



Bestemmingsplan

Toelichting

Huissen, Limes bouw woningen

Gemeente Lingewaard

BESTEMMINGSPLAN

Huissen, Limes bouw woningen

Gemeente Lingewaard

Inhoud	: Toelichting
IDN-nummer	: NL.IMRO.1705.220.VG01
Projectnummer	: 071-235
Profitmanagernummer	: P183859
Opdrachtgever	: Huisman / Hendriks
Opsteller	: Leander van Berkel
Status	: Vastgesteld
Datum	: 14 mei 2020



Pouderoyen Compagnons vormgeving van stad en land is een handelsnaam van Pouderoyen BV

St. Stevenskerkhof 2
6511 VZ NIJMEGEN
tel: 024-3224579
fax: 024-3241240
e-mail: info@pouderoyen.nl
www.pouderoyen.nl

IBAN NL29 RABO 0154 8198 75
KVK 14 06 66 14
BTW NL 8104.81.996 B01

INHOUD

BLZ

1	INLEIDING.....	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging en begrenzing plangebied.....	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
1.4	Leeswijzer.....	2
2	PLANBESCHRIJVING.....	3
2.1	Inleiding	3
2.2	Historische ontwikkeling	3
2.3	Beschrijving plangebied.....	4
2.4	Stedenbouwkundig plan	4
2.5	Verkeer en parkeren	6
3	BELEIDSKADER	8
3.1	Rijksbeleid	8
3.2	Provinciaal beleid.....	11
3.3	Gemeentelijk beleid	15
4	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	17
4.1	Milieuzonering.....	17
4.2	Geluid	17
4.3	Bodem	18
4.4	Flora en fauna.....	19
4.5	Luchtkwaliteit	21
4.6	Waterhuishouding.....	22
4.7	Archeologische en cultuurhistorische waarden	24
4.8	Externe veiligheid	25
5	JURIDISCHE ASPECTEN	26
5.1	Algemeen.....	26
5.2	Planregels	26
5.3	Bestemmingen.....	26
6	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	27
7	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	28



Nog aan te leggen Limes (midden) en planlocatie (rechts)

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel de planologische basis te leggen voor de realisatie van een inbreidingslocatie in de kern Huissen. Het betreft hier de realisatie van vijf nieuwe vrijstaande woningen binnen een in ontwikkeling zijnde nieuwbouwwijk aan de Limes. Het nu bestemde aantal is destijds opgenomen op basis van het stedenbouwkundige plan dat op dat moment beschikbaar was. Dit was een samenhangend en afgerond plan, waarbij in het bestemmingsplan kon worden volstaan met dat aantal woningen. In het vigerende bestemmingsplan is geen afweging gemaakt of een groter aantal woningen ook aanvaardbaar zou kunnen zijn. Zoals te doen gebruikelijk, is in het plan het aantal op dat moment voorziene en gewenste woningen bestemd. Op basis van de huidige inzichten is het aanvaardbaar geacht om in het gebied enkele woningen extra te realiseren, passend binnen de criteria van goede ruimtelijke ordening. Dit is de aanleiding om het bestemmingsplan op onderdelen aan te passen middels onderhavig nieuw plan.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen binnen de gemeente Lingewaard, binnen de bebouwde kom van Huissen. Huissen is één van de zeven kernen in de gemeente Lingewaard en ligt in het noorden van de gemeente, onder de rook van Arnhem-Zuid. Huissen telt ongeveer 19.000 inwoners. Concreet wordt het plangebied begrensd door:

- woonpercelen gelegen aan de Loostraat aan de noordzijde;
- woonpercelen gelegen aan de Limes aan de oost- en westzijde; en
- de Limes aan de zuidzijde.

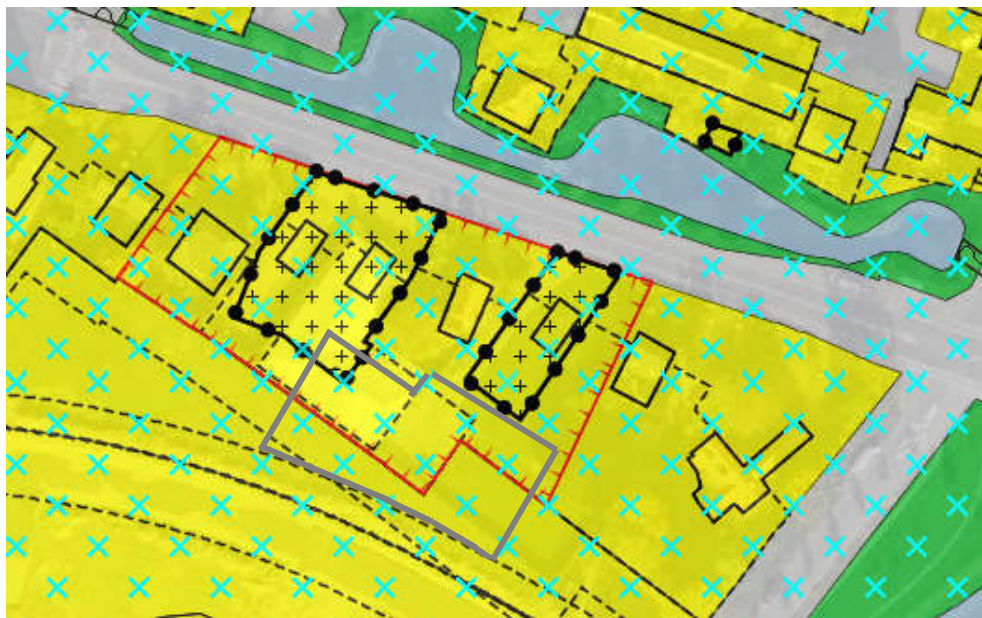
Het bestaande en tevens te slopen bedrijfsgebouw aan de Loostraat behoort vanwege een herbegrenzing van het bijbehorende erf ook tot het plangebied.



Globale ligging plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse gelden de bestemmingsplannen “Kom Huissen” dat op 1 april 2015 is vastgesteld door de raad van gemeente Lingewaard en “Loostraat 55a – 57” dat op 30 april 2015 is vastgesteld door de raad van gemeente Lingewaard.



Vigerend bestemmingsplan, planlocatie bij grijze contour (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Het voorziene bouwplan past niet binnen de op de planlocatie vigerende regels. Om het planvoornemen alsnog uit te kunnen voeren, wordt voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. Alleen de regels en de verbeelding zijn juridisch bindend. De toelichting geeft onderbouwing en uitleg. In hoofdstuk 2 volgt een beschrijving van het plan. In hoofdstuk 3 wordt een korte omschrijving van het geldende beleid weergegeven van de diverse betrokken overheden en de conclusies van en toetsing aan dit beleid. In hoofdstuk 4 worden de milieuhygiënische aspecten uiteengezet. Hoofdstuk 5 beschrijft de juridische aspecten van het plan en in hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het plan. In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de maatschappelijke haalbaarheid.

2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is de huidige ruimtelijke en functionele situatie van het plangebied en de directe omgeving daarvan beschreven. Ten behoeve van een algemeen beeld wordt allereerst ingegaan op de historische ontwikkeling van de kern Huissen, waarin het plangebied is gelegen. Daarna wordt ingegaan op de beschrijving van het plangebied en omgeving waarin aandacht is voor de landschappelijke en stedenbouwkundige aspecten, de verkeersstructuur, de cultuurhistorische waarden en de functionele opzet. Tot slot volgt een beschrijving van het beoogde woningbouwplan.

2.2 Historische ontwikkeling

Huissen werd al tijdens de vroege middeleeuwen in 814 als Hosenhym vermeld; later (na de invallen der Noormannen) werd deze plaats Hosenheim genoemd. Vanaf de Tachtigjarige Oorlog is Huissen een katholieke enclave in het protestante Nederland. Tussen 1795 en 1816 verwisselde Huissen verschillende keren van eigenaar. Na het Congres van Wenen wordt Huissen in 1816 deel van Nederland. Huissen heeft zwaar geleden tijdens de 2e Wereldoorlog. Op 2 oktober 1944 wordt het oude centrum gebombardeerd. Ook het kerkdorp 't Zand wordt getroffen.

Het centrum van Huissen onderscheidt zich van andere centra doordat een geheel eigen karakter heeft. Het bestaat uit smalle straatjes die nog steeds de sfeer bepalen. Er zijn veel winkels te vinden met historische gevels waaronder een aantal uit de 16e en 17e eeuw. De eerste uitbreidingen van het centrum dateren van de jaren '30/ '40. Deze zijn gesitueerd aan de westzijde van de historische kern. In de jaren '60 en met name vanaf de jaren '70 is Huissen flink gegroeid. De nabijheid van Arnhem en het relatief rustige woonklimaat hebben ertoe bijgedragen dat de natuurlijke groei van de kern aanzienlijk versterkt werd. Aan de zuidzijde is de wijk Het Zand in deze periode gebouwd en ook ten westen van de kern zijn vanaf de jaren '60 uitbreidingen gerealiseerd. Later, vanaf 1975, zijn aan de noordwestzijde 2 wijken in de Forum-gedachte gebouwd: Brink en Zilverkamp. Huissen kent een Vinex-taakstelling waardoor vanaf de jaren '90 weer volop gebouwd is/wordt in de wijken Loovelden en Bloemstraat.

De zuidwest rand van de kern is een combinatie van geleidelijke ontwikkelingen en planmatige uitbreidingen. In het buitengebied ontstonden bebouwingslinten zoals aan de Loostraat, de Hoeve, de Bredestraat en de Driegaardsestraat. De verschillende woonbuurten werden tussen deze linten gebouwd. Uiteindelijk groeide op deze wijze het kerkdorp 't Zand aan Huissen vast. De bebouwingslinten geven de kern een rafelige rand. De uitbreidingswijk Zilverkamp houdt vast aan het introverte karakter, door het toepassen van groene lobben die diep in de wijk prikken. De meest recente uitbreidingen in de nieuwbouwwijken Loovelden en Bloemstraat breken met deze traditie en hebben een meer naar buiten gekeerd karakter.

2.3 Beschrijving plangebied

2.3.1 Ruimtelijke structuur

Onderhavig planlocatie is binnen de nieuwbouwwijk Loovelden gelegen. Loovelden ligt in het westelijk deel van Huissen, ten zuiden van de wijk Zilverkamp en ten oosten van het groene Zeegbos. De wijk is te verdelen in een noordelijk en zuidelijk deel. De planlocatie is in het noordelijk deel, tussen de Loostraat en de Keizersallee, gelegen.

Met de ontwikkeling van de wijk Loovelden wordt een ontspannen woonmilieu met een dorps karakter nagestreefd. De wijk is ruim opgezet met brede straten, grote parkeerhavens, voornamelijk 2-onder-1-kap en vrijstaande woningen en veel groen.

2.3.2 Functionele structuur

Oorspronkelijk maakte onderhavig plangebied onderdeel uit van de bedrijfslocatie van een bedrijf in bloemen, planten en bijbehorende zaken. Op de bedrijfslocatie waren ten behoeve van de bedrijfsvoering een groot aantal kassen aanwezig. Het bedrijf is inmiddels verhuisd en de kassen zijn uit het gebied verwijderd. Door genoemde bedrijvigheid uit de kern te verwijderen, is de mogelijkheid tot ontwikkeling van de nieuwbouwwijk Loovelden gecreëerd.

Met de ontwikkeling van Loovelden wordt een gepaste invulling gegeven aan de leegstaande voormalige bedrijfslocatie, namelijk door een woonfunctie toe te voegen binnen het bestaande woongebied van Huissen. Onderhavig planvoornemen maakt door toevoeging van vijf nieuwbouwwoningen aan de Limes deel uit van deze ontwikkeling. Derhalve past het plan binnen de huidige functionele structuur van het gebied.

2.4 Stedenbouwkundig plan

Het plan omvat de bouw van vijf vrijstaande woningen aan de Limes. Aan de noordelijke zijde van Limes is recentelijk een bebouwingslint met ruime 2-onder-1-kap woningen gerealiseerd. Met voorziene ontwikkeling wordt dit bebouwingslint in oostelijke richting aangevuld. Om de bouw van de woningen mogelijk te maken, is recentelijk de kas aan de Loostraat gesloopt.

2.4.1 Stedenbouwkundige inpassing

De bouw van de woningen vindt plaats conform de in het Beeldkwaliteitsplan Loovelden gestelde eisen. In het algemeen geldt voor de wijk Loovelden dat woningen gekenmerkt worden door een eenvoudige hoofdmassa met kap, uitgevoerd in overwegend baksteen en keramische pannen. Om woningen per straat of buurt te verbijzonderen, worden in het Beeldkwaliteitsplan verschillende deelgebieden onderscheiden en worden hierbij verschillende architectonische criteria gesteld.



Bebouwing aan de Limes met reeds ontwikkelde woningen en de planlocatie bij de rode contour (bron: bpd)

Verkaveling 5 bouwkvavels Limes 901 – 905

8 april 2019



Stedenbouwkundig plan

Voor onderhavige planlocatie geldt dat deze is gelegen in woonbuurt 'De Erven'. In dit deelgebied wordt gestreefd naar een erfachtig, gevarieerd karakter. Gewenste woningtypes hier zijn vrijstaande woningen, 2-onder-1-kap woningen en rijtjeswoningen. Er zijn 1 tot 2 bouwlagen met kap toegestaan en als dakvorm worden zadeldaken, dwarskappen of langskappen gehanteerd. Als gewenst bouw materiaal worden baksteen (eventueel gekeimd), hout en keramische pannen genoemd. Hierbij dient een rustige kleurstelling te worden nagestreefd. Als erfafscheidingen worden hagen, tuinhekjes of gemetselde muurtjes aangedragen.



Ligging planlocatie binnen woonbuurt 'De Erven' (bron: Beeldkwaliteitsplan Loovelden)

Door conform de in het Beeldkwaliteitsplan gestelde eisen te bouwen, worden de vijf woningen stedenbouwkundig ingepast en dragen deze positief bij aan de uitstraling van de wijk. Ook de recentelijke sloop van de kas draagt ter plekke bij aan een verbetering van de kwaliteit van woonomgeving.

2.5 Verkeer en parkeren

2.5.1 Verkeer

De vijf te ontwikkelen woningen zijn aan de Limes gelegen. De Limes doorkruist de wijk Loovelden. Zowel in oostelijke richting als in zuidelijke richting, is de Limes verbonden met de Keizersallee. De Keizersallee is verbonden met de Loostraat, een belangrijke ontsluitingsweg in Huissen. In westelijke richting wordt de Limes onderbroken door de Auxiliastraat, een fietspad. Voor autoverkeer is het niet mogelijk dit fietspad over te steken.

De infrastructuur binnen de wijk Loovelden is recentelijk, met het oog op de voorziene nieuwbouw in de wijk, ontwikkeld. De vijf te realiseren woningen aan de Limes passen binnen de beoogde verkeersdruk op het wegennet en leiden niet tot negatieve gevolgen voor de infrastructuur.

2.5.2 Parkeren

In nota parkeernormen Lingewaard 2017 is het gemeentelijk beleid ten aanzien van parkeren vastgelegd. Het doel van het parkeerbeleid is om het parkeren te ordenen met oog voor de ruimtelijke kwaliteit en te streven naar voldoende parkeerplaatsen op acceptabele loopafstand. De normen in deze nota zijn hierin leidend. Bij de berekening van de parkeerbehoefte voor onderhavige ontwikkeling is uitgegaan van vijf woningen duur in het gebied Huissen overig de norm hiervoor is 2,0 parkeerplaatsen per woning.

nr.	Functie	Hu-cen	Hu	Be, Ge, Do, An	Ha	Aandeel bezoekers	Opmerkingen
	Woningen						
1	Woning duur	1,5	2,0	2,0	2,0	0,3 / won	
2	Woning midden	1,3	1,7	1,8	1,8	0,3 / won	
3	Woning goedkoop	1,3	1,7	1,7	1,7	0,3 / won	
4	Serviceflat / aanleunwoning*	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3 / won	
5	Kamer verhuur [per kamer]	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2 / won	
	* Zelfstandige woning met beperkte zorgvoorziening (veel gereserveerde gehandicaptenplaatsen, dus minder gecombineerd gebruik mogelijk)						
	Winkels (per 100m² bvo)						

De woningen worden voorzien van lange en brede opritten, zoals ook is voorzien bij de twee onder één kap woningen direct ten westen van de ontwikkellocatie. Zo wordt voldaan aan een goede parkeeroplossing op eigen terrein en ontstaat een eenduidig stedenbouwkundig beeld.

Parkeervoorziening	Capaciteit	Minimale breedtes
Garage bij woning	0,4	
Enkele oprit min 5 m lang,	0,8	2,75 m. met obstakels, 2,5 m. obstakelvrij
Lange oprit min 10 m lang	1	2,75 m. met obstakels, 2,5 m. obstakelvrij
Garage met oprit min 10 m lang	1,3	2,75 m. met obstakels, 2,5 m. obstakelvrij
Dubbele oprit	1,7	4,5 m.

Tabel 3.5: Capaciteit van parkeervoorzieningen op eigen terrein

Conform het Beeldkwaliteitsplan wordt het parkeren op eigen terrein opgelost. Het doel hierbij is om een groot deel van de parkeerplaatsen uit het zicht vanuit de openbare ruimte te onttrekken en de verblijfswaarde van het openbaar gebied te vergroten.

3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en in werking getreden. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteitsaanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en vervangt enkele ruimtelijke doelen en uitspraken uit andere documenten. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden.

Anders dan in de voormalige Nota Ruimte gaat de structuurvisie uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van het Rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Onderhavige ontwikkeling is niet gelegen in of nabij een gebied waarin het Rijk een nationaal belang heeft aangewezen. Derhalve heeft de SVIR geen consequenties voor voorliggend plan.

3.1.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel bekend als de AMvB Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen met het oog op een goede ruimtelijke ordening.

Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met enkele onderwerpen aangevuld per 1 oktober 2012. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Dit betreft onder meer het Nationale Natuurnetwerk (voorheen de Ecologische Hoofdstructuur) en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Onderhavig plan is niet gelegen in of nabij een gebied waarin het Rijk een ander nationaal belang heeft aangewezen.

3.1.3 *Bro: ladder voor duurzame verstedelijking*

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is per 1 oktober 2012 op onderdelen gewijzigd. In artikel 3.1.6 van het Bro is de 'ladder duurzame verstedelijking' opgenomen. Deze ladder stelt eisen aan de onderbouwing in bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken.

De ladder voor duurzame verstedelijking richt zich op substantiële veranderingen en bouwplannen, die qua aard en omvang zodanig zijn, dat voor mogelijke leegstand elders gevreesd zou kunnen worden. Het doel is om overbodige bouwplannen (kantoren, woningen) te voorkomen en hergebruik te stimuleren.

Per 1 juli 2017 zijn een aantal wijzigingen op de eerdere ladder van kracht geworden. Op basis van deze gewijzigde tekst geldt in het geval dat het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dat de toelichting een beschrijving dient te bevatten van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling.

Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient de toelichting, aanvullend op de beschrijving van de behoefte tevens een motivering te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien.

Gezien de kleinschalige aard van de ontwikkeling en de ligging in bestaand stedelijk gebied is er in onderhavig geval geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet aan de orde.

3.1.4 *Vormvrije MER*

Ingevolge het Besluit m.e.r. wordt getoetst of het bestemmingsplan voorziet in, of een kader vormt voor, activiteiten die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu. Hiervoor zijn in de bijlage bij het Besluit m.e.r. lijsten opgenomen waarin activiteiten zijn aangewezen die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu (lijst C) of ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben (lijst D). In de lijsten zijn (indicatieve) drempelwaarden opgenomen.

Een belangrijke wijziging die in het Besluit m.e.r. is aangebracht, is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, toetsing aan de drempelwaarden in kolom 2 van de D-lijst niet toereikend is. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieubeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. Deze motivering moet zijn gebaseerd op een toets die qua inhoud (dat wil zeggen: op basis van dezelfde criteria) aansluit bij m.e.r.-beoordeling, de diepgang kan echter anders zijn en er zijn geen vormvereisten.

In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of een activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarde liggen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt.

Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling kunnen twee conclusies volgen: belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten of belangrijke nadelige milieueffecten zijn niet uitgesloten. In het eerste geval is de activiteit niet m.e.r.(beoordelings)plichtig in het andere geval dient een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd en de bijbehorende procedure te worden gevolgd. De toetsing in het kader van de vormvrije-m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling.

Deze omstandigheden betreffen:

A. Kenmerken van het project

- omvang van het project
- cumulatie met andere projecten
- gebruik van natuurlijke grondstoffen
- productie van afvalstoffen
- verontreiniging en hinder
- risico van ongevallen, mede gelet op de gebruikte stoffen en technologieën

B. Plaats van het Project

- bestaand grondgebruik
- relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied
- het opnamevermogen van het natuurlijk milieu, met in het bijzonder aandacht voor gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebieden), gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit al worden overschreden, gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid, landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang

C. Kenmerken van het potentiële effect

- bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking)
- grensoverschrijdende karakter van het effect
- waarschijnlijkheid van het effect
- duur, frequentie en de omkeerbaarheid van het effect.

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de realisatie van vijf woningen. Gelet op de kenmerken van de ontwikkeling, de plaats van het ontwikkelingsgebied en de kenmerken van de potentiële effecten zullen er géén belangrijke negatieve milieueffecten optreden. Dit blijkt ook uit de onderzoeken van de verschillende milieuaspecten zoals deze in Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden zijn beschreven. Voor de in voorliggend bestemmingsplan besloten ontwikkeling is dan ook géén m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

Op 9 juli 2014 is de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld, die op 18 oktober 2014 in werking is getreden. De omgevingsvisie is voor het laatst geactualiseerd op 4 januari 2018.

De Omgevingsvisie Gelderland is een structuurplan van de provincie Gelderland. De provincie kiest er in deze Omgevingsvisie voor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven. Deze zijn:

1. een duurzame economische structuur;
2. het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik

De provincie verwacht van gemeenten dat zij bij grotere initiatieven nagaan of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling die afgewogen moet worden. Als de nieuwe situatie qua omvang (aantallen woningen of oppervlaktes) of qua effecten (milieuhinder, verkeersaantrekkende werking e.d.) dusdanig is dat de aard van het betreffende buitengebied qua karakter verandert, is er sprake van een grootschalige ontwikkeling. In die gevallen is een afweging op grond van de Gelderse Ladder voor duurzaam ruimtegebruik aan de orde en dient de behoefte voor de ontwikkeling aangetoond te worden.

Wegens de kleinschalige aard qua omvang en effecten van onderhavig planvoornemen, is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Toetsing aan de Gelderse ladder is niet aan de orde.

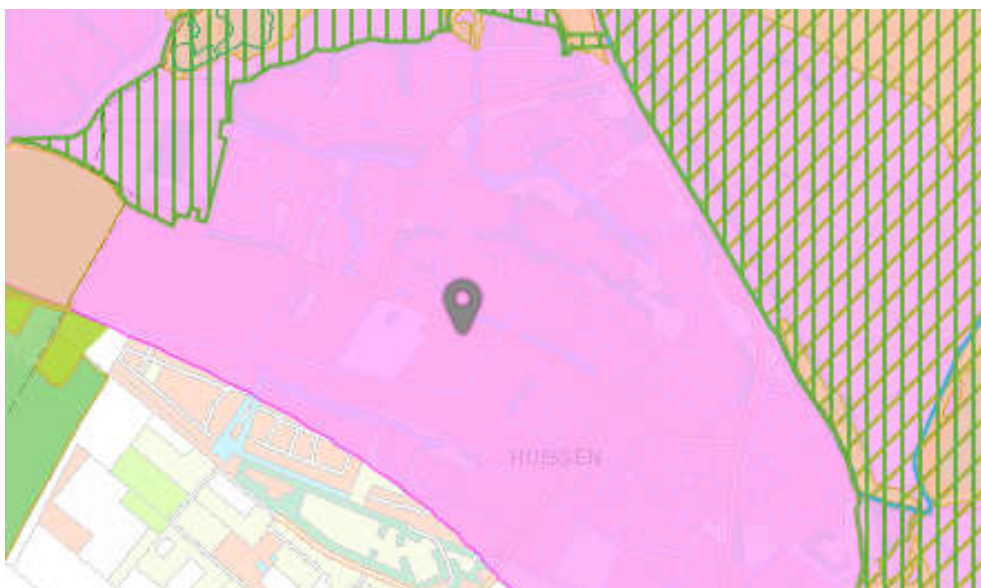
Natuurbescherming

De planlocatie is niet gelegen binnen de zones van 'Groene Ontwikkelzone', 'Weidevogelgebieden', 'Rustgebieden voor winterganzen' of 'Beschermingszones natte landnatuur'. Tevens is de planlocatie buiten het Gelders Natuurnetwerk gelegen.

Romeinse limes

De planlocatie is gelegen binnen de zone 'Romeinse Limes'. De provincie streeft ernaar om de Romeinse Limes te beschermen tegen ongewenste ingrepen en verder te ontwikkelen en beleefbaar te maken. Op basis hiervan zijn ontwikkelingen alleen mogelijk als deze de aanwezige kernkwaliteiten niet aantasten.

Ten behoeve van de ontwikkeling van de wijk Loovelden heeft reeds een gepaste afweging plaatsgevonden waaruit is gebleken dat de realisatie van de wijk binnen de Romeinse Limes een gewenste ontwikkeling is welke de aanwezige kernkwaliteiten niet onevenredig aantast. Gezien de realisatie van vijf woningen aan de straat Limes onderdeel uitmaakt van de ontwikkeling van de wijk, kan voor onderhavig planvoornemen dezelfde conclusie worden getrokken. Daarbij geldt dat het onwaarschijnlijk is dat archeologische waarden die samenhang hebben met de Limes worden aangetast, gezien de grond reeds is opgehoogd en bouwrijp is gemaakt (zie paragraaf archeologie).



Ligging plangebied binnen de Romeinse Limes (bron: Omgevingsvisie Gelderland)

Wonen

De provincie en haar partners streven er samen naar om vraag en aanbod op de woningmarkt met elkaar in balans te brengen en te houden. Hiertoe agenderen alle (relevante) partijen in de regio de regionale opgaven op het gebied van wonen in de Regionale Woonagenda. In de Regionale Woonagenda komen thema's met betrekking tot zowel de kwantitatieve als kwalitatieve woningvoorraad aan bod.

Op basis van de Regionale Woonagenda heeft gemeente Lingewaard de Nota Wonen 2016 – 2020 opgesteld. In hoofdstuk 3.3.2 wordt deze ten aanzien van het plan nader toegelicht.

Het plan raakt geen beschermde natuurgebieden op basis van de Omgevingsvisie. De ontwikkeling van vijf woningen binnen de wijk Looavelden doet geen afbreuk aan de kernkwaliteiten van de Romeinse Limes. Vanuit de Regionale Woonagenda wordt de plaatselijke woningbehoefte aangetoond. Derhalve is genoemde ontwikkeling passend binnen de Omgevingsvisie gestelde beleidskaders.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening Gelderland is door Provinciale Staten op 24 september 2014 vastgesteld ter vervanging van de Ruimtelijke Verordening Gelderland en op 18 oktober 2014 in werking getreden. De Omgevingsverordening is voor het laatst geactualiseerd op 19 december 2017. Voorliggende ontwikkeling zal moeten voldoen aan de regels in de Omgevingsverordening.

De Omgevingsverordening richt zich op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en bodem. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal.

Natuurbescherming

De planlocatie is niet gelegen binnen de zones van 'Groene Ontwikkelzone', 'Weidevogelgebieden', 'Rustgebieden voor winterganzen' of 'Beschermingszones natte landnatuur'. Tevens is de planlocatie buiten het Gelders Natuurnetwerk gelegen.

Romeinse Limes

Op basis van artikel 2.7.6.3 geldt dat:

1. *Een bestemmingsplan voor gronden die onderdeel uitmaken van de Romeinse Limes die op kaart zijn aangegeven als terreinen met een beschermde status, maakt ten opzichte van het ten tijde van de inwerkingtreding van de verordening geldende bestemmingsplan geen activiteiten mogelijk die de kernkwaliteiten zoals bedoeld in artikel 2.7.6.2 Beschrijving kernkwaliteiten Romeinse Limes, eerste en tweede lid, aantasten.*

Kernkwaliteiten van de Romeinse Limes worden in artikel 2.7.6.2 als volgt beschreven: "de Limes is de unieke, samenhangende en goed bewaard gebleven voormalige (militaire) grens van het Romeinse Rijk. De Limes ligt naast de toenmalige loop van de Rijn met archeologische overblijfselen uit de periode 0 tot 400 na Chr. bestaande uit:

1. forten (castella), burgerlijke nederzettingen (kampdorpen/vici) en grafvelden;
2. militaire infrastructuur, bestaande uit wegen, waterwerken en wachttorens;
3. scheepswrakken."

Zoals in paragraaf 3.2.1 is beschreven, leidt onderhavig planvoornemen niet tot onevenredige aantasting van genoemde kernkwaliteiten.

2. *De toelichting op een bestemmingsplan bevat een beschrijving van de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden, het door de gemeente te voeren beleid en de onderbouwing hiervan.*

Voor een beschrijving van de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden wordt verwezen naar paragraaf 4.7.2.

3. *De wijze waarop met eventuele veranderingen wordt omgegaan, wordt vervat in daartoe strekkende planregels in het bestemmingsplan.*

Omdat de ontwikkeling niet leidt tot onevenredige risico's op aantasting van waarden, zijn hiervoor geen specifieke planregels opgenomen.

4. *Bij de beschrijving van de waarden wordt gebruik gemaakt van de beschrijving van de kernkwaliteiten van de Romeinse Limes als bedoeld in artikel 2.7.6.2 Beschrijving kernkwaliteiten Romeinse Limes.*

Bij de beschrijving van de waarden is gebruik gemaakt van de bedoelde beschrijving van de kernkwaliteiten van de Romeinse Limes.

Wonen

Op basis van artikel 2.2.1.1 mogen nieuwe woonlocaties en daar te bouwen woningen slechts worden toegestaan wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma successievelijk de door Gedeputeerde Staten vastgestelde kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio.

Voor de Stadsregio Arnhem Nijmegen vigeert het Kwalitatief Woonprogramma Hierin is gesteld dat in de periode 2010-2019 in de Stadsregio Arnhem Nijmegen er een behoefte is geconstateerd van 26.000 netto toe te voegen woningen, exclusief de direct te vervangen onttrekkingen. De gemeenten gaan voor voldoende plancapaciteit, rekening houdend met een planuitval van 30 %. Dit komt neer op een totale netto plancapaciteit van circa 33.800 woningen.

De genoemde opgave wordt regionaal verfijnd. De gemeenten geven verder invulling aan de stadsregionale opgave met bijbehorende fasering. Invulling van de woningbouwopgave van Lingewaard, zoals beschreven in haar Nota wonen 2016- 2020, wordt nader toegelicht in hoofdstuk 3.3.2.

Het plan voldoet aan de voorwaarden voor bouwen van nieuwe woningen zoals gesteld in de provinciale verordening.

3.2.3 Waterschap Rivierenland

Waterbeheerplan 2016-2021

Met ingang van 27 november 2015 is het Waterbeheerprogramma 2016-2021 “Koers houden, kansen benutten” bepalend voor het waterbeleid. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen.

Zo is het van belang dat er bij nieuwe ruimtelijke plannen voldoende waterberging wordt gecreëerd om wateroverlast bij hevige regenval te voorkomen. De benodigde ruimte voor compenserende waterberging wordt berekend op basis van maatgevende regenbuien, de toename aan verhard oppervlak en de maximaal toelaatbare peilstijging.

Keur Waterkeringen en Wateren

In de Keur waterkeringen en wateren (Waterschap Rivierenland) staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

Het initiatief heeft betrekking op uitbreiding van het bebouwings- en verhardingsoppervlakte, waarvoor compenserende waterberging noodzakelijk is. Het voornemen leidt niet tot negatieve effecten voor de waterhuishouding.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 *Structuurvisie Lingewaard 2012 - 2022*

De gemeenteraad heeft de 'Structuurvisie Gemeente Lingewaard' op 31 mei 2012 vastgesteld. Het is een visie waarin de ingrediënten zijn opgenomen hoe Lingewaard zich op ruimtelijk vlak in de nabije en verdere toekomst wil ontwikkelen.

Lingewaard ligt centraal in het stedelijk netwerk van de Stadsregio Arnhem Nijmegen. Met deze positie willen we zorgvuldig omgaan. De gemeente wil het netwerk versterken en op een duurzame manier verder ontwikkelen en daarbij de kwaliteiten van het landschap benutten. Het gaat hierbij vooral om het bewaken van de karakteristiek van het Betuwse landschap. Ideeën over nieuwe ontwikkelingen en de invulling daarvan beredeneren we vanuit de gebruiker van de ruimte in onze gemeente.

Er zijn verschillende gebieds- en thematische opgaven voor de ontwikkeling van het stedelijk netwerk en de ontwikkeling op lokale schaal. Onderhavig planvoornemen heeft betrekking woningbouw als onderdeel van de ontwikkeling op lokale schaal.

Bouwen van woningen

In 2004 zijn er binnen de Stadsregio afspraken gemaakt over woningbouwcontouren waarbinnen gebouwd mag worden. Dezelfde contouren zijn in de nieuwe verstedelijkingsvisie van de regio (geldend tot 2020) ongewijzigd overgenomen.

Het aantal inwoners in Lingewaard groeit de komende jaren nog. Het huidige inwoneraantal ligt net boven de 45.000 inwoners. Tot 2020 ligt er een bouwcapaciteit van ongeveer 2.000 woningen binnen de contouren. Lingewaard bouwt niet alleen voor zichzelf, maar ook voor mensen uit de regio. Voor deze groep worden vooral woningen in Huissen gebouwd. In de overige kernen wordt voornamelijk voor eigen behoefte gebouwd. De bouwcapaciteit in Bemmelen is de komende 10 jaar echter lager dan de behoefte. De behoefte van Bemmelen kan deels in Huissen binnen de contouren worden opgevangen. In de nieuwste wijk Loovelden (binnen het plangebied) is nog ruimte voor enkele honderden woningen. Daarna is het gebied Driegaarden (circa 525 woningen) tussen de Muntstraat, het Laakse Voetpad – Klaphek, de Driegaardsestraat en de Bredestraat het gebied dat als eerste in aanmerking komt als grote nieuwbouwlocatie binnen de contour.

Lingewaard heeft de ambitie om duurzaamheid een belangrijke rol te laten spelen bij de ontwikkeling van nieuwbouwlocaties. Hierbij gaat het niet alleen om het verminderen van de milieubelasting bij bouw en beheer, maar ook dat de woningen ook door toekomstige generaties bewoond kunnen worden. Efficiënt ruimtegebruik (bouwen binnen de contouren), levensbestendigheid van de woning en daarmee flexibel bouwen worden als belangrijk uitgangspunten gezien voor nieuwe ontwikkelingen binnen de woningbouw. Het is wel van wezenlijk belang dat het bouwen binnen de contouren geen afbreuk doet aan de kwaliteiten die de kernen bezitten.

De vijf woningen die middels voorliggend bestemmingsplan kunnen worden gebouwd maken onderdeel uit van de ontwikkeling van Loovelden en passen binnen de bouwcapaciteit van gemeente Lingewaard.

3.3.2 *Nota Wonen 2016-2020*

De nota beschrijft het door de gemeente Lingewaard te voeren woonbeleid in de periode 2016- 2020. De nota vormt het kader om samen met de partners van de gemeente er voor zorg te dragen dat inwoners de juiste woning op de juiste plek en op het juiste moment beschikbaar hebben. Het geeft onder meer handvatten voor het woningbouwprogramma bij nieuwe projecten. Ook geeft de nota aan welke thema's prioriteit krijgen en welke acties ondernomen worden om de doelen bij die thema's te bereiken. Voor inwoners, woningcorporaties, overige verhuurders en ontwikkelaars wordt het duidelijk wat ze van de gemeente mogen verwachten.

Ten aanzien van nieuwbouw wordt in de Nota beschreven dat de gemeente tot 2020 in ieder geval 700 woningen wil bouwen om aan de groei van de woningbehoefte in de gemeente te kunnen voldoen. Hiervoor zijn regionale afspraken gemaakt. Voor de jaren 2021-2025 wordt er nog eens verwacht circa 250 woningen nodig te hebben. Er worden alleen woningen toegevoegd waarvan de gemeente er te weinig heeft.

Belangrijkste doelgroepen om voor te bouwen zijn gezinnen (doorstromers, prijsniveau vanaf € 200.000), jonge één en twee persoonshuishoudens en beperkt appartementen voor senioren en starters (zowel dure/sociale huur als koop).

De geprogrammeerde woningen in Looveld betreffen ca. 270 koopwoningen in het middelduur segment. De woningen zijn met name geschikt voor (jonge) gezinnen en passen derhalve bij zowel de kwalitatieve als kwantitatieve woningbehoefte binnen gemeente Lingewaard.

3.3.3 *Geluidbeleid*

De gemeente is primair verantwoordelijk voor het geluidsbeleid. De hoofdlijnen van het gemeentelijk geluidsbeleid zijn vastgesteld in de Nota Geluidsbeleid Gemeente Lingewaard. De belangrijkste doelstelling van het geluidsbeleid is het realiseren van een passende geluidskwaliteit per gebied. Daarnaast is in een aantal aanvullende nota's aangegeven hoe de gemeente Lingewaard in specifieke situaties omgaat met geluid, te weten:

- Nota Hogere grenswaarden
- Nota Bedrijven en Geluid

De planlocatie behoort tot het gebiedstype 'woonwijken' met als algemene ambitie een geluidniveau 'redelijk rustig' (Lden 48 dB) met als bovengrens 'zeer onrustig' tot 'lawaaig' (Lden respectievelijk 58 en 63 db). Vanwege de ligging aan de Limes en nabij de Loostraat is een hogere belasting aanvaardbaar, maar deze zal binnen de bandbreedten blijven die het gemeentelijk geluidbeleid voorschrijft (zie bijlage 1 akoestisch onderzoek en paragraaf 4.2.1. in deze toelichting).

4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden alle relevante milieu- en omgevingsaspecten voor het plangebied behandeld. Indien er beperkingen uit het plan voortvloeien naar aanleiding van één van de aspecten, dan is hier in dit plan als randvoorwaarde rekening mee gehouden. Een en ander betekent dat het bestemmingsplan in overeenstemming is met het criterium van 'een goede ruimtelijke ordening'.

4.1 Milieuzonering

Vanuit het aspect 'goede ruimtelijke ordening' dient voldoende ruimtelijke scheiding te zijn tussen hinderveroorzakende functies (o.a. bedrijven) en hindergevoelige functies (waaronder woningen). Hiervoor worden de afstanden uit de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' als richtinggevend beschouwd. Bovenstaande moet op twee manieren getoetst worden. Enerzijds wordt er gekeken of het perceel zelf veroorzaker is van hinder en anderzijds wordt bekeken of het perceel kwetsbaar is voor hinder.

Woningen kennen zelf geen milieuzonering, omdat de functie wonen geen milieubelastende activiteit betreft. Een woning is wel een gevoelig object in het kader milieuzonering. Om die reden zijn de functies in de omgeving van het plangebied beoordeeld.

In de omgeving van het plangebied zijn geen milieugevoelige functies gelegen die belastend kunnen zijn voor de voorziene woningen. De planlocatie grenst alzijds aan woonbestemmingen. Hierdoor is niet alleen een goed woon- en leefklimaat geborgd, maar staat ook vast dat de toe te voegen woningen geen extra belemmeringen genereren voor in de omgeving gelegen functies en bedrijven. De bestaande woningen rond de planlocatie zijn hiervoor reeds maatgevend. Uit een bezonningsstudie (zie **bijlage 7**) blijkt dat er ook geen onevenredige hinder ontstaat bij belendende percelen als gevolg van de bouw van de woningen.

Het aspect 'milieuzonering' staat vaststelling van voorliggend bestemmingsplan in zijn geheel niet in de weg.

4.2 Geluid

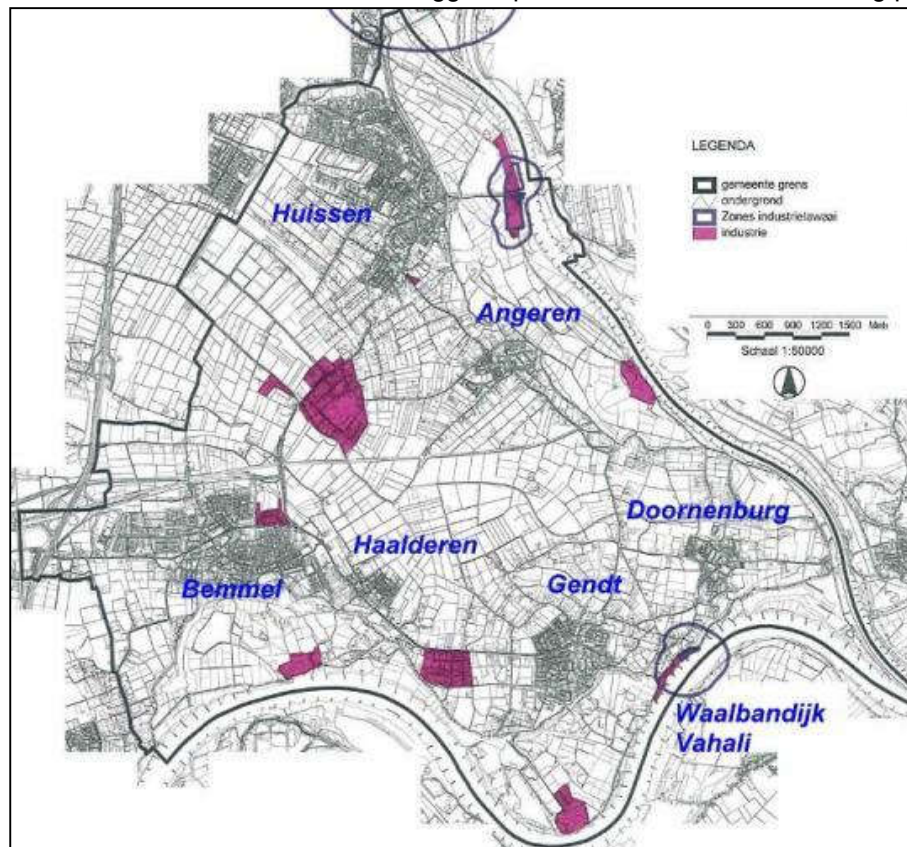
4.2.1 Wegverkeerslawaaï

Namens opdrachtgever, Shop Huisman, is door Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor de toekomstige situatie aan de Limes ong. te Huissen (zie **bijlage 1**).

Uit het onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde ten gevolge van het wegverkeer op de Loostraat niet wordt overschreden. Het aanvragen van een hogere grenswaarde is dan ook niet noodzakelijk. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de cumulatieve geluidsbelasting van alle wegen bepaald. Deze bedraagt ten hoogste 56 dB.

4.2.2 Industrielawaai

Conform artikel 40 van de Wet geluidhinder dient rondom een industrieterrein, een terrein waarop zoneplichtige bedrijven zijn toegestaan, een zone te worden vastgesteld. Deze zone dient te worden verankerd in een bestemmingsplan. Dergelijke wettelijke zones – zie onderstaande beeld - liggen op ruime afstand van onderhavig plangebied.



4.3 Bodem

Bij het toekennen van een bestemming aan de grond is het van belang om te weten wat de kwaliteit van de bodem is. Het is bijvoorbeeld in strijd met een goede ruimtelijke ordening om gevoelige bestemmingen zoals woondoeleinden te plannen op gronden die verontreinigd zijn. In dit verband is het voor onderhavig plangebied, waarin nieuwe woningen zijn voorzien, verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (zie ook **bijlage 2**), waaruit onderstaande conclusies volgen.

4.3.1 Verkennend bodemonderzoek (chemisch)

De in de vaste bodem licht verhoogd gemeten concentraties (cadmium, kobalt, koper, kwik, lood, nikkel, zink, PAK en/of bestrijdingsmiddelen) geven vanuit de Wet bodembescherming geen noodzaak voor het uitvoeren van nader onderzoek en/of het treffen van sanerende maatregelen.

Naar aanleiding van de sterk verhoogde concentratie (>interventiewaarde) barium in het grondwater heeft herbemonstering en her-analyse plaatsgevonden. Uit de hieruit voortvloeiende resultaten blijkt sprake te zijn van een overschrijding van de streefwaarde met barium in het grondwater. De oorzaak/herkomst van de verhoogde concentratie barium is waarschijnlijk semi-natuurlijk;

De aangetoonde concentraties in de bodem vormen in milieuhygiënische zin geen belemmering voor het huidig of toekomstig gebruik; wonen met tuin.

4.3.2 *Verkennd bodemonderzoek (asbest)*

Op zowel het maaiveld als in de bodem is visueel geen asbest aangetoond. Analytisch wordt in een enkel grondmonster asbest (<20mm) gemeten. De gemeten concentratie in het grondmonster VE102.1. blijft echter ruimschoots onder $\frac{1}{2}$ *interventiewaarde asbest, waardoor statistisch gezien geen ernstige bodemverontreiniging met asbest kan worden verwacht. Vervolgonderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

4.4 Flora en fauna

Ten behoeve van de planologische procedures is het noodzakelijk te onderzoeken welke natuurwaarden actueel in het gebied aanwezig zijn en op welke wijze de werkzaamheden hierop effect hebben. Beschermde gebieden en soorten dienen te worden beschouwd om te voorkomen dat in strijd met de natuurwetgeving gehandeld zal worden.

4.4.1 *Beschermde gebieden*

Onderhavig plangebied behoort niet tot het Gelders Natuurnetwerk en is niet binnen of nabij een Natura 2000-gebied gelegen. Ook leidt de realisatiefase en de gebruiksfase niet tot een te hoge stikstoftoename in Natura 2000-gebied, zo is uit onderzoek gebleken (zie **bijlage 6**). Derhalve vormt het aspect gebiedsbescherming geen belemmering voor het plan.

4.4.2 *Beschermde soorten*

Staro b.v. heeft een quickscan flora- en fauna uitgevoerd (Quickscan flora en fauna Limes Huissen (21 juni 2018, zie **bijlage 3** Quickscan flora en fauna) om te onderzoeken welke soorten actueel in het gebied aanwezig zijn. In onderstaande zijn de conclusies van het onderzoek weergegeven.

Uit het veldonderzoek is gebleken dat in het plangebied de aanwezigheid van beschermde soorten planten, reptielen, dagvlinders, libellen, vissen, kevers en weekdieren kan worden uitgesloten.

In het plangebied komen mogelijk enkele exemplaren voor van de algemene amfibieënsoorten gewone pad en bruine kikker (beide §3.3 Wnb) en grondgebonden zoogdiersoorten egel, konijn en algemene (spits)muisensoorten (alle §3.3 Wnb). In provincie Gelderland geldt voor deze soorten amfibieën en zoogdieren bij ruimtelijke ontwikkelingen een vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Wet

natuurbescherming. Het is derhalve niet nodig mitigerende maatregelen te nemen voor deze soorten.

Algemeen voorkomende vogelsoorten kunnen broedgelegenheid vinden in de coniferenhaag in het plangebied en bomen en struiken in de omgeving. Het plangebied en de omgeving vormen voor deze soorten geschikt foerageergebied. De voorgenomen werkzaamheden hebben geen negatieve effecten tot gevolg ten aanzien van broed- en foerageergebied; dit blijft in de directe omgeving behouden.

Negatieve effecten ten aanzien van broedende vogels kunnen worden voorkomen door het verwijderen van de coniferenhaag en eventuele kap/snoei van bomen en/of struiken buiten het broedseizoen uit te voeren. Het broedseizoen loopt globaal van half maart tot en met half juli.

In het kader van de Wet natuurbescherming wordt voor het broedseizoen echter geen standaardperiode gehanteerd. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode.



Inmiddels gesloopte kas

De kas bood geen mogelijkheden voor nestplekken van gierzwaluwen. Daarom is de aanwezigheid van nesten van gierzwaluw uit te sluiten. De kas biedt geen mogelijkheden voor nestplekken van huismussen. De coniferenhaag in het plangebied vormt een mogelijke schuilplek voor huismussen. In de omgeving blijven schuilplekken voor huismussen aanwezig. Ook in de tuinen bij de nieuwe woningen zullen naar verwachting weer schuilplekken ontstaan. De voorgenomen plannen hebben zodoende geen negatieve effecten tot gevolg ten aanzien van huismussen.

Het plangebied is geschikt als foerageergebied van vleermuizen. De voorgenomen plannen hebben geen negatief effect op het foerageergebied van vleermuizen. In het plangebied en de omgeving blijft voldoende foerageergebied beschikbaar. Vanwege de constructie bood de kas geen mogelijkheden voor verblijfplaatsen van vleermuizen. Ook elders in het plangebied zijn vanwege het ontbreken van bomen en bebouwing geen mogelijkheden voor verblijfplaatsen van vleermuizen. De aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen is zodoende uit te sluiten.

Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen plannen geen overtreding van de Wet natuurbescherming tot gevolg hebben, mits rekening wordt gehouden met het broedseizoen van algemene vogelsoorten.

4.5 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit is op 15 november 2007 in werking getreden en opgenomen in de Wet milieubeheer en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De wet 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 wet 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 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;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3%) ten opzichte van de grenswaarde (een grenswaarde van 3% staat gelijk aan de bouw van circa 1500 woningen met één ontsluitingsweg);
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL.

Omdat het bestemmingsplan de bouw van slechts vijf woningen mogelijk maakt, wordt op grond van het voornoemde geconcludeerd dat het bestemmingsplan niet in betekenende mate bijdraagt. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven. Het bestemmingsplan is voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening. Navolgende rekentabel bevestigt deze conclusie.

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

Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	40
Aandeel vrachtverkeer	1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³
	PM ₁₀ in µg/m ³
	0,04
	0,01
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	

4.6 Waterhuishouding

4.6.1 Algemeen

De waterparagraaf beschrijft de wijze waarop rekening wordt gehouden met eventuele gevolgen van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding. De waterparagraaf geeft een beschrijving van beleidsuitgangspunten, waterhuishoudkundige situatie en wateropgaven in het plangebied, (motivatie van) meest geschikte oplossingen en ruimtelijke consequenties daarvan. Indien aan de orde is tevens het advies van het waterschap in de waterparagraaf verwerkt.

Beleid waterschap Rivierenland

Met ingang van 27 november 2015 is het Waterbeheerprogramma 2016-2021 Koers houden, kansen benutten bepalend voor het waterbeleid. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen. Daarnaast beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

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 alle bouwplannen dient gestreefd te worden naar een 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.

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 verhard oppervlak toeneemt met meer dan 500 m² dient compensatie in het kader van waterberging plaats te vinden.

4.6.2 *Huidig watersysteem*

Binnen Loovelden is een gescheiden waterafvoersysteem aangelegd. Daarbij is een DWA (droogweerafvoer) aangelegd om vuil water af te voeren naar een waterzuivering en een HWA (hemelwaterafvoer) waarmee schoon water wordt verzameld om op diverse plaatsen in de wijk te infiltreren.

De bestaande bebouwing en verharding binnen het plangebied zijn niet op dit gescheiden stelsel aangesloten.

Watergebonden natuur

Het plangebied ligt niet nabij een gebied met specifieke natuurdoelen en wateren met ecologische doelstellingen. Als algemeen criterium geldt in deze gebieden/wateren het stand-stillbeginsel. Dit beginsel houdt in dat ontwikkelingen niet mogen leiden tot achteruitgang van de huidige situatie, tenzij de negatieve effecten (op bijvoorbeeld ecologie of waterkwantiteit) volledig worden gecompenseerd. In voorliggend plan zullen de mogelijkheden om hemelwater te infiltreren binnen het plangebied optimaal worden hersteld, daar waar deze nu gedeeltelijk afwezig zijn. De natuurlijke waterhuishouding wordt daarmee versterkt.

4.6.3 *De planontwikkeling*

Bij nieuwbouw is het uitgangspunt dat hemelwater van het verhard oppervlak voor 100% gescheiden wordt afgevoerd. Het waterschap gaat bij nieuwbouw van woningen uit van een (duurzaam) gescheiden rioleringsstelsel.

Met de realisatie van het plan neemt de hoeveelheid bebouwing en verharding nauwelijks toe; in ruil voor de recentelijk uitgevoerde sloop van kassen en verharding, worden 5 woningen met tuinverhardingen toegevoegd.

In plaats van de te verwijderen bedrijfsbebouwing met terreinverhardingen (conventioneel gemengd watersystemen met beperkte infiltratie naar het grondwater), worden 5 woningen met vrijstaand bijgebouwen en tuinverharding gerealiseerd, alsmede tuinverharding waarvan het regenwater aan de randen zal infiltreren. Compensatie in het kader van de waterberging is in dit verband niet nodig. Voor het stedelijk afvalwater van de 5 woningen wordt aangesloten op het stelsel dat in Loovelden is aangelegd voor DWA. De regenwaterafvoer zal via het gescheiden HWA worden afgevoerd om elders te infiltreren.

4.6.4 *Watertoets*

De watertoets voor dit plan heeft plaatsgevonden via de Digitale Watertoets (www.dewatertoets.nl). De resultaten hiervan zijn als **bijlage 4** opgenomen bij de toelichting.

Uit de ingevoerde gegevens volgt dat er sprake is van een ruimtelijk plan dat een geringe invloed heeft op de taken en belangen van het waterschap. In deze fase van de planvorming (bestemmingsplan) kan volgens het waterschap worden volstaan met dit automatisch gegeneerd wateradvies.

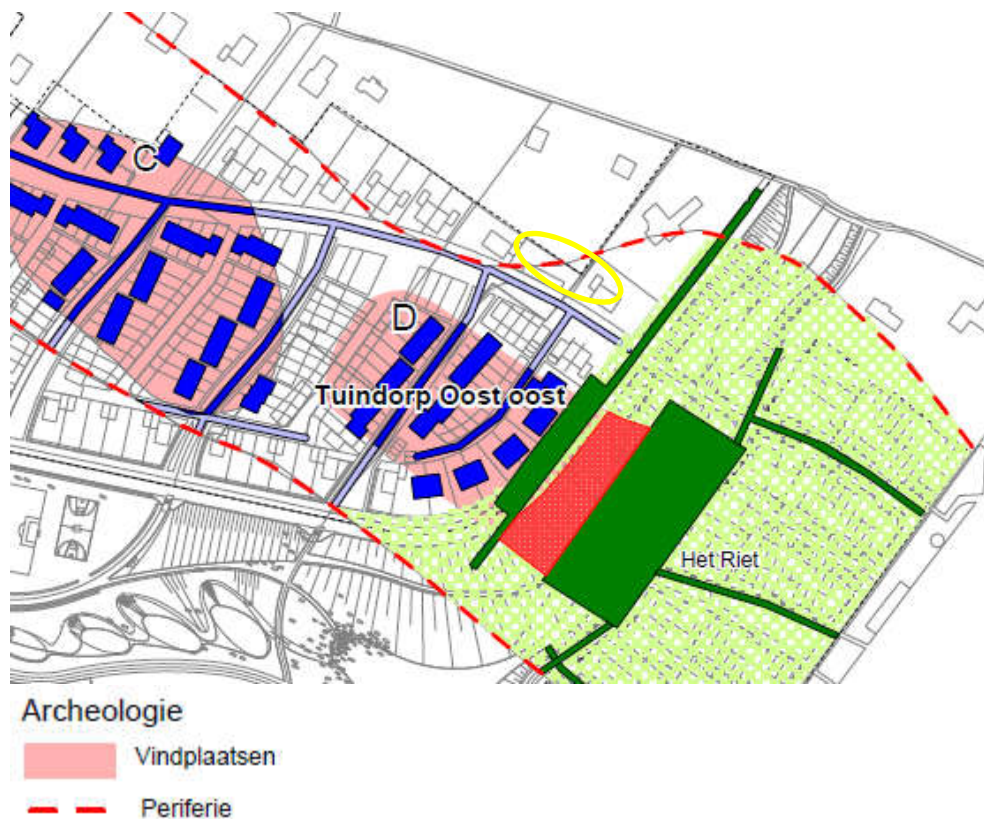
4.7 Archeologische en cultuurhistorische waarden

4.7.1 Archeologie

Sinds 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg van kracht. Deze wet regelt de zorg voor ons bodemarchief en is de vertaling van het Verdrag van Malta. De essentie van deze wet is dat waardevolle archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem behouden moeten blijven. Hiertoe heeft de gemeente een archeologische beleidsadvieskaart opgesteld, en deze zijn vertaald naar dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie'.

Reeds is er, in het kader van de ontwikkeling van de woonwijk Loovelden, archeologisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat er zich vijf vindplaatsen van hoge archeologische waarde binnen Loovelden bevinden. Onderhavige planlocatie is buiten deze vindplaatsen zelf, maar binnen de periferie rond de vindplaatsen gelegen. Op basis van een archeologisch maatregelenplan (Maatregelplan Archeologie Plangebied Loovelden te Huissen, Gemeente Lingewaard, ArcheoLogic Rapport AL103, 23 maart 2009), een selectiebesluit uit 2009 en een bevestigend memo hiervan uit 2012, geldt dat er op de locatie geen aanvullende archeologische maatregelen noodzakelijk worden geacht.

Daaraan toegevoegd geldt dat het onwaarschijnlijk is dat archeologische waarden in de bodem worden geraakt, gezien de grond reeds is en verdergaand wordt opgehoogd en bouwrijp is gemaakt.



Archeologische maatregelenkaart (bron: ArcheoLogic)

Onderhavige planlocatie is niet binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' gelegen en uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden gestoord worden. Aanvullende archeologische maatregelen zijn niet noodzakelijk. Archeologische toevalsvondsten zijn niet uit te sluiten. Een dergelijke toevalsvondst heeft een meldingsplicht op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg.

4.7.2 Cultuurhistorie

Sinds 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg hiervan is het Bro (artikel 3.6.1. lid 2) gewijzigd. Kort gezegd geldt nu voor cultuurhistorie, wat als sinds 2007 voor archeologie geldt. Ook voor cultuurhistorie moet in elk bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Het gaat daarbij niet alleen om cultuurhistorische objecten, ook historische geografie hoort hierbij.

De planlocatie is gelegen aan de straat Limes, welke verwijst naar de ligging binnen de Romeinse Limes. De Limes is de benaming voor de overblijfselen van de vroegere grens van het Romeinse Rijk. Deze grens loopt van oost naar west door het land en ligt voor een significant deel binnen Gelderland. Het geheel van forten, wachtposten, marskampen, andere militaire installaties, wegen en rivierinfrastructuur vormt het grootste archeologische object binnen de landsgrenzen. De Romeinse Limes dienen beschermd te worden tegen ongewenste ingrepen.

Onderhavig planvoornemen maakt deel uit van de ontwikkeling van de woonwijk Loovelden. Ten behoeve van de ontwikkeling van de wijk heeft reeds een gepaste afweging plaatsgevonden waaruit is gebleken dat de realisatie van de wijk binnen de Limes een gewenste ontwikkeling is. Derhalve doet dit plan geen afbreuk aan de aanwezige cultuurhistorische waarden. In of nabij het plangebied zijn geen beschermenswaardige cultuurhistorisch waardevolle objecten of elementen aanwezig.

4.8 Externe veiligheid

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. De ODRA heeft een paragraaf uitgewerkt over het aspect externe veiligheid (bijlage 5). Daarin zijn de volgende conclusies opgenomen. De planlocatie ligt buiten de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van een inrichting, buisleiding en transportroute met een extern veiligheidsrisico. De plaatsgebonden risicocontour van de diverse risicobronnen vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan. Ten aanzien van het groepsrisico ligt het plan in het invloedsgebied van het bedrijf Immori. Omdat het plan op grote afstand van dit bedrijf ligt en omdat het plan slechts 5 woningen betreft, heeft het plan geen effect heeft op de externe veiligheidsrisico's. Daarmee is het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Woningen zijn kwetsbare objecten. In het plangebied zijn géén (potentiële) risicobronnen aanwezig. Concluderend kan gesteld worden dat er vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen zijn voor het bestemmingsplan.

5 JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Algemeen

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening worden aan de in het plan begrepen grond bestemmingen toegewezen met bijbehorende doeleinden. Aan de bestemmingen zijn regels verbonden over het gebruik van de in het plan begrepen gronden en van hierop bevindende bouwwerken. In dit hoofdstuk wordt het juridische deel van het bestemmingsplan nader toegelicht. Het bestemmingsplan is opgesteld conform de Wet ruimtelijke ordening en de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP2012). De planregels zijn gebaseerd op het vigerende bestemmingsplan "Kom Huissen".

5.2 Planregels

De planregels zijn opgebouwd volgens de systematiek van de SVBP2012. Om de leesbaarheid te bevorderen is in de SVBP2012 gekozen voor een vaste volgorde in indeling van planregels. Onderhavig bestemmingsplan is hierop afgestemd en kent de volgende indeling in planregels:

- **Hoofdstuk 1 Inleidende regels**
Dit hoofdstuk bestaat uit twee artikelen. In artikel 1 zijn de begrippen opgenomen en in artikel 2 wordt de wijze van meten verwoord.
- **Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels**
Dit hoofdstuk kent aan elke bestemming een artikel toe met planregels. In de bestemmingsregel wordt aangegeven waarvoor en hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd.
- **Hoofdstuk 3 Algemene regels**
De algemene regels bestaan in dit bestemmingsplan uit een anti-dubbeltelregel, algemene bouw- en gebruiksregels en overige regels.
- **Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels**
In dit hoofdstuk zijn de standaardregels opgenomen aangaande overgangsrecht en de slotregel zoals verwoord in het Besluit ruimtelijke ordening.

5.3 Bestemmingen

De reeds op het plangebied betrekking hebbende woonbestemming is binnen de plansystematiek van het komplan aangepast en aangevuld, waarmee de bouw van 5 vrijstaande woningen is mogelijk gemaakt. De woningen dienen binnen het bouwvlak gerealiseerd te worden. Met een erf-aanduiding is de zone voor bijgebouwen vastgelegd. Specifiek in dit plan is opgenomen dat de voorgeveloriëntatie afgestemd dient te worden op de voorgeveloriëntatie van de belendende woningen ten westen van de planlocatie, zodat aan de Limes een eenduidig en samenhangend straatbeeld ontstaat.

6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Ingevolge artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening dient de gemeenteraad in beginsel een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen met bepaalde afmetingen, tenzij de kosten anderszins verzekerd zijn. In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening staan de gevallen opgesomd. Voor de bouw van één of meer woningen is een exploitatieplan vereist, tenzij er een anterieure overeenkomst tussen gemeente en de ontwikkelende partij wordt gesloten. Dit laatste is in deze situatie het geval.



Tuinhek en noordelijk deel planlocatie (locatie voormalige kas)

7 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Het ontwerp bestemmingsplan “Huissen, Limes bouw woningen” heeft op grond van het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 22 augustus 2019 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van ter inzage legging zijn vijf zienswijzen ingediend. De samenvatting en beantwoording van zienswijzen is opgenomen in **bijlage 8** van de toelichting.



Zuidelijk deel planlocatie