

1.	INLEIDING.....	3
1.1.	Aanleiding.....	3
1.2.	Ligging.....	3
1.3.	Vigerend bestemmingsplan.....	4
1.4.	Leeswijzer	4
2.	BESTAANDE SITUATIE.....	5
2.1.	Ruimtelijke & functionele structuur.....	5
3.	BELEIDSKADER.....	7
3.1.	Rijksbeleid	7
3.2.	Provinciaal beleid	7
3.3.	Regionaal beleid.....	9
3.4.	Gemeentelijk beleid.....	10
4.	PLANBESCHRIJVING.....	11
4.1.	Beeldkwaliteitseisen	11
4.2.	Verkaveling.....	13
4.3.	Verkeer & parkeren	13
5.	MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN.....	14
5.1.	Milieu	14
5.2.	Waterhuishouding	18
5.3.	Flora & fauna.....	20
5.4.	Archeologie	20
5.5.	Leidingen.....	21
6.	JURIDISCH PLAN.....	22
6.1.	Doelstellingen en planopzet.....	22
6.2.	Indeling	22
6.3.	Bestemmingen	22
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	25
8.	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	26
8.1.	Overleg en inspraak	26
8.2.	Zienswijzen.....	26



Globale ligging plangebied in groter verband (rode ster)
Bron: <http://maps.google.nl>

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Bij de gemeente Lingewaard is het verzoek binnen gekomen om een tweetal vrijstaande woningen aan de Stadswal te Huissen te mogen oprichten. Het plangebied is onderdeel van het perceel Stadswal 63 dat kadastraal bekend staat als gemeente Huissen, sectie E, nr's 3.863 en 2.807. Op het betreffende perceel bevinden zich een woonhuis en een schuur. In de plannen wordt de bestaande woning gehandhaafd en de schuur afgebroken. Het perceel wordt opgesplitst, zodat drie percelen ontstaan.

Omdat de bouw van de twee woningen niet past binnen het geldende bestemmingsplan is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. De gemeente is bereid aan het initiatief planologische/juridische medewerking te verlenen middels onderhavige partiële herziening van het bestemmingsplan ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro).

1.2. Ligging

Het plangebied is gelegen aan de oostzijde van de Stadswal, direct ten zuiden van de woning op nr. 63, in de kern Huissen (gemeente Lingewaard).



Globale ligging en begrenzing plangebied (rode omkadering). De luchtfoto is inmiddels gedateerd gezien de bouw van de nieuwe wijk Bloemstraat. Bron: <http://www.bing.com/maps>

1.3. Vigerend bestemmingsplan

In het plangebied vigeert het bestemmingsplan buitengebied. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Huissen op 14 november 1979 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 29 december 1980.

De gronden in het plangebied zijn bestemd als 'Agrarisch gebied (artikel 3) met op het grootste deel van de gronden de nadere aanduidingen 'bouwperceel' en 'bebouwingsvlak'. Deze gronden zijn uitsluitend bedoeld voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf.

Het voorgenomen bouwplan voor 2 burgerwoningen is niet mogelijk binnen de vigerende bestemming. Derhalve moet het vigerende bestemmingsplan partieel herzien worden ex artikel 3.1 Wro.

1.4. Leeswijzer

Het bestemmingsplan is als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie beschreven;
- In hoofdstuk 3 volgt vervolgens een beschrijving van het beleidskader dat van toepassing is op het bestemmingsplan;
- In hoofdstuk 4 wordt het bouwplan beschreven evenals de parkeerbehoefte;
- In hoofdstuk 5 worden hierna de relevante milieu- en omgevingsaspecten behandeld;
- In hoofdstuk 6 volgt de beschrijving van het juridische deel van het plan;
- In hoofdstuk 7 komt de economische uitvoerbaarheid aan bod;
- In hoofdstuk 8 tenslotte worden de resultaten uit overleg en inspraak besproken en behandeld.

2. BESTAANDE SITUATIE

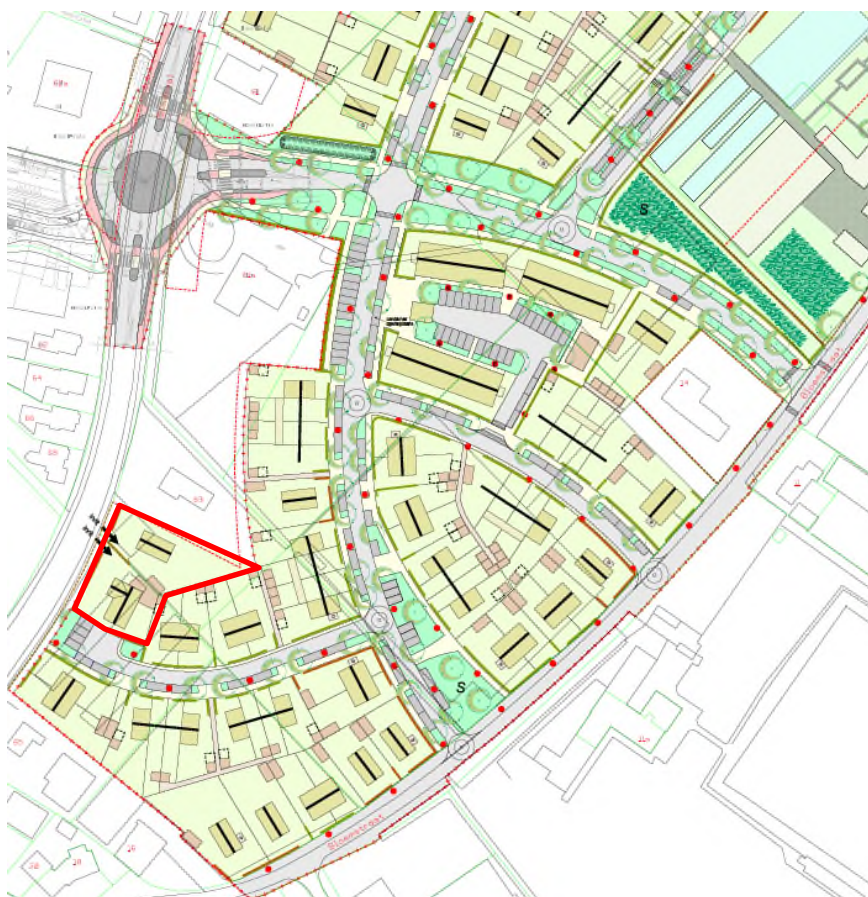
2.1. Ruimtelijke & functionele structuur

Het plangebied is gelegen aan de Stadswal en bestaat uit een deel van het perceel behorende bij de woning op nr. 63. Daarnaast ligt een deel van de gronden braak. Langs de Stadswal liggen over het algemeen vrijstaande woningen in de vorm van lintbebouwing.



Foto's plangebied

Bron: <http://maps.google.nl> (google streetview)



Achter het plangebied is zeer recent de nieuwbouwwijk Bloemstraat gebouwd. Deze wijk bestaat grotendeels uit vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen. Verder zijn er ook enkele rijwoningen en 2 appartementencomplexen gelegen. Op bijgaande afbeelding is de oorspronkelijke verkavelingsopzet weergegeven van het zuidelijke deel van de wijk Bloemstraat met een aanduiding van het plangebied (rode omkadering).

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk worden kort de ruimtelijk relevante beleidskaders beschreven waarbinnen de ruimtelijke ontwikkeling zijn plek krijgt.

3.1. Rijksbeleid

Op 1 juli 2008 is de fundamentele herziening van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) in werking getreden, de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De wetswijziging zorgt voor een duidelijke taakverdeling tussen de overheden waarbij ruimtelijke beleidsplannen van rijk, provincie en gemeenten in hoge mate verticaal op elkaar zijn afgestemd. In de Wro is de sturingsfilosofie dat elke overheid op basis van de eigen verantwoordelijkheid en de daarbij behorende instrumenten vooral proactief optreedt ter realisering van haar eigen ruimtelijk beleid. Hiertoe stelt elke overheidslaag een structuurvisie vast. De Nota ruimte en het streekplan worden aangemerkt als structuurvisie in het kader van de Wro.

Nota Ruimte

Hoofddoel van het nationale ruimtelijke beleid is om ruimte te scheppen voor verschillende ruimtevragende functies. Het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking staat, maakt het nodig dit op een efficiënte en duurzame wijze te doen en niet alleen in kwantitatieve, maar ook in kwalitatieve zin. Bundeling van verstedelijking is een beleidsstrategie die het Rijk hanteert. Het is van belang dat ook de komende jaren wordt vastgehouden aan de ambitie om een flink deel van de woningproductie binnenstedelijk te realiseren. Er wordt op deze manier optimaal gebruik gemaakt van de ruimte die in het bestaande bebouwde gebied aanwezig is.

Onderhavig plan betreft de bouw van twee woningen in het lint van een weg in bestaand bebouwd gebied. Dit is passend binnen het rijksbeleid.

3.2. Provinciaal beleid

Zoals hierboven aangegeven wordt het streekplan aangemerkt als structuurvisie in het kader van de Wro. De provincie ziet er op toe dat bestemmingsplannen ook inderdaad worden vastgesteld conform hun beleid, waarbij zij een reactieve rol vervult. Een en ander vraagt om een nadere vertaling van het streekplanbeleid. Die vertaling is neergelegd in de Wro-agenda. De Wro-agenda beoogt een kader te bieden voor de toepassing van nieuwe instrumenten en duidelijkheid te bieden waar dit al kan. In deze agenda, die het bestaande beleid en de gedragslijn "Gelderland en de nieuwe Wro" als uitgangspunt heeft, wordt beschreven welke instrumenten toegepast (kunnen) worden voor het verwezenlijken van provinciale doelen. De nieuwe wet verandert vrijwel niets aan de inhoud van het streekplan 'Gelderland 2005', tenzij de agenda dit

aangeeft. Voor onderhavig plangebied heeft de agenda geen consequenties bovenop het streekplanbeleid.

Streekplan Gelderland

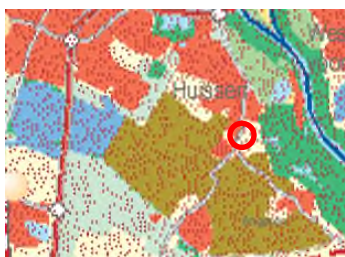
Provinciale Staten van Gelderland hebben het Streekplan Gelderland 2005 op 29 juni 2005 vastgesteld. Het streekplan kiest voor versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Eén van de belangrijkste ruimtelijke beleidsaccenten is een aanbod aan woningen en woonmilieus dat beter aansluit bij de voorkeuren van bewoners. Om deze reden bevordert de provincie vooral de realisatie van woningen voor ouderen en starters en van de woonmilieus centrum-stedelijk en landelijk wonen. Het Gelders kwalitatieve woonbeleid richt zich met name op een aanbod van woningen en woonmilieus dat aansluit bij de voorkeur van de bewoners: de juiste woningen, op de juiste plaats en op het juiste moment.

In het provinciale beleid voor stedelijke ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt tussen bestaand bebouwd gebied en stedelijke uitbreiding. Het accent van de provinciale beleidsambities ligt op de vernieuwing en het beheer en onderhoud van bestaand bebouwd gebied. Hiervoor zijn o.a. nodig:

- een verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving en openbare ruimte door fysieke aanpassingen;
- het oplossen en voorkomen van milieuproblemen en -knelpunten door een duurzame planontwikkeling;
- door kwalitatief woonbeleid bevorderen dat woonmilieus en de kwaliteit van de woningen aansluiten op de vraag van de inwoners van Gelderland;
- intensivering van het stedelijk grondgebruik, maar wel met behoud van karakteristieke elementen en zorgvuldig omgaan met open ruimten daarbinnen.

Het Gelders kwalitatieve woonbeleid richt zich zowel op bestaand bebouwd gebied (herstructurering, transformatie) als op nieuw stedelijk gebied (uitbreiding). Eén van de belangrijkste ruimtelijke beleidsaccenten is een aanbod aan woningen en woonmilieus dat beter aansluit bij de voorkeuren van bewoners. Om deze reden bevordert de provincie vooral de realisatie van woningen voor ouderen en starters en van de woonmilieus centrum-stedelijk en landelijk wonen. Voorts wil de provincie een versnelling bevorderen van herstructurering en transformatie van bestaand bebouwd gebied, het aanpakken van de stagnerende (nieuwbouw)productie, het vergroten van het aanbod aan levensloopbestendige woningen en wijken en het versterken van verscheidenheid en identiteit.

Op de beleidskaart ruimtelijke structuur is het plangebied gelegen in het multifunctioneel gebied met de nadere aanduiding 'multifunctioneel



Uitsnede beleidskaart ruimtelijke structuur met globale aanduiding plangebied (rode cirkel)

platteland' (lichtgele arcering) en het (Inter)nationaal stedelijk netwerk KAN (kleine rode stippen).

In het provinciaal planologisch beleid wordt op het multifunctionele gebied geen expliciete provinciale sturing gericht. Bovendien maakt het plangebied door de ontwikkeling van de wijk Bloemstraat ten oosten van het plangebied en de wijk Binnenveld II aan de westzijde van de Stadswal (aan de overzijde van het plangebied) inmiddels deel uit van het bestaande bebouwde gebied. De voorgenomen bouw van de twee woningen is hiermee passend binnen het provinciale beleidskader.

3.3. Regionaal beleid

Regionaal Plan 2005 - 2020

Het Regionaal Plan (vastgesteld op 26 oktober 2006) is geeft het ruimtelijke beleidskader aan voor de periode 2005-2020. Het heeft geleid tot een verschuiving in het ruimtelijk beleid naar de herstructurering en intensivering van het huidige ruimtegebruik.

Regionale afspraken over de nieuwbouwopgave

Voor de forse bouwopgave zijn met de gemeenten afspraken gemaakt in de vorm van woonconcessies per gemeente. In de woonconcessies is bepaald dat voor tenminste 50% van het totale bouwprogramma in de betaalbare huur- en koopsector gebouwd wordt. Er zijn geen afspraken gemaakt over de (maximum) aantallen te bouwen woningen per gemeente. Wel is het minimum aantal te bouwen woningen in de periode 2005 – 2010 in de hele stadsregio vastgelegd op ten minste 24.600 woningen, inclusief de vervangende nieuwbouw voor te slopen woningen. Voor iedere betaalbare woning die de gemeente oplevert bij het CBS ontvangt ze een bijdrage.

In de woonconcessie zijn de ruimtelijke contouren vastgelegd waarbinnen nieuwbouw kan plaatsvinden om de 50/50 norm te realiseren (zie de afbeelding hiernaast). Het plangebied is gelegen binnen deze contour.

Relevante beleidsregels Stadsregio voor wonen

1. In de periode 2005 - 2010 gelden voor de gemeenten in de Stadsregio geen beperkingen in het per gemeente aantal te bouwen woningen;
2. Binnen de bebouwingscontour (zie het hiernaast afgebeelde kaartje) bepaalt de gemeente zelf de te ontwikkelen locaties en de aantallen nieuw te bouwen woningen. Uiteraard moet bij de uitwerking van de plannen niet alleen rekening worden gehouden met de specifieke regionale beleidsregels, maar ook met die uit het nationaal ruimtelijk beleid en het streekplan, alsmede wet- en regelgeving. Als de ontwikkelingen gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000 gebieden dienen mitigerende maatregelen te worden genomen;

3. De programmering van de woningbouw dient plaats te vinden met in achtname van de per gemeenten vastgestelde kwalitatieve afspraken en inspanningsverplichtingen in de Overeenkomst Concessie Woningbouw 2004 - 2009;
4. De in punt 3 genoemde kwalitatieve afspraken in de Concessie Woningbouw voor het totale gemeentelijk bouwprogramma gelden voor het totale aantal nieuwe woningen binnen de 'contour woningbouw', de hierin opgenomen 'zoekrichting voor uitbreiding woningbouw' en overige toevoegingen aan de woningvoorraad in het landelijk gebied, inclusief nieuwe woningen door verbouw van bestaande bebouwing.

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwingscontour. Beide woningen vallen in de duurdere prijscategorie. Om toch te voldoen aan de 50% regel worden daarom elders in de wijk Bloemstraat goedkopere woningen gebouwd.

3.4. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Lingewaard

De bouwproductie in Huissen is tot 2015 continu hoger dan de woningbehoefte die voortkomt uit de natuurlijke bevolkingsaanwas. Met name in de periode 2005-2009 ligt de productie veel hoger (bijna 700 woningen) dan de woningbehoefte. Een deel van deze woningen zal worden ingezet voor de inter-gemeentelijke migratie. Zelfs op lange termijn (2015-2019) kan de kern Huissen voldoen aan de woningbehoefte van eigen bevolking.

De uitbreidingswijk Bloemstraat betrof een gebied met verouderde glastuinbouw. De plannen voor de bouw van 2 vrijstaande woningen aan de Stadswal, aan de rand van de wijk Bloemstraat, vormen de afronding van de 4^e fase van de Bloemstraat. De bouw van deze woningen is passend binnen het vigerende gemeentelijke beleid.

4. PLANBESCHRIJVING

Het voorliggende bouwplan gaat uit van de realisatie van 2 grondgebonden vrijstaande woningen met bijgebouwen.

4.1. Beeldkwaliteitseisen

Om te bevorderen dat de particuliere kavels worden ingevuld op een wijze die goed aansluit bij het totaalplan van de Bloemstraat, zijn er voor de particuliere kavels specifieke beeldkwaliteitseisen opgesteld. Deze sluiten uiteraard aan op de beeldkwaliteitseisen die gesteld zijn aan de projectmatige bebouwing.

Situering

- De hoofdbouwmassa's staan tenminste 7,5 m uit de naar de weg gekeerde perceelsgrens;
- De hoofdbouwmassa's staan niet in dezelfde rooilijn, maar de voorgevels verspringen minimaal 1 m en maximaal 3 m;
- De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt tenminste 3 m;
- Aanbouwen zijn uitsluitend toegestaan tussen en achter de twee hoofdbouwmassa's, liggen tenminste 3 m terug achter de voorgevel en mogen in de gemeenschappelijke perceelsgrens worden opgericht;
- Vrijstaande bijgebouwen liggen achter de hoofdbouwmassa;
- Er is slechts één gecombineerde inrit voor auto's vanaf de Stadswal toegestaan.

Hoofdbouwmassa

- Simpele hoofdbouwmassa in één of twee bouwlagen, afgedekt met een sterk hellend zadeldak met de nokrichting evenwijdig aan, danwel haaks op de Stadswal;
- Geen wolfseinden of dakschilden;
- Geen dakkapellen aan de voorzijde;
- Aan de voorgevel zijn ondergeschikte erkers toegestaan.

Aan- en bijgebouwen

- Deze mogen slechts één bouwlaag bevatten;
- Vrijstaande bijgebouwen dienen te worden afgedekt met een zadeldak met dezelfde dakhelling als de hoofdbouwmassa;
- Aan- en bijgebouwen mogen gezamenlijk geen groter oppervlakte beslaan dan 45 m² per bouwperceel.

Detallering, materialisering en kleuren

- Daken hebben een uitgesproken overstek of kloeke, houten bakgoot;
- Dakbedekking met keramische pannen: donker;
- Gevels: traditionele baksteenarchitectuur in de kleuren paars tot helderrood. Ook wit gestuct of gekeimd is toegestaan;

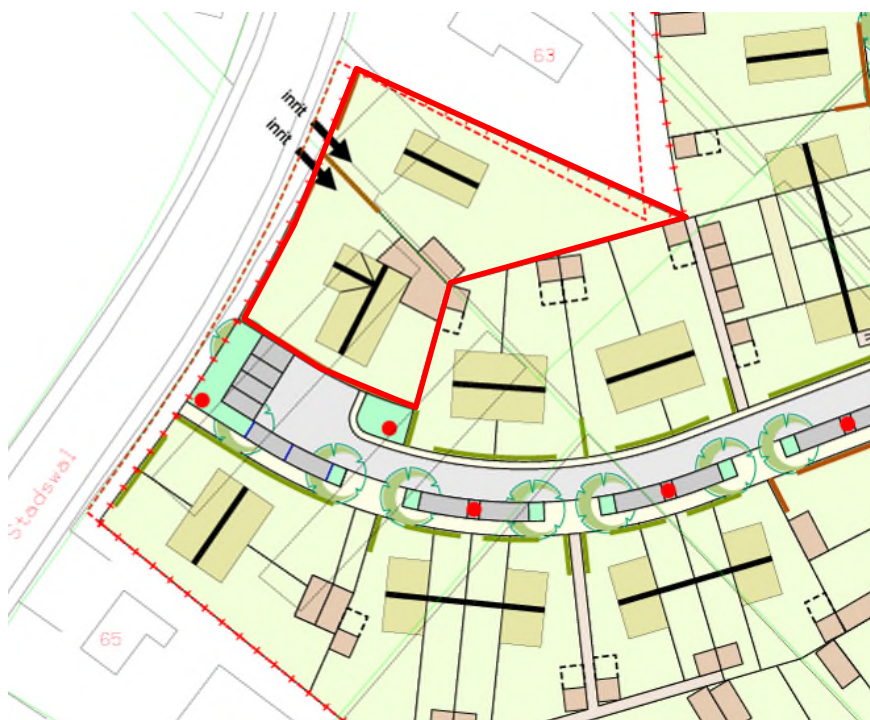
- Begrenzing voortuin met lage haag; naar de weg gekeerde zijtuin met hoge haag.



Referentiebeelden architectuur Bloemstraat 4e fase

4.2. Verkaveling

In onderstaande verkavelingsschets is de situering van beide woningen en de bijbehorende bijgebouwen weergegeven. Hiermee wordt voldaan aan de situeringeisen ten aanzien van de beeldkwaliteitseisen zoals opgenomen in paragraaf 4.1. Tevens is de gewenste de nokrichting aangeduid.



4.3. Verkeer & parkeren

De woningen worden ontsloten via een gemeenschappelijke uitrit op de Stadswal.

Ten aanzien van de parkeervoorzieningen is uitgegaan van de volgende parkeernorm:

Bouwwijze	Aantal parkeerplaatsen per woning	Aantal parkeerplaatsen op eigen erf
Vrijstaande woningen	1,7 - 1,9	1,0

Deze parkeerplaatsen moeten op eigen terrein gerealiseerd worden. Hiervoor is ruim voldoende ruimte op de percelen aanwezig.

5. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN

5.1. Milieu

Bodem

Ecopart bv heeft op een terreindeel gelegen tussen Stadswal 63 en 65 te Huissen een verkennend bodemonderzoek (nr. 15091, d.d. 2 februari 2010).

Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden gesteld dat de bovengrond op de onderhavige locatie licht is verontreinigd met kobalt, kwik, lood, zink en polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK). De ondergrond is licht verontreinigd met kobalt. In het grondwater zijn voor barium, koper, nikkel, zink en dichloormethaan licht verhoogde gehalten aangetroffen.

Het is niet aannemelijk dat de geconstateerde verontreinigingen van de bodem risico's voor de volksgezondheid met zich meebrengen. Uit milieuhygiënisch oogpunt is de aanwezigheid van verontreinigende stoffen ongewenst. Indien het geheel aan onderzoeksresultaten echter wordt beoordeeld in het licht van de geplande terreinbestemming c.q. -inrichting, lijkt hier sprake van een aanvaardbare situatie.

De overwegingen hierbij zijn onder andere de slechts licht verhoogde gehalten, de te verrichten inspanning om te komen tot een strikt multifunctioneel bodemkwaliteitsniveau en een zienswijze vanuit een risicobenadering (ontbreken blootstellings- of verspreidingsroutes in de toekomstige situatie).

Gelet op het bovenstaande is er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen bezwaar tegen het gebruik van de locatie inzake de in de toekomst geprojecteerde nieuwbouw van twee vrijstaande woningen.

Het onderzoek is als externe bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Geluid

Pouderoyen Compagnons heeft een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï (nr. 071-177, d.d. februari 2010) uitgevoerd ten behoeve van de voorgenomen bouw van twee woningen aan de Stadswal.

De te onderzoeken wegen zijn de Stadswal en Polseweg – Gochsestraat. De wegen zijn binnenstedelijk gelegen en hebben maximaal 2 rijstroken; de onderzoekszone bedraagt 200 m. Voor nieuwe woningen bedraagt de wettelijke voorkeursgrenswaarde 48 dB. Indien de geluidsbelasting op de gevel van de geprojecteerde woning uitkomt boven de 48 dB, kan er op

bepaalde gronden ontheffing van de wettelijke voorkeursgrenswaarde verkregen worden (door burgemeester en wethouders van Lingewaard) tot 63 dB.

In het gemeentelijk geluidsbeleid zijn ambities vastgesteld. Voor nieuwe ontwikkelingen gelden de vastgestelde ambities. De locatie komt te liggen in het gebied ontwikkelen woningen, waarin de geluidsklasse (ambitieniveau) redelijk rustig (48 dB) tot lawaaiig (63 dB) bedraagt.

De verkeersgegevens van de Stadswal zijn verstrekt door de gemeente Lingewaard en ontleend aan de verkeersmilieukaart regio Arnhem. Voor de Polseweg – Gochsestraat is de 48 dB contour berekend met standaard rekenmethode I, conform Reken en meetvoorschrift geluidhinder 2006. Hieruit blijkt dat de 48 dB contour geen overlap kent met het plangebied.

De geluidsbelasting als gevolg van de Stadswal is berekend met standaard rekenmethode II. Ten gevolge van de Stadswal wordt de wettelijke voorkeursgrenswaarde op beide woningen overschreden met maximaal 12 dB. De maximaal te ontheffen geluidsbelasting wordt niet overschreden. Omdat er overschrijdingen plaatsvinden op woningen, dienen er zowel bron- als overdrachtsmaatregelen overwogen te zijn. Uit de maatregelenstudie blijkt dat bronmaatregelen om financiële en verkeerskundige gronden niet acceptabel zijn. Overdrachtsmaatregelen zijn om financiële en stedenbouwkundige gronden niet acceptabel.

Gelet op bovenstaande kan het project alleen gerealiseerd worden als Burgemeester en Wethouders van Lingewaard hogere grenswaarden vaststellen voor beide woningen ten gevolge van de Stadswal. De procedure hogere grenswaarden loopt parallel aan de planologische procedure.

Het onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Lucht

Op 15 november 2007 is de wijziging van de 'Wet milieubeheer' in werking getreden. Deze wet vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005' en is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De paragraaf luchtkwaliteit in de 'Wet milieubeheer' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en

milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling 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, wat wil zeggen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3% ten opzichte van de grenswaarde);
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden, nadat de EU op 7 april 2009 derogatie heeft verleend.

NIBM-grens woningbouwlocatie, 3% criterium:

- < 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, met een gelijkmatige verkeersverdeling;
- < 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling

Ten opzichte van de bestaande situatie worden 2 extra woningen mogelijk gemaakt. Dit aantal is dusdanig laag, dat sprake is van een niet-in-betekende-mate bijdrage aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en buisleidingen.

De risiconormen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi). In dit besluit zijn milieukwaliteitseisen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. De bij het besluit behorende ministeriële regeling "Regeling externe veiligheid inrichtingen" (Revi) werkt de afstanden, de referentiepunten en de wijze van berekenen van het plaatsgebonden risico en het

groepsrisico verder uit ter uitvoering van het Bevi. Op 3 april 2007 is de Regeling tot wijziging van de Revi gepubliceerd. De wijziging is op 1 juli 2007 in werking getreden en heeft onder andere betrekking op de gewijzigde afstanden voor bestaande LPG tankstations. Daarnaast zijn de Handreiking Verantwoording Groepsrisico van VROM en de Handleiding externe veiligheid inrichtingen hulpmiddelen voor de wijze waarop volgens het Bevi met externe veiligheidsrisico's moet worden omgegaan relevant.

Het Bevi verplicht het bevoegd gezag op basis van de Wet milieubeheer om veiligheidsafstanden aan te houden tussen gevoelige objecten en risicovolle bedrijven. In het besluit zijn gevoelige objecten gedefinieerd als kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.

Plaatsgebonden risico (PR)

De kans dat één persoon buiten het inrichtingsterrein overlijdt als gevolg van een calamiteit bij het bedrijf (plaatsgebonden risico).

Groepsrisico (GR)

De kans dat meerdere personen buiten het inrichtingsterrein overlijden als gevolg van een calamiteit bij het bedrijf (groepsrisico). Voor het groepsrisico wordt een oriëntatiewaarde gegeven en geldt voor nieuwe situaties een verantwoordingsplicht voor het bevoegd gezag.

Om de risico's ter plaatse van het plangebied te achterhalen is er een analyse gemaakt van de externe veiligheidssituatie rondom het plangebied, met behulp van de provinciale risicokaart. Bijgaand is een uitsnede van de risicokaart opgenomen.

Op onderstaande uitsnede van de risicokaart zijn geen risicovolle inrichtingen te zien in of in de directe nabijheid van het plangebied.

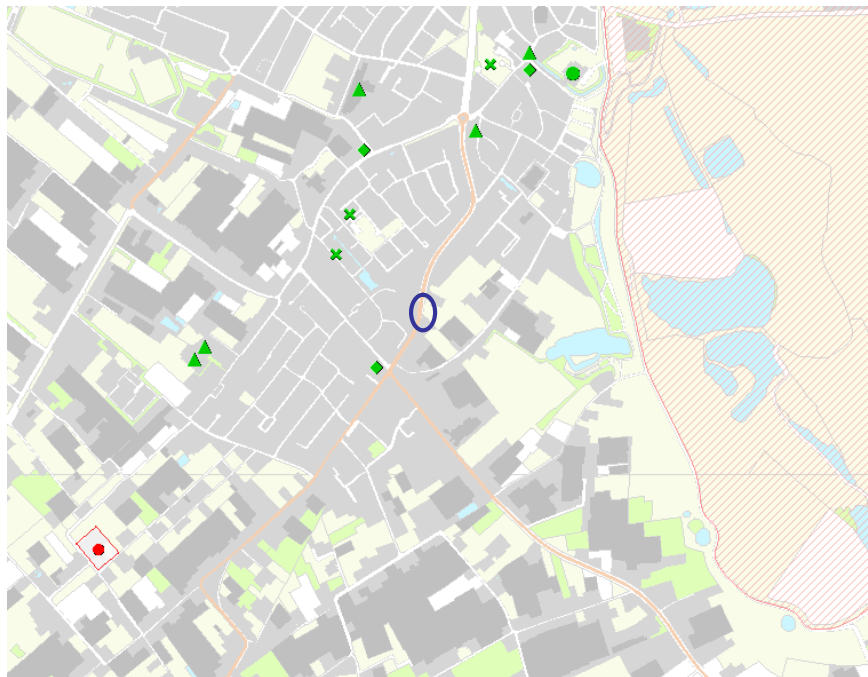
Risicovolle inrichtingen:

Er zijn in het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig. Ook buiten het plangebied zijn geen inrichtingen aanwezig waarvan de risicocontouren het plangebied beïnvloeden.

Transport van gevaarlijke stoffen:

Tevens zijn de Risicoatlassen wegtransport gevaarlijke stoffen (Ministerie van Verkeer en Waterstaat - Adviesdienst Verkeer en Vervoer (RWS – Avv), Aviv, d.d. maart 2003) en de Risicoatlas spoor (Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Rws-Avv, DHV Milieu & Infrastructuur, d.d. 13 juni 2001) geraadpleegd. In of nabij het plangebied zijn geen routes gelegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of water plaatsvindt. De afstand tot de dichtstbijzijnde routes is zodanig groot dat het plangebied hier niet door wordt beïnvloed.

Er zijn geen hoogspanningsleidingen en buisleidingen in en in de directe omgeving om het plangebied aanwezig.



Uitsnede risicokaart met globale aanduiding plangebied (blauwe cirkel)

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

Milieuzonering

In de publicatie “bedrijven en milieuzonering” (editie 2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) zijn indicatieve richtafstanden voor woningbouw nabij verschillende typen bedrijven opgenomen. De richtafstanden gelden tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is. Binnen deze richtafstanden is hinder ten gevolge van het betreffende bedrijf niet uit te sluiten. Woningbouw binnen deze richtafstand is inpasbaar, indien aangetoond wordt dat (eventueel na het treffen van maatregelen) voor het betreffende bedrijf een kleinere richtafstand van toepassing is.

Het plangebied is gelegen in een bestaande woonomgeving. Er zijn geen bedrijven in de directe omgeving gesitueerd met een milieuhindercontour die overlap kent met het plangebied. Derhalve vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor de realisatie van onderhavig initiatief.

5.2. Waterhuishouding

Algemeen

Met het oog op de verwachte toename van de neerslag, veranderend landgebruik, de bodemdaling en de zeespiegelstijging wordt het belang om snel te zoeken naar oplossingen voor de waterproblematiek

benadrukt. De oplossingen liggen in de lijn van de drietrapsstrategie "vasthouden-bergen-afvoeren" (watertrits).

Bij de planontwikkeling wordt ten aanzien van diverse aspecten naar een duurzame inrichting van de hele kern van Huissen gestreefd. Een belangrijk element in dit verband betreft de waterhuishouding in het plangebied. Hierbij wordt een gescheiden verwerking van het schone hemelwater en het vuile rioolwater nagestreefd (afkoppeling) met als uitgangspunt dat het schone water zoveel mogelijk in of in de directe omgeving van het plangebied in de bodem kan infiltreren.

Bij de ontwikkeling en de uitvoering van de bouwplannen dient rekening te worden gehouden met de scheiding van vuil water en (schoon) regenwater (afkoppeling). Bij de inrichting, het bouwen en het beheer worden zo min mogelijk vervuilende stoffen toegevoegd aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Gebruik van niet uitlogende bouwmaterialen in relatie tot waterkwaliteit is in dit verband van belang.

Water- en rioleringsplan

Het door BKH gemaakte Rioleringsplan Bloemstraat fasen 1 t/m 5 van 29 november 1999, vormt de basis voor de nadere uitwerking van fase 4. Het rapport van BKH sluit aan op het, mede door het Waterschap Rivierenland (voorheen Polderdistrict Betuwe) en het Zuiveringsschap Rivierenland opgestelde, vastgestelde en ondertekende, Waterplan Huissen van 2 augustus 2000.

Het Rioleringsplan Bloemstraat fasen 1 t/m 5 is met enkele opmerkingen van het Zuiveringsschap Rivierenland van 19 september 2000, door hen goedgekeurd. Deze opmerkingen hadden geen directe betrekking op het plangebied van fase 4. Het huidige Waterschap Rivierenland heeft verder op 27 april 2001, een WVO vergunning verleend voor het plangebied fase 2 t/m 5.

Het plangebied

Het grondwater in het plangebied fluctueert gedurende het jaar. In de winter bevindt het grondwater zich 50 - 100 cm onder het maaiveld en in de zomer tot meer dan 120 cm onder het maaiveld.

Voor het plan Bloemstraat is een integraal waterbeheerplan opgesteld. Voor het plangebied geldt vanuit dit waterbeheerplan het volgende uitgangspunt:

- Minimaal 80% van het dakoppervlak van de nieuwe woningen dient afgekoppeld te worden;

Bij een toename van het bestaande verhard oppervlak (bebouwing, bestrating, e.d.) dient het overtollige water overeenkomstig de hierboven genoemde watertrits te worden gehanteerd (stand-still beginsel). Indien in het stedelijk gebied het verhard oppervlak toeneemt met meer dan 500 m² dient volgens de regels van het Waterschap Rivierenland

compensatie in het kader van waterberging plaats te vinden. In onderhavig geval blijft de toename van de verharding ruimschoots onder de 500 m² en hoeft geen nadere compensatie plaats te vinden.

5.3. Flora & fauna

Op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijn moeten tevens een groot aantal inheemse bedreigde dier- en plantsoorten worden beschermd. Deze soortenbescherming is in Nederland geïmplementeerd in de Flora en Faunawet (april 2002). In Nederland komen zo'n 36.000 dier- en plantensoorten voor. Ongeveer 500 soorten krijgen bescherming van de Flora- en Faunawet.

In dit verband zijn met name de volgende verboden van belang:

- verbod om beschermde dieren opzettelijk te verontrusten;
- verbod tot beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren van nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde dieren;
- verbod tot het verwijderen van beschermde planten van hun groeiplaats.

Ontheffing

Van de hierboven genoemde verboden is onder voorwaarden een ontheffing mogelijk. Zo kan de minister van LNV op basis van artikel 75 ontheffing verlenen ten behoeve van een dwingende reden van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, indien geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige instandhouding van de soort.

Plangebied

Er zijn geen indicaties voor de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied.

Wel geldt altijd het algemene zorgplichtartikel dat wil zeggen dat bij sloop van gebouwen en het verwijderen van beplanting altijd zorgvuldig gehandeld moet worden. Dit wil zeggen dat er als gevolg van de ruimtelijke ingrepen geen wezenlijke invloed is op beschermde diersoorten en dat schade aan soorten zoveel mogelijk moet worden voorkomen. Het verrichten van een specifiek onderzoek naar de flora en fauna wordt niet noodzakelijk geacht.

5.4. Archeologie

Met de inwerkingtreding van de 'Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz)' per 1 september 2007 is de implementatie van het 'Verdrag van Malta' (1992) een feit. Deze wet regelt de omgang met het archeologisch erfgoed. Uitgangspunt van het verdrag is het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk ter plekke te bewaren en beheermaatregelen te nemen om dit te bewerkstelligen. Om het

bodemarchief beter te beschermen is het sindsdien verplicht om de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden te beoordelen.

Archeologisch belangrijke terreinen moeten zoveel mogelijk worden ontzien. In het geval dat dit niet mogelijk is, dient er voldoende ruimte te zijn voor het uitvoeren van verantwoord archeologisch onderzoek, zodat de informatie in het deel van het bodemarchief dat verloren gaat, ook verantwoord kan worden vastgelegd.

Voor het plangebied geldt een hoge archeologische verwachtingswaarde met name voor sporen ten aanzien van bewoning uit de periode IJzertijd tot en met de Late Middeleeuwen.

Op grond van deze verwachtingswaarde heeft RAAP in 2003 een inventariserend archeologisch onderzoek (nr. 292; d.d. 28 februari 2003) gedaan. Dit onderzoek leidde tot de conclusie, dat het aanbeveling verdiende om voorafgaande aan de woningbouw archeologisch vervolgonderzoek te laten uitvoeren door middel van proefsleuven, om zodoende de aanwezigheid van mogelijke (belangrijke) archeologische sporen in het plangebied na te gaan.

Omdat het onderzoek uit 2003 niet gebiedsdekkend was heeft RAAP (nr. 631; d.d. 25 maart 2004) een inventariserend archeologisch veldonderzoek verricht voor het resterende deel van de 4^e fase. Ook het plangebied viel hierbinnen in.

Op basis van dat onderzoek is geconstateerd dat er in het plangebied geen aanwijzingen zijn gevonden voor archeologische vindplaatsen. Gezien de hoge dichtheid aan archeologische vindplaatsen in de nabije omgeving kan de aanwezigheid van sporen van bewoning in het plangebied niet worden uitgesloten. De resultaten uit het onderzoek geven echter geen aanleiding voor het verrichten van een vervolgonderzoek.

5.5. Leidingen

In het plangebied zijn geen leidingen met een planologisch relevante beschermingszone gelegen, noch overlapt een beschermingszone van een planologisch relevante leiding met het plangebied.

6. JURIDISCH PLAN

6.1. Doelstellingen en planopzet

De beleidsdoelstellingen zijn juridisch vertaald in de regels en de bijbehorende verbeelding. De basis voor de verbeelding is een recente kadastrale ondergrond, aangevuld met topografische gegevens. Op de verbeelding is de grens van het bestemmingsplangebied aangegeven. Met de opzet van de regels is aangesloten bij het handboek van de gemeente Lingewaard, dat is opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008).

6.2. Indeling

De regels zijn opgedeeld in vier hoofdstukken:

Hoofdstuk 1 bevat de begrippen (artikel 1) en een bepaling over de wijze van meten (artikel 2); deze worden opsommingsgewijs in alfabetische volgorde gegeven en dienen als referentiekader voor de overige regels.

Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingen “Wonen”.

Hoofdstuk 3 bevat enkele algemene regels, zoals de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels en de procedurebepaling.

Hoofdstuk 4 bevat tenslotte het overgangsrecht en de slotregel, met daarin de titel van het bestemmingsplan.

6.3. Bestemmingen

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Begrippen

In artikel 1 is een aantal begrippen nader gedefinieerd teneinde onduidelijkheid te voorkomen. Voor een gedeelte van de begrippen is aansluiting gezocht bij de SVBP 2008, de rest is afkomstig uit het handboek en zijn in de gemeente gebruikelijke definities.

Wijze van meten

In artikel 2 wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden bij het beoordelen of de maatvoering in overeenstemming is met de regels.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

In het plan is de volgende bestemming opgenomen:

Wonen

Het plangebied is bestemd als “Wonen”. In de bestemmingsomschrijving is voorts geregeld dat de uitoefening van een beroep aan huis, alsmede inwoning beperkt zijn toegestaan.

De gronden zijn tevens bestemd voor tuinen, parkeervoorzieningen, waterlopen en waterpartijen en duikers.

In de verbeelding zijn de bouwvlakken aangeduid en een gebied ‘erf’. Binnen elk van de 2 bouwvlakken mag 1 vrijstaande woning opgericht worden.

Hoofdgebouwen mogen worden opgericht binnen het bouwvlak. Een uitzondering hierop vormen ondergeschikte bouwdelen zoals erkers, balkons, dakgoten e.d. Bijgebouwen mogen zowel binnen het bouwvlak als binnen de aanduiding ‘erf’ worden gerealiseerd. Bijgebouwen kunnen aan- of uitbouwen zijn maar ook vrijstaande bijgebouwen. Bijgebouwen zijn door ligging, constructie of afmeting ondergeschikt is aan dat hoofdgebouw.

Voor overkappingen geldt een aparte regeling.

De maximale goot- en bouwhoogte voor het hoofdgebouw is opgenomen in de verbeelding. De dakhelling is vastgelegd in de regels. De maatvoering voor bijgebouwen, alsmede voor bouwwerken geen gebouwen zijnde, is vastgelegd in de regels.

In de gebruiksbepaling is met het plan strijdig gebruik vermeld. Ontheffing van het gebruik voor aan huis gebonden bedrijfsmatige activiteiten is mogelijk. De omvang ervan is beperkt en de activiteiten moeten wel inpasbaar zijn in de woonomgeving

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Anti-dubbeltelbepaling

Met de anti-dubbeltelbepaling wordt geregeld dat grond die reeds eerder bij een verleende bouwvergunning is meegenomen niet nog eens bij de verlening van een nieuwe bouwvergunning mag worden meegenomen. Deze regel is rechtstreeks overgenomen uit het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening.

Algemene bouwregels

In dit artikel is onder meer een regel voor ondergronds bouwen opgenomen.

Algemene procedureregeling

In de algemene procedureregeling is de procedure voorgeschreven die gevolgd dient te worden indien conform het bestemmingsplan ontheffing wordt verleend.

Hoofdstuk 4: Overgangsrecht en slotregel

Overgangsrecht

In dit artikel is een regeling opgenomen voor bestaande zaken en rechten die niet in overeenstemming zijn met de overige regelingen in dit bestemmingsplan.

De regels voor het overgangsrecht zijn overgenomen uit het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening, waarin standaard overgangsrecht voor bestemmingsplannen is opgenomen.

Slotregel

De slotregel bevat de titel van het bestemmingsplan.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De realisering en de kosten voor deze planherziening zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Derhalve heeft de planherziening geen financiële consequenties voor de gemeente.

8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1. Overleg en inspraak

Vanwege de geringe ruimtelijke relevantie is dit plan geen onderwerp geweest van overleg en inspraak.

8.2. Zienswijzen

Het besluit omtrent de voorbereiding voor de herziening van het bestemmingsplan is op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) in het kader van de zienswijzen gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegd. Eventuele ingediende zienswijzen zullen in de besluitvorming worden betrokken.