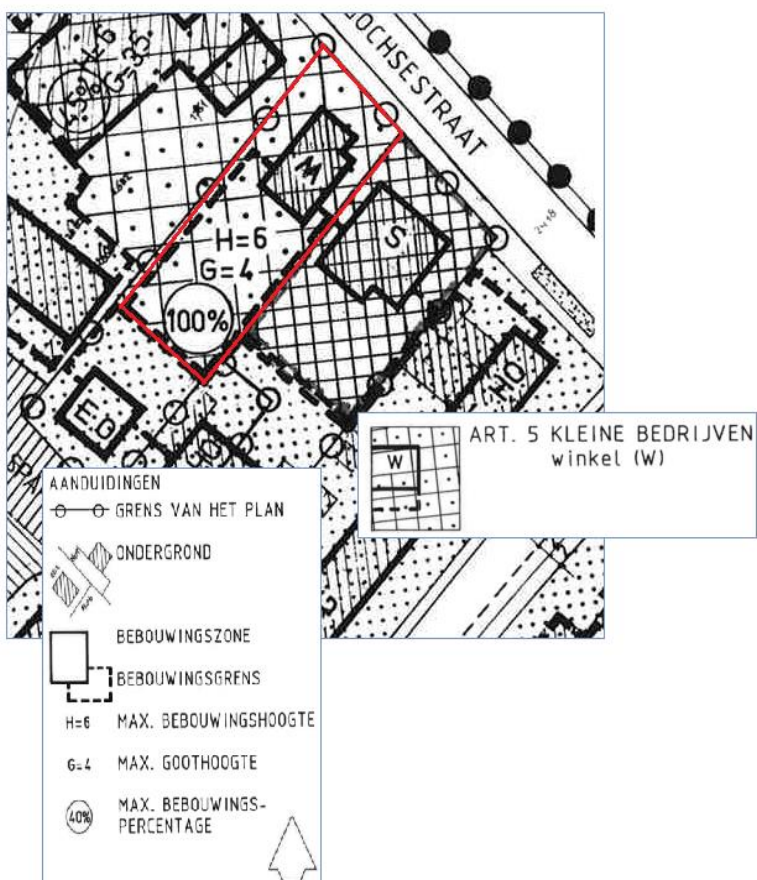
1.1 Het plangebied

Het plangebied ligt in het bebouwde gebied van de kern van Huissen in de gemeente Lingewaard. De rode cirkel geeft schematisch het plangebied aan. De omgeving van het plangebied is gemengd gebied met bedrijvigheid en wonen. Er zijn zowel bedrijfswoningen als burgerwoningen aanwezig. De bedrijven behoren tot lichte bedrijvigheid zoals winkels en een wegen-bebodingsbedrijf. Naast het pand zelf is een cafetaria gelegen.



1.2 Geldend bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan betreft “Het Zand, herziening Gochsestraat”, vastgesteld op 12 juni 1991. Het perceel heeft hierin de bestemming “Kleine bedrijven, Winkel”.



Uitsnede plankaart geldend bestemmingsplan

De bestemming “Kleine bedrijven, winkel” zijn bestemd voor winkel- en woondoeleinden bij de aanduiding “W” en voor het overige voor bedrijfsdoeleinden. Er zijn bedrijven toegestaan in de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten met daarbij een winkel met (boven)woning. De woning mag alleen binnen het bebouwingsgrens worden opgericht en de overige bebouwing mag slechts binnen de bebouwingszone worden opgericht.

2 Beschrijving van het plangebied en bouwplan

2.1 Ruimtelijke en functionele structuur

Het plangebied ligt in het winkel/woongebied van de kern Huissen naast een cafetaria aan de Gochseweg. In de directe omgeving zijn wat kleine bedrijfjes aanwezig, zoals een bloemenwinkel en een supermarkt. Dit zijn allen geen bedrijven die een beperkende invloed op de gewenste appartementen hebben. Bovendien is reeds een woning toegestaan. Ook zullen deze bedrijven en de winkels niet worden beperkt door onderhavig initiatief. De appartementen worden overigens reeds sinds vele jaren als appartementen verhuurd.

2.2 Initiatief

Het initiatief betreft een verbouw van het gebied aan de voorzijde van het perceel. Het uiterlijk wijzigt zelf ook. De noord-west wordt gewijzigd en er worden een tweetal dakkapellen gerealiseerd.



Bestaand

Nieuw

3 Beleidskader

3.1 Algemeen

In het kader van onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt een onderscheid gemaakt tussen het rijksbeleid, het provinciale beleid en het beleid van de gemeente Lingewaard.

3.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Ruimte haar definitieve Structuurvisie vastgesteld zodat deze van kracht is geworden. Deze Structuurvisie is de vervanger van de Nota Ruimte en de Nota mobiliteit.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk benoemt 13 nationale belangen; hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of projectspecifieke afweging zal maken. Indien nodig maakt het Rijk duidelijk welke nationale belangen voorgaan.

Het onderhavige initiatief is op geen enkele wijze in strijd met het rijksbeleid.

3.3 Provinciaal beleid

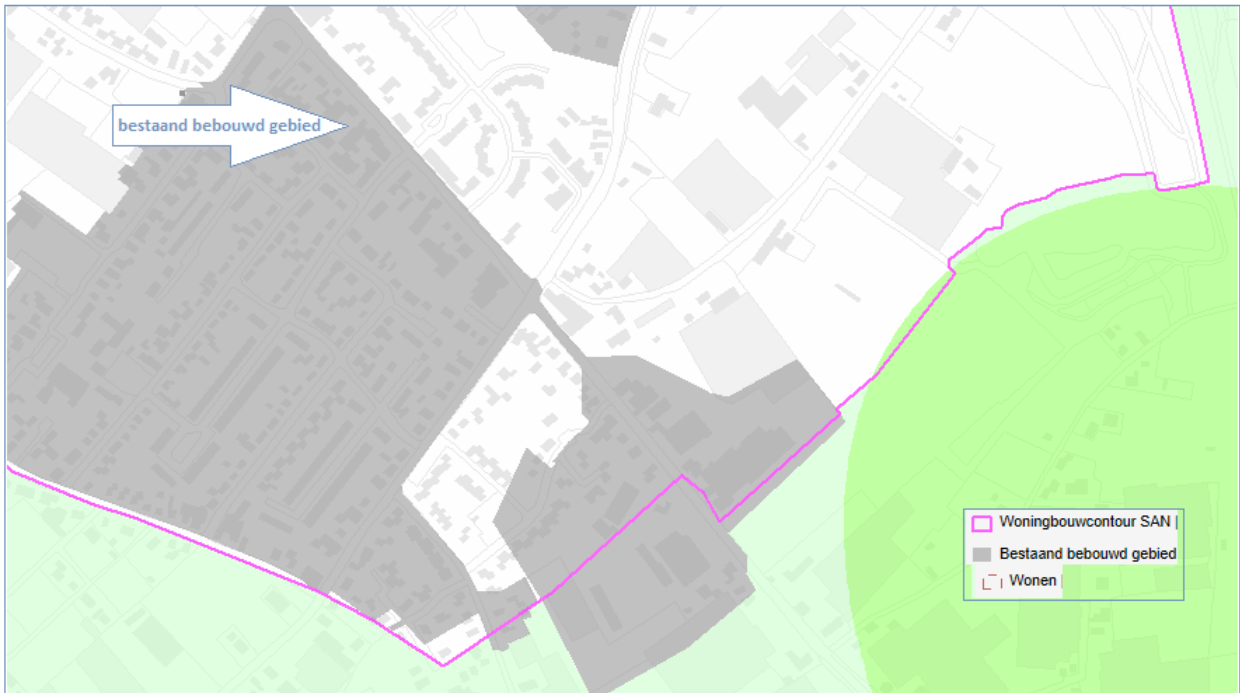
3.3.1 Provinciale Verordening Ruimte Gelderland

Het ruimtelijke beleid van de provincie Gelderland in de Provinciale Verordening Ruimte.

Gemeenten hebben binnen de algemene regels vrijheid om eigen keuzes te maken. Voorts heeft de provincie een provinciale ruimtelijke hoofdstructuur waarbinnen is aangegeven wanneer provinciale ruimtelijke belangen in het geding zijn. Het provinciale beleid spitst zich toe op deze gebieden, terwijl in de overige gebieden, het multifunctionele gebied, gemeenten meer beleidsvrijheid krijgen.

Daarnaast wil de provincie bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, op het gebied van water en ruimtegebruik, bundeling van infrastructuur en ruimtegebruik en bundeling van stedelijke functies in stedelijke netwerken.

Door het bundelen van stedelijke functies wordt bijgedragen aan een efficiënt ruimtegebruik en aan een versterking van draagvlak van een kwalitatief hoogwaardig voorzieningenniveau. Onderhavig plangebied is gelegen binnen het bestaand bebouwd gebied van Huissen.



Stedelijke ontwikkeling

De provincie hanteert het bundelingsbeleid waarmee de provincie de economische en culturele functie van de steden en het draagvlak voor stedelijke voorzieningen handhaaft en versterkt. Door deze bundeling ontstaan kansen voor een combinatie van arbeid en scholing, ontspanning en zorg. Tevens kan worden ingezet op een optimale benutting van infrastructuur en liggen er kansen voor openbaar vervoer en fietsgebruik. Het voorliggende plan is niet in strijd met het provinciale beleid: transformatie van werken naar wonen en het uitbreiden van de woonfunctie is binnen het bestaande bebouwde gebied toegestaan.

3.4. Gemeentelijk beleid

Voor het gemeentelijke beleid is met name de Centrumvisie van maart 2012 van belang. Hierin staat aangegeven dat het belangrijk is om een levendig centrum te creëren. Het initiatief is weliswaar buiten de centrumzone gelegen, toch maakt het deel uit van de kern van Huissen. Ook binnen het gemeentelijke beleid is het toegestaan om in het bestaande bebouwde gebied de woonfunctie uit te breiden.

Op het gebied van welstand kan nog worden gemeld dat de welstandcommissie het plan akkoord heeft bevonden zodat het plan ook voldoet aan de redelijke eisen van welstand.

Parkeren

Uit parkeerberekeningen van de gemeente is gebleken dat er ten behoeve van het bouwplan 7 parkeerplaatsen nodig zijn. 5 daarvan kunnen worden gerealiseerd op eigen terrein. Daarnaast zijn er aan de overzijde van de Gochsestraat, tegenover het plangebied, 3 parkeerplaatsen op openbaar terrein, die ook ten behoeve van het bouwplan gebruikt kunnen worden. Hiermee wordt aan de parkeerbehoefte voldaan.

4 Randvoorwaarden (milieuparagraaf)

4.1 Bodem

In de 'Wet bodembescherming' zijn bepalingen opgenomen ter behoud en verbetering van de milieuhygiënische bodemkwaliteit.

Wanneer (graaf-) werkzaamheden worden uitgevoerd is een (verkennend) bodemonderzoek aan de orde om te bepalen of het nodig is om eventuele vervuilde grond te saneren. Aangezien het hier een bestaande bouwmassa betreft die deels op de bestaande fundering wordt verbouwd zullen er geen bodemverstorende werkzaamheden plaatsvinden. Nader onderzoek is daarom niet nodig.

4.2 Geluidhinder

Door het geluid op de Gochsestraat wordt voor twee woningen de voorkeurswaarde overschreden met 9 dB. De maximale te ontheffen grenswaarde wordt hiermee niet overschreden. Geluidsreductie in de zin van een geluidsscherm, ander wegdek en dergelijke is of onmogelijk of niet haalbaar, zowel stedenbouwkundig als financieel.

Op grond van de gemeentelijke 'Nota hogere grenswaarden' moet er door het college van burgemeester en wethouders een afweging met betrekking tot de verlening van de hogere grenswaarde plaatsvinden. Bij die afweging dienen verschillende in de nota genoemde ontheffingscriteria betrokken te worden. Eénlocatiespecifiek ontheffingscriterium voor de appartementen zegt dat er tenminste één geluidsluwe zijde bij een woning aanwezig moet zijn. Hieraan wordt bij één van de appartementen niet voldaan.

Bij de afweging tot verlening van de hogere grenswaarde moet ook niet-akoestische compensatie positief betrokken worden. In dit geval moet als positief aspect genoemd worden dat de appartementen worden voorzien van een hoger afwerkingsniveau dan het bestaande pand. Daarnaast biedt de omgevingsvergunning een oplossing voor de illegale situatie.

Na bovengenoemde aspecten afgewogen te hebben, heeft het college van burgemeester en wethouders besloten ten behoeve van het project de ontheffing van de wettelijke voorkeursgrenswaarde te verlenen.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

Met de Wet op Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) is het verplicht voor alle (op)nieuw vast te stellen bestemmingsplannen om het archeologisch belang een volwaardige plaats toe te kennen. Deze plicht geldt uiteraard niet voor een ruimtelijke onderbouwing omdat hiermee de bestemming niet wordt gewijzigd. Wel dient te worden beoordeeld of het plan in strijd is met het archeologische beleid.

Het plangebied is getoetst op aanwezigheid van (Rijks)monumenten, bouwkundig waardevolle elementen, historisch geografisch en archeologisch waardevolle elementen. Het plangebied ligt niet in een gebied van zeer grote historische waarde. Dit houdt in dat bij ingrepen die de grond meer roeren dan 30 m² en dieper dan 30 cm archeologisch onderzoek nodig is.



Doordat echter de grond slechts zeer beperkt wordt geroerd, het initiatief behelst immers voornamelijk een interne wijziging, is archeologisch onderzoek niet nodig. Het gebouw is ook niet aangewezen als monument zodat een monumentenvergunning ook niet nodig is.

4.4 Waterparagraaf

Het Rijk, de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten), het IPO (Interprovinciaal Overleg) en de Unie van Waterschappen hebben in februari 2001 de startovereenkomst Waterbeheer 21ste eeuw ondertekend. Deze startovereenkomst is in 2003 omgezet in het Nationaal Bestuursakkoord Water dat is geactualiseerd in juni 2008. Hiermee hebben deze partijen elkaar gecommitteerd om een watertoets toe te passen bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

De watertoets is een instrument om bij alle ruimtelijke plannen en besluiten waarin waterhuishoudkundige aspecten voorkomen te toetsen of in voldoende mate rekening wordt gehouden met die aspecten.

Het gaat daarbij vooral om aandacht voor de waterkwantiteit (ruimte voor water, berging, infiltratie, aan- en afvoer), aandacht voor effecten op de waterkwaliteit en aandacht voor de veiligheid (overstroming). Omdat de toegestane oppervlakte van bouwmogelijkheden niet wijzigt (er vindt immers slechts een verschuiving van bouwmogelijkheden plaats) is er geen sprake van planologische toename van de verharding.

Los daarvan is de plaats waar het initiatief plaatsvindt reeds verhard zodat de verharding ook nagenoeg niet toeneemt en in ieder geval ver onder de vrijstellingsgrens van 500 m² blijft. Watercompensatie is daarom ook niet nodig. Hemelwater zal worden geïnfiltreerd op de reeds bestaande wijze en het pand is reeds aangesloten op de riolering.

4.5 Luchtkwaliteit

In Wet milieubeheer worden normen gesteld aan de luchtkwaliteit wat betreft een zestal stoffen. Voor de normen voor zwaveldioxide, koolmonoxide, benzeen en lood geldt dat overschrijding daarvan in Nederland nauwelijks valt te verwachten. De norm voor stikstofdioxide (NO₂) wordt in Nederland met name in de directe omgeving van drukke (snel)wegen overschreden. De norm voor fijn stof (PM₁₀) wordt eveneens op diverse locaties overschreden.

In de Wet milieubeheer is indirect een koppeling gelegd met ruimtelijke plannen. Deze koppeling houdt in dat bij het voorbereiden van ruimtelijke plannen, waaronder een uitgebreide procedure van de Wabo, de gevolgen voor de luchtkwaliteit moeten worden onderzocht.

De gevolgen hangen direct samen met de eventuele verkeersaantrekkende werking van het plan ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Hierbij moet aannemelijk gemaakt worden, dat luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. 'Niet in betekende mate' is sinds de inwerkingtreding van het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀.

Er worden slechts enkele appartementen toegevoegd binnen een bestaand woongebouw in het bestaande bebouwde gebied. De omgevingsvergunning zal dus niet leiden tot een toename van luchtverontreiniging en het initiatief blijft onder de NIBM-normen.

4.6 Besluit Gevoelige bestemmingen

Sinds 15 januari 2009 is de AMvB gevoelige bestemmingen van kracht. Het Besluit verbiedt op plaatsen waar normen overschreden worden of waar overschrijding dreigt, de ontwikkeling van voorzieningen voor kwetsbare groepen in de nabijheid van snelwegen en provinciale wegen. Onder de categorie gevoelige bestemmingen vallen gebouwen, geheel of gedeeltelijk bestemd voor of in gebruik voor onderwijs aan minderjarigen, kinderopvang, verzorgingstehuis, verpleegtehuis en/of bejaardentehuis. Dit is niet van toepassing op onderhavig initiatief.

4.7 Externe veiligheid

Inrichtingen

Het bestemmingsplan moet op basis van het BEVI (Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen) en circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen worden getoetst aan de externe veiligheidsaspecten zijnde het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. In of in de nabijheid van het plangebied zijn geen inrichtingen die onder het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen vallen.

Transport

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water en het spoor is de "Circulaire Risiconormering Vervoer gevaarlijke stoffen" kader. In de circulaire is voor het plaatsgebonden risico de grenswaarde bepaald op 10⁻⁶. Voor groepsrisico is bepaald dat binnen een zone van 200 meter rond de route beperkingen ten aanzien van functies kunnen optreden. Het plangebied valt niet binnen een zone van een transportroute voor gevaarlijke stoffen. Nader onderzoek naar externe veiligheid is daarom niet nodig.

Buisleidingen

In het kader van het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen dient te worden beoordeeld of het perceel in een invloedssfeer daarvan is gelegen. Dit is niet het geval waardoor het plan niet in strijd is met de regelgeving op het gebied van externe veiligheid.

4.8 Bedrijfszoning

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt getoetst conform:

- VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009);
- Wet milieubeheer.

VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'

De Vereniging van Nederlandse Gemeente doet in de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009), een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau.

Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen. De publicatie heeft bedrijven ingedeeld in categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de bestemmingsgrens van de bedrijven en anderzijds de gevel van een woning. In onderstaande tabel zijn de **richtafstanden** opgenomen. Hiervan kan, mits goed gemotiveerd, worden afgeweken.

Categorie	Richtafstand (in meters) tot omgevingstype	
	rustige woonwijk en rustig buitengebied	gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30

Onderhavig initiatief wijzigt de afstand tussen de aanwezige bedrijven en woningen niet. Hierdoor bestaat geen strijd met de bedrijfszoning. De loods op onderhavig perceel wordt slechts als opslag gebruikt.

4.9. Flora en fauna

Op grond van de Flora en Faunawet (2002) is het verboden beschermde planten te vernielen of te beschadigen, beschermde dieren te verstoren, verwonden of te doden. Daarnaast is het verboden rust- en verblijfplaatsen van beschermde diersoorten te beschadigen, weg te nemen of te vernielen. Aangezien het hier alleen om de verbouw van een bestaand gebouwtje gaat, met een zeer beperkte uitbreiding, in een gebied waar reeds verharding en een privétuin is aangelegd en verder geen bedrijfsmatige activiteiten worden uitgevoerd vinden er geen ingrepen plaats die flora en/of fauna kunnen schaden. Er is geen flora- en faunaonderzoek nodig. In het kader van de zorgplicht van de Flora en Faunawet mogen in het broedseizoen geen verstorende activiteiten worden uitgevoerd.

5 Economische uitvoerbaarheid

Omdat het alleen om een wijziging van de te bebouwen massa gaat is er van kosten geen sprake en ook planschade wordt niet verwacht. De gemeente Lingewaard en initiatiefnemer zullen een overeenkomst sluiten om eventuele planschade te verrekenen. Er valt echter geen planschade te verwachten.

6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor dit initiatief is geen vooroverleg nodig omdat het plan te beperkt is en is gelegen binnen het stedelijke bebouwde gebied van Huissen. Er is geen provinciaal belang en ook voor de waterbeheerder zijn geen nadere belangen aanwezig die nopen tot vooroverleg. Er kan worden volstaan met het publiceren en het ter inzage leggen van het ontwerpbesluit. Indien geen zienswijzen worden ingediend, en deze worden niet verwacht, kan de omgevingsvergunning daarna worden verleend.

