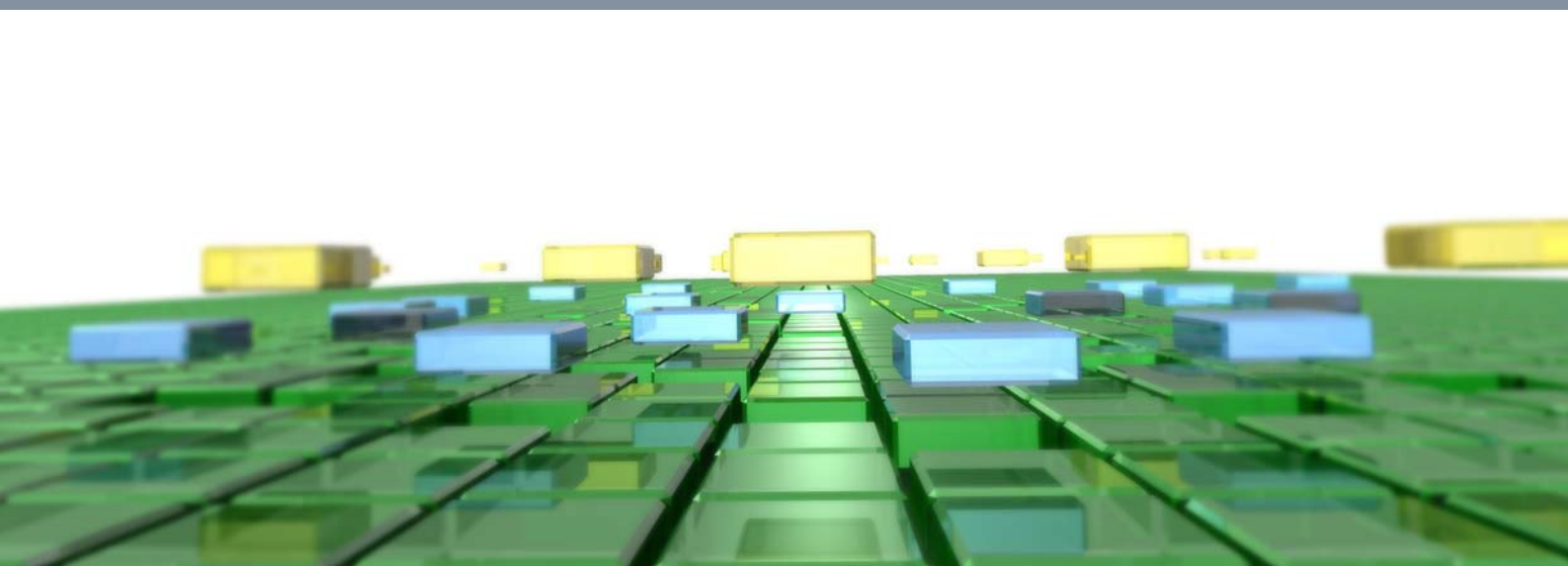


Bestemmingsplan Van Kleefstraat e.o. Huissen

Gemeente Lingewaard

Vaststelling



Bestemmingsplan Van Kleefstraat e.o. Huissen

Gemeente Lingewaard
Vaststelling

Rapportnummer:	211x05603.069784_1
Datum:	20 maart 2014
Contactpersoon opdrachtgever:	Waardwonen Erik Kamphuis
Projectteam BRO:	Chantal Zegers, Bianca Laheij, Jeroen Miellet
Concept:	21 mei 2013, 26 juni 2013
Ontwerp:	7 november 2013
Vaststelling:	25 februari 2014
Trefwoorden:	Bestemmingsplan, Van Kleefstraat e.o.
Bron foto kaft:	BRO Abstract (4)
Beknopte inhoud:	Bestemmingsplan ten behoeve van vervangende nieuwbouw van woningen aan de Van Kleefstraat e.o. te Huissen.

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401

Toelichting

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Situering plangebied	3
2. PLANBESCHRIJVING	5
2.1 Huidige situatie	5
2.2 Bestemmingen	6
2.3 Toekomstige situatie	7
3. BESTAAND BELEID	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.2 Provinciaal beleid	13
3.3 Gemeentelijk beleid	15
4. MILIEUHYGIENISCHE VERANTWOORDING	17
4.1 Flora en fauna	17
4.2 Water	21
4.3 Archeologie	25
4.4 Bodem	27
4.5 Bedrijven en milieuzonering	29
4.6 Akoestiek	30
4.7 Externe veiligheid	31
4.8 Verkeer en parkeren	33
5. JURIDISCHE PLANOPZET	35
5.1 Inleiding	35
5.2 Systematiek van de regels	35
5.2.1 Inleidende regels	35
5.2.2 Bestemmingsregels	35
5.2.3 Algemene regels	37
5.2.4 Overgangs- en slotregel	38
5.3 Beschrijving per bestemming	38

6. MAATSCHAPPELIJKE EN FINCANCIELE VERANTWOORDING	41
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41
6.1.1 Inspraak	41
6.1.2 Wettelijk (voor)overleg	41
6.1.3 Vaststelling	41
6.2 Financiële uitvoerbaarheid	42

BIJLAGEN BIJ TOELICHTING

- Bijlage 1: Archeologisch bureauonderzoek
- Bijlage 2: Booronderzoek archeologie
- Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 4: Nader bodemonderzoek
- Bijlage 5: Akoestisch onderzoek
- Bijlage 6: Aanvullend onderzoek flora en fauna
- Bijlage 7: Nota van zienswijzen
- Bijlage 8: Raadsstukken

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Waardwonen is voornemens om het gebied Van Gelrestraat, Van Kleefstraat en Van Kleefplein te Huissen te herstructureren. In het gebied worden 77 woningen gesloopt, daarvoor in de plaats worden 112 woningen terug gebouwd. De 70 woningen betreffen allen aaneengeschakelde woningen. De te realiseren woningen betreffen 38 aaneengeschakelde woningen en 74 gestapelde woningen in twee appartementsgebouwen.

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Kom Huissen'. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied een woonbestemming. Het onderhavige plan past echter niet binnen de voorschriften door afwijkingen in bouwhoogten, positionering van de woningen buiten de bouwvlakken, typologie van de woningen en het aantal woningen. Om het plan toch mogelijk te maken wordt onderhavige bestemmingsplan opgesteld en vastgesteld.

1.2 Situering plangebied

Het plangebied bevindt zich in de bebouwde kom van Huissen, gemeente Lingewaard (zie figuur 1.1). Het plangebied bevindt zich aan de noordzijde van de Van Kleefstraat, beide zijden van de Van Gelrestraat en zuidzijde van het Van Kleefplein.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen direct ten westen van het centrum van Huissen, in de wijk Brouwersland. Brouwersland wordt globaal gevormd/begrensd door de straten Van Voorststraat, Bredestraat, Muntstraat, de Stadswal en een deel van de Huismanstraat.

Vanaf de jaren vijftig van de vorige eeuw is begonnen met het bouwen van vooral eengezinswoningen en appartementen om de woningnood als gevolg van de tweede wereldoorlog een halt toe te roepen. In de wijk is een mix ontstaan van koop- en huurwoningen. Veel woningen in deze wijk maakten deel uit van het gemeentelijk woningbezit van de toenmalige gemeente Huissen. In 1981 zijn deze woningen overgegaan naar de woningcorporatie (nu Waardwonen). Veel straten zijn vernoemd naar leden van ons koningshuis.



Van Kleefplein



Van Gelrestraat



Van Kleefstraat (zuid-noord richting)



Van Kleefstraat noord-zuid richting

Figuur 2.1: huidige situatie

Het plangebied bestaat uit seriële woningbouw in de vorm van aaneengeschaalde woningen uit de jaren '70. De woningen voldoen niet meer aan de eisen van deze tijd en bovendien is er sprake van parkeeroverlast.

In het plangebied zijn 44 rijwoningen in vier blokken aan de Van Kleefstraat gelegen, 8 rijwoningen in één blok aan het Van Kleefplein en 20 rijwoningen in drie blokken aan de Van Gelrestraat.

2.2 Bestemmingen

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan vigeert het bestemmingsplan 'Kom Huissen', welke op 27 juni 2013 door de raad van de gemeente Lingewaard is vastgesteld.

Het plangebied is in het bestemmingsplan 'Kom Huissen' bestemd als 'Wonen' en 'Verkeer en verblijfsgebied' (zie figuur 2.2).



Figuur 2.2: uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Kom Huissen'

Onderstaand is uitsluitend de relevante regelgeving opgenomen.

Wonen

Bouwregels

- a) hoofdgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b) ter plaatse van de onderstaand opgesomde aanduidingen mogen uitsluitend de woningtypen worden gebouwd zoals aangegeven in onderstaand schema
 - vrij: vrijstaand
 - tae: twee-aaneen;
 - gs: gestapeld;
 - aeg: aaneengebouwd;
 - sba-p: patiowoningen;
- c) de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' met deze aanduiding is aangeduid;
- d) de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' met deze aanduiding is aangeduid;
- e) ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het aantal woningen niet meer bedragen dan aangegeven.

Het onderhavige plan past niet binnen de regels door afwijkingen in bouwhoogten, positionering van de woningen buiten de bouwvlakken, typologie van de woningen en het aantal woningen. Bovendien dienen de parkeerkoffers bestemd te worden als 'Verkeer en verblijfsgebied'.

2.3 Toekomstige situatie

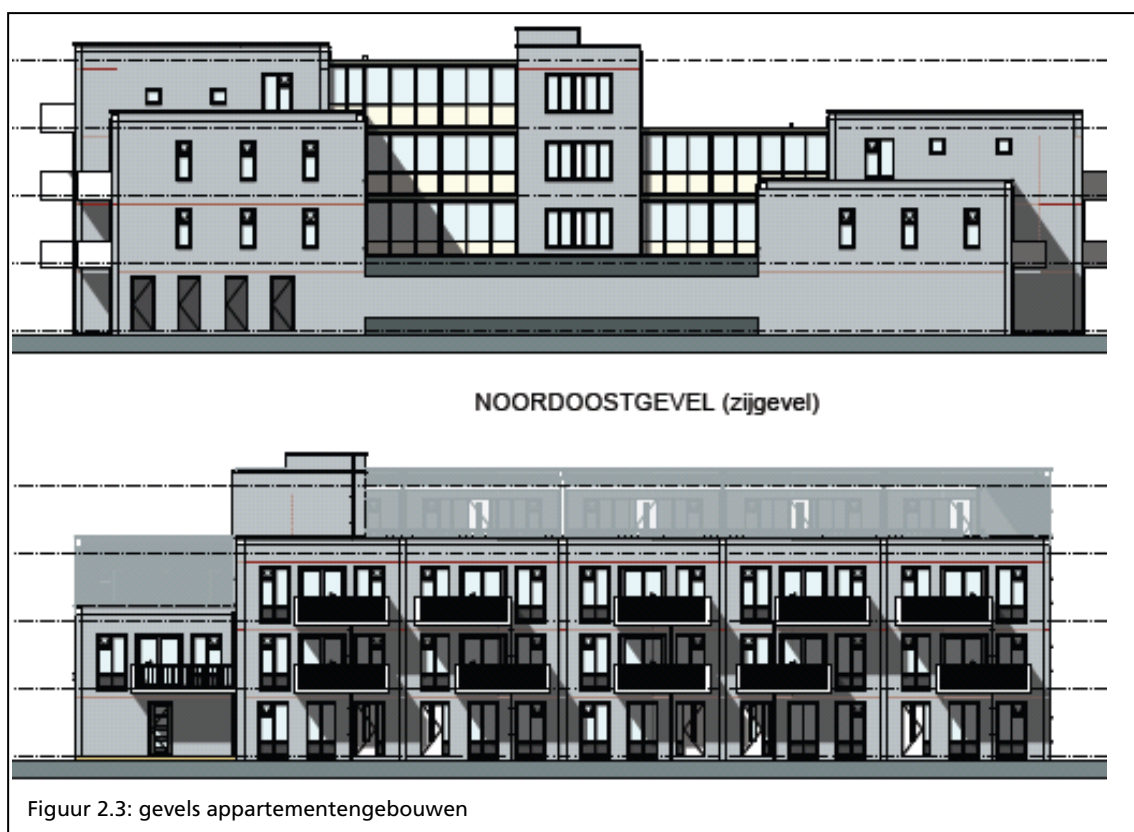
De bestaande 77 woningen worden allen gesloopt. Daarvoor in de plaats worden 112 woningen terug gebouwd. Het stratenpatroon blijft gehandhaafd. De woningen worden derhalve binnen de bestaande bestemming 'Wonen' gerealiseerd. Om voldoende ruimte te creëren voor 112 woningen worden twee appartementengebouwen gerealiseerd. De te realiseren woningen betreffen 38 aaneengeschaalde woningen en 74 gestapelde woningen.

Van Kleefstraat

Aan de Van Kleefstraat worden in totaal 24 aaneengeschaalde woningen gerealiseerd verdeeld over 4 blokken met 5, 5, 6 en 8 woningen. Tussen de woningen aan de noordzijde van de Van Kleefstraat worden twee parkeerkoffers gerealiseerd.

Van Kleefstraat en Van Gelrestraat

Tussen de Van Kleefstraat en de Van Gelrestraat worden twee appartementengebouwen gerealiseerd. Deze twee appartementengebouwen bieden plaats aan in totaal 74 appartementen, welke onder meer geschikt zijn voor senioren. Het is mogelijk dat de oostelijke vleugel van het noordelijke appartementengebouw gaat worden gebruikt voor het huisvesten van cliënten met een beperking van Stichting Driestroom in de vorm van 27 zorgappartementen. Op de binnenpleinen van de U-vormige gebouwen worden parkeerplaatsen gerealiseerd. De appartementengebouwen bestaan beide uit drie en vier bouwlagen.

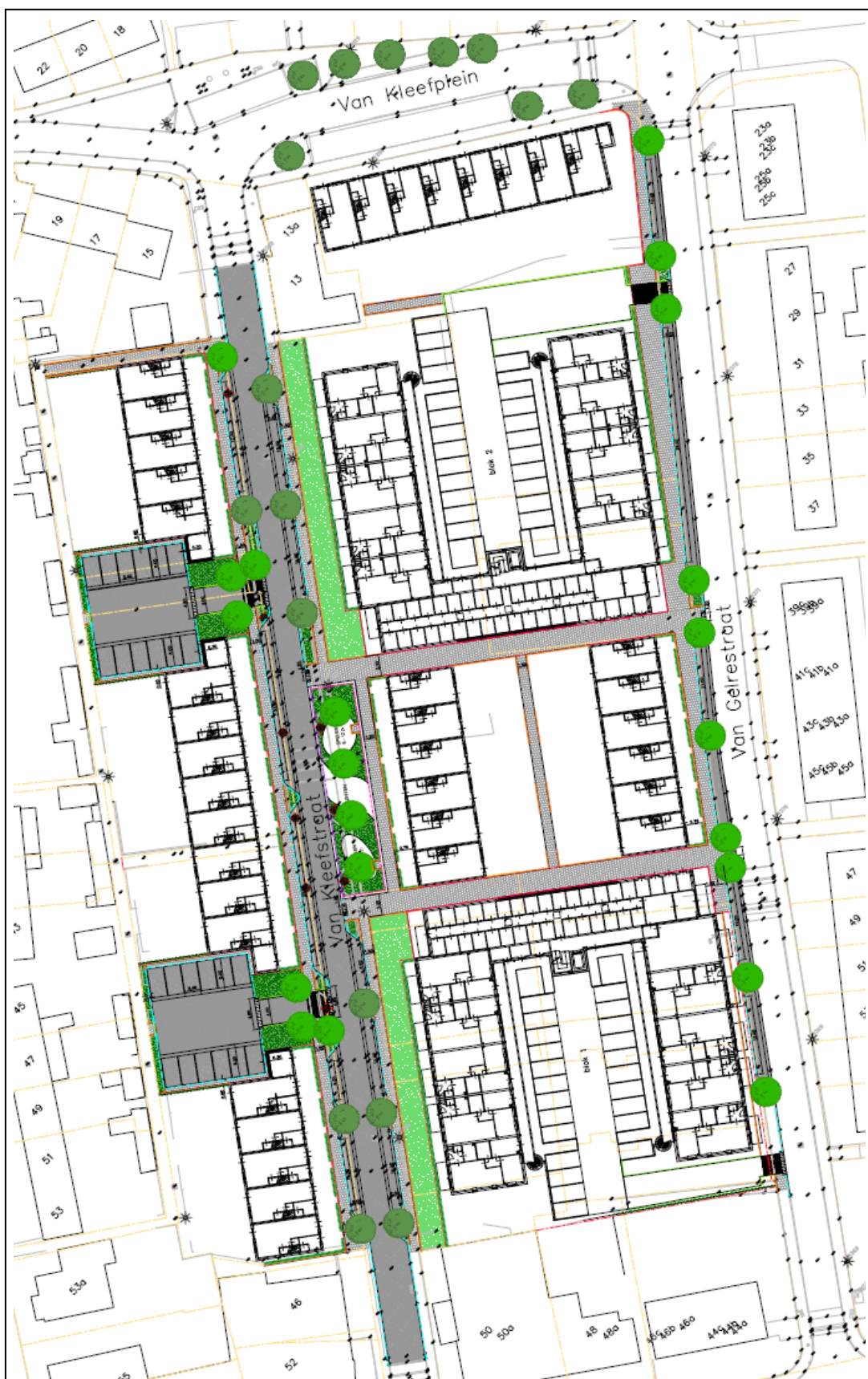


Van Gelrestraat / Van Kleefplein

Aan de Van Gelrestraat en aan het Van Kleefplein worden respectievelijk 6 en 8 aaneengesloten woningen in één blok gerealiseerd.

Parkeren

In het plangebied worden in totaal 112 parkeerplaatsen gerealiseerd. Aan de Van Kleefstraat worden 47 parkeerplaatsen gerealiseerd waarvan 24 parkeerplaatsen in 2 parkeerkoffers tussen de woningen en 23 parkeerplaatsen in de vorm van langsparkeren langs de Van Kleefstraat. Aan de Van Gelrestraat worden 19 parkeerplaatsen gerealiseerd in de vorm van langsparkeren langs de Van Gelrestraat. Op de binnenpleinen van de appartementengebouwen worden 2 x 23 parkeerplaatsen gerealiseerd.



Figuur 2.4: situatietekening

3. BESTAAND BELEID

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), vastgesteld door de Minister van Infrastructuur en Milieu op 13 maart 2012, staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Tevens werkt het Rijk aan een eenvoudiger regelgeving. Hierdoor neemt de bestuurlijke druk af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijke ordening. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners.

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

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

Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de – deels vervangende – nieuwbouw van 112 woningen en omvat geen ontwikkeling van landsbelang. Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat deze ontwikkeling dat niet van nationaal belang is.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden. In het Barro zijn voor de nationale belangen die kaderstellend zijn voor besluiten van gemeenten regels opgenomen die direct het bestemmingsplan betreffen. Deze regels strekken ertoe dat de in het Barro omschreven nationale ruimtelijke belangen bij besluitvorming over bestemmingsplannen wordt gerespecteerd, met als doel ruimtelijke ontwikkelingen te voorkomen die de nationale ruimtelijke belangen frustreren dan wel vertragen. Op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden.

In de SVIR is vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet door de Rijksoverheid. Het gaat onder meer om de volgende nationale belangen: Rijkswaardwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Conclusie

Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk waarbij nationale belangen gemoeid zijn. Het Barro heeft dan ook geen invloed op het bestemmingsplan.

3.2 Provinciaal beleid

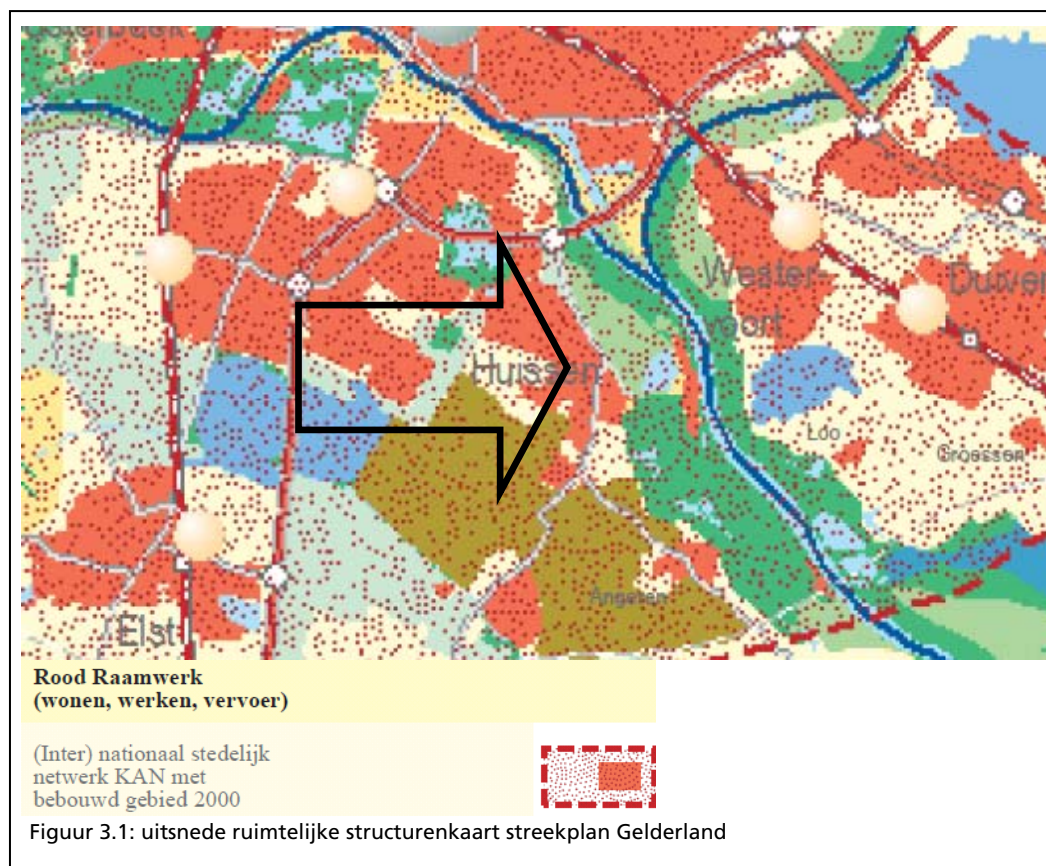
Streekplan

Provinciale Staten heeft op 29 juni 2005 het Streekplan Gelderland 2005 vastgesteld. Het streekplan geeft de beleidskaders aan voor de ruimtelijke ontwikkelingen tot 2015. Het streekplan is er op gericht de verschillende functies in regionaal verband een zodanige plek te geven dat de ruimtelijke kwaliteiten worden versterkt en er zuinig en zorgvuldig met de ruimte wordt omgegaan.

Structuurvisie

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het streekplan Gelderland 2005 de status van structuurvisie gekregen. De inhoud van het streekplan blijft voor de provincie de basis voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening. Gemeenten krijgen een grotere eigen verantwoordelijkheid in het afhandelen van hun lokale zaken.

Op de kaart Ruimtelijke structuur van het streekplan, is het plangebied aangewezen als internationaal stedelijk gebied KAN 'Bebouwd gebied 2000' (zie figuur 3.1).



Bebouwd gebied

Om zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en stedelijke vernieuwing te stimuleren geldt als uitgangspunt dat de regio's een aanzienlijk deel van het bouwprogramma voor wonen en werken accommoderen in bestaand bebouwd gebied. De regio's geven zelf aan welk aandeel van de uitbreiding van de woningvoorraad zij willen realiseren in bestaand bebouwd gebied (intensiveringspercentage). Door op regionaal en netwerkniveau de transformatie- en bouwprogramma's af te stemmen kan de verbreding in aanbod worden gerealiseerd.

Ruimtelijke verordening Gelderland

Met een ruimtelijke verordening stelt de provincie regels aan bestemmingsplannen van gemeenten. De provincie richt zich hierbij op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, natuur, nationale landschappen, water en glas-tuinbouw. Gemeenten krijgen op sommige terreinen meer beleidsvrijheid, terwijl ze op andere gebieden te maken krijgen met strikte provinciale richtlijnen.

De regels in de verordening kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen of gebiedsgerichte thema's. Gemeenten moeten binnen een bepaalde termijn hun bestemmingsplan op deze regels afstemmen.

Voorschriften

De voorschriften in de ruimtelijke verordening zijn gebaseerd op de provinciale structuurvisie (voorheen Streekplan Gelderland 2005), streekplanuitwerkingen en – herzieningen. De verordening is slechts een juridische vertaling van dit beleid, er is geen nieuw beleid aan toegevoegd.

Thema's

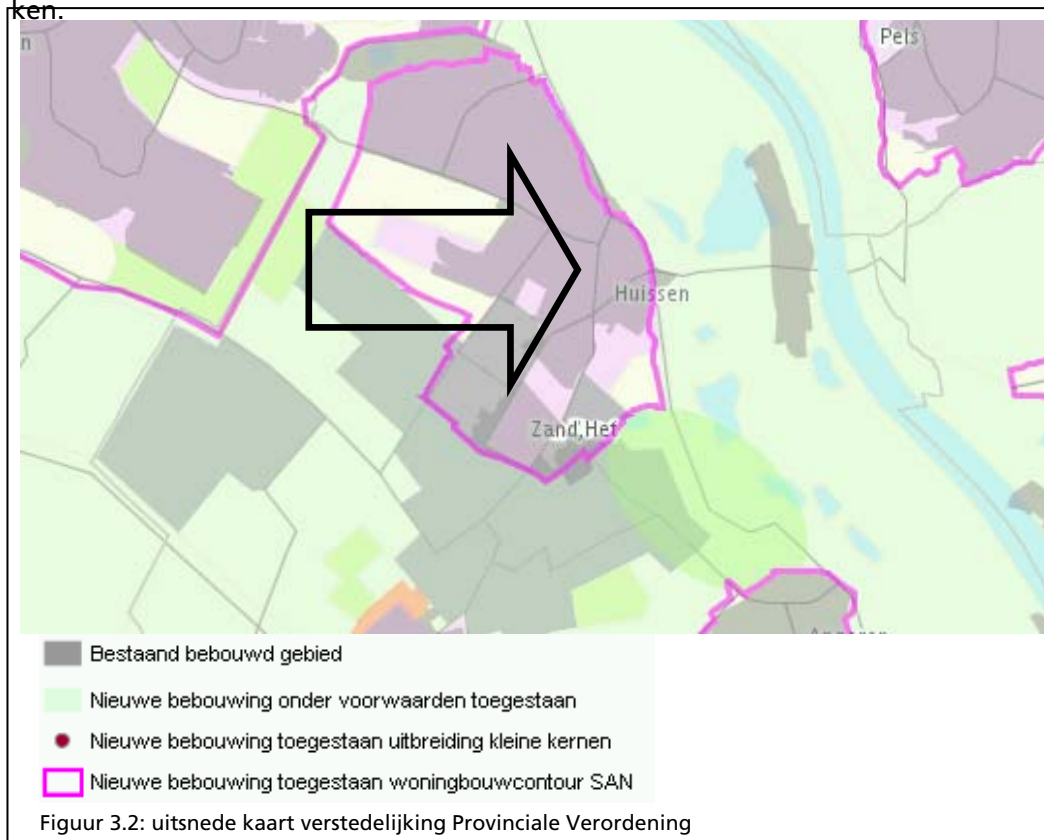
De onderwerpen die de provincie belangrijk vindt en waarvoor regels in de verordening zijn opgenomen, zijn:

- verstedelijking;
- wonen;
- detailhandel;
- recreatiewoningen/ -parken;
- waterwingebied;
- grondwaterbeschermingsgebied;
- oppervlaktewater ten behoeve van drinkwatervoorziening;
- ecologische hoofdstructuur;
- waardevol open gebied;
- nationaal landschap.

Het plangebied is door de Provinciale Verordening aangeduid als 'Bestaand bebouwd gebied'.

De vigerende Gelderse ruimtelijke structuurvisie hanteert als uitgangspunt dat nieuwe verstedelijking bij voorkeur plaatsvindt binnen het bestaand bebouwd ge-

bied, binnen de woningbouwcontour en de zoekrichting woningbouw van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen (voorheen KAN), binnen de zoekzones bedrijventerreinen van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen en binnen de zoekzones voor wonen en werken.



Conclusie

Het onderhavige plan is gelegen in het bestaand bebouwd gebied. Het beleid is erop gericht in eerste instantie binnen bestaand bebouwd gebied te bouwen en daarna pas buiten de bebouwde gebieden (binnen de woningbouwcontour). Het onderhavige plan voldoet derhalve aan het intensiveringsbeleid. Het provinciaal beleid vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavig plan.

3.3 Gemeentelijk beleid

Vanaf 2001 is Lingewaard één gemeente. In de afgelopen jaren is steeds meer duidelijk geworden dat Lingewaard een belangrijke positie inneemt tussen de steden en zijn we meer bewust deel gaan uitmaken van een groter geheel: de Stadsregio Arnhem Nijmegen. Die Stadsregio is een stedelijk netwerk dat bestaat uit steden, dorpen, landelijk gebied, infrastructuur, water en natuur die 'iets met elkaar hebben'.

Woonomgeving

Zowel bij herstructurering als bij nieuwbouw kan de gemeente zich meer richten op een toekomstbestendige woon- en leefomgeving. Dat betekent niet alleen dat men zich moet focussen op materiaalgebruik, oriëntatie van woningen ten opzichte van de zon, duurzame energielevering of levensbestendige woningen. Bij planuitwerkingen spelen burgers een belangrijke rol.

Kwantitatieve opgave

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 2000 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, maar ook in Bemmelen. In de overige kernen wordt voornamelijk voor eigen behoefte gebouwd. De bouwcapaciteit in Bemmelen is de komende 10 jaar echter laag, lager dan de behoefte. De behoefte van Bemmelen kan deels in Huissen binnen de contouren worden opgevangen.

Conclusie

Het onderhavige plan bevindt zich in bestaand stedelijk gebied, er wordt efficiënt omgegaan met ruimte, bevindt zich in Huissen en er wordt gebouwd voor senioren. Tevens is de burger actief bij de planvorming betrokken door het houden van interactieve bewonersavonden.

4. MILIEUHYGIENISCHE VERANTWOORDING

4.1 Flora en fauna

Natuurbescherming in Nederland

In Nederland is de bescherming van de natuur vastgelegd in de Natuurbeschermingswet (NB-wet) en de Flora- en Faunawet (FF-wet). Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese wetgeving (Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn). Naast deze wetgeving vindt op rijksniveau, vanuit het Natuurbeleidsplan, een beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Natuurbeschermingswet

De Natuurbeschermingswet heeft betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. Het gaat hierbij om gebieden die vanuit de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn aangewezen zijn (of worden) als Natura 2000 gebieden. Als er naar aanleiding van projecten, plannen of activiteiten significante risico's zijn op negatieve effecten, dienen deze risico's vooraf in kaart gebracht en beoordeeld worden. De projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op beschermde natuur binnen een Natura 2000 gebied, of een Beschermde Natuurmonument, zijn vergunningsplichtig.

Flora- en Faunawet

De Flora- en Faunawet regelt de bescherming van planten- en diersoorten en heeft als doel behoud van biodiversiteit. De wet bestaat uit een algemene zorgplicht voor alle in het wild levende inheemse soorten. Daarnaast zijn er een aantal verbodsbepalingen opgenomen die gelden voor beschermde soorten, waarbij de beschermingsgraad van de soort bepalend is voor de mate van bescherming.

Zorgplicht houdt in dat een initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade op aanwezige soorten te voorkomen, of zo veel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het voorkomen van verontrusting in kwetsbare perioden (winterslaap, voortplantingstijd en afhankelijkheid van jongen). De zorgplicht geldt overal in Nederland, voor alle planten en dieren, ook als er een vrijstelling of ontheffing is verleend.

De verbodsbepalingen gelden voor beschermde soorten en hun vaste rust- en verblijfplaatsen. Beschermde soorten zijn aangewezen in 3 tabellen, te weten: algemene beschermde soorten in Tabel 1, overige soorten in Tabel 2, en zwaar beschermde soorten in Tabel 3. Verder zijn alle vogels en hun bewoonde nesten beschermd. Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening gehouden worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit Tabel 2 en Tabel 3, en met vogels. Voor vogels is

een lijst opgesteld van jaarrond beschermde nesten, en vogels waarbij inventarisatie gewenst is. Bij ruimtelijke ingrepen geldt voor soorten uit Tabel 1 een vrijstelling voor de verbodsbepalingen.

Als er in het plangebied beschermde soorten voorkomen die niet onder de vrijstelling vallen, dan is de eerste vraag of de voorgenomen activiteit effecten heeft op de beschermde soorten. Treden er effecten op, dan dient er gekeken te worden of er passende maatregelen getroffen kunnen worden om de functionaliteit van de voortplantings- en/of vaste rust en verblijfplaats te garanderen.

Ecologische hoofdstructuur

Voor de provincie Gelderland is het rijksbeleid inzake de Ecologische Hoofdstructuur uitgewerkt in het streekplan. In de streekplanuitwerking "Kernkwaliteiten en omgevingscondities van de Gelderse Ecologische Hoofdstructuur" en in de Ruimtelijke Verordening Gelderland. De EHS is een robuust netwerk van bestaande natuurgebieden, gebieden met nieuw aan te leggen natuur en verbindingzones tussen deze gebieden. Verder behoren ook beheersgebieden voor agrarisch natuurbeheer tot de EHS. De feitelijke beleidsmatige gebiedsbescherming vindt plaats middels de kadernota Faunabeleid en het Natuurbeheerplan 2009 en de gemeentelijke bestemmingsplannen.

Werkwijze natuurtoets

In de natuurtoets zijn de gevolgen van de ruimtelijke ingreep afgezet tegen de aanwezige natuurwaarden vanuit de Flora- en Faunawet, de Natuurbeschermingswet en de planologisch beschermde natuurwaarden. Deze werkwijze vloeit voort uit de 'Wijziging beoordeling ontheffing Flora- en Faunawet bij ruimtelijke ingrepen' van het ministerie van LNV van september 2009.

Om een beeld te krijgen van de natuurwaarden zijn op 16 mei, 29 mei en 30 mei 2013 drie verkennende veldbezoeken gebracht aan het plangebied. Mogelijke standplaatsen van beschermde planten en verblijfplaatsen van dieren zijn onderzocht. Hierbij is onder andere gebruik gemaakt van de checklist Inschatting Vooronderzoek Vleermuizen (www.vleermuis.net). De te slopen bebouwing is van buitenzijde onderzocht.

Vanwege de conclusie die op basis van de verkennende veldonderzoeken is getrokken (de planlocatie is een geschikte plaats voor huismussen, gierzwaluwen en vleermuizen), is een nader onderzoek uitgevoerd voor deze soorten. Dit onderzoek is uitgevoerd volgens de daarvoor geldende protocollen en richtlijnen (vleermuisprotocol 2013, soortenstandaard huismus, en soortenstandaard gierzwaluw). De rapportage behorende bij dit onderzoek¹ is als bijlage bij dit bestemmingsplan, hieronder

¹ Aanvullend onderzoek flora en fauna bestemmingsplan 'Van Kleefstraat e.o. Huissen', BRO-Taharo, 2 oktober 2013

volgen onder de kopjes “vleermuizen” en “vogels” enkel de conclusies van dit onderzoek.

Naast de veldbezoeken is er een bronnenonderzoek gedaan. Voor dit bronnenonderzoek is gebruik gemaakt van vrij beschikbare gegevens, zoals provinciale natuurgegevens en algemene verspreidingsatlassen. Aan de hand van het uitgevoerde onderzoek is vervolgens een inschatting gemaakt van de effecten op de ruimtelijke ontwikkeling op beschermde natuurwaarden.

Toetsing gebiedsbescherming

Wettelijke gebiedsbescherming

De onderzoekslocatie ligt buiten de invloedssfeer van door de natuurbeschermingswet beschermde gebieden. Het dichtstbijzijnde wettelijke beschermde natuurgebied, De “Gelderse poort”, ligt op ca. 0,7 km ten oosten van het plangebied. Gezien deze afstand en het feit dat het hier gaat om een ontwikkeling binnen de bebouwde kom, op een plaats die relatief weinig aantrekkingskracht heeft voor beschermde soorten, hoeft in het plan geen rekening te worden gehouden met de wettelijke gebiedsbescherming.

Planologische gebiedsbescherming

Het plangebied ligt geheel buiten de EHS of Provinciale gebiedsbescherming, zoals deze is vastgesteld in de kadernota Faunabeleid en het Natuurbeheerplan 2009. Door de ontwikkeling zullen geen wezenlijke kenmerken van de provinciale groenstructuur worden aangetast. In de planvorming voor het gebied hoeft geen rekening gehouden te worden met planologische bescherming van natuurwaarden.

Toetsing Flora- en Faunawet

Vaatplanten

Tijdens de veldbezoeken zijn geen beschermde plantensoorten aangetroffen. Aangezien de locatie voornamelijk bestaat uit bebouwing binnen de bebouwde kom, op een plaats die in verhouding intensief onderhouden wordt, is het niet te verwachten dat er beschermde of zeldzame plantensoorten op de locatie te vinden zijn. De tuinen zijn deels leeggehaald. Het is om die reden niet mogelijk om na te gaan of er beschermde vaatplanten in de tuinen hebben gestaan, maar het lijkt erg onwaarschijnlijk dat dit het geval was. Gezien de omstandigheden (intensief beheer) is het ook zeer onwaarschijnlijk dat er strenger beschermde soorten vaatplanten aanwezig waren of zijn.

Grondgebonden zoogdieren

Het plangebied is geen geschikte habitat voor grondgebonden zoogdieren. Enkele algemeen beschermde diersoorten van beschermingsniveau 1 kunnen wellicht van het gebied gebruik maken, zoals mol, egel, huisspitsmuis, bosspitsmuis, et cetera. Voor de genoemde soorten geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en Fauna-

wet bij ruimtelijke ontwikkelingen. In het kader van de algemene zorgplicht is het echter wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen. In het kader van de algemene zorgplicht zijn geen specifieke maatregelen nodig. Sporen van strenger beschermde soorten (Tabel 2) zijn op de locatie niet aangetroffen.

Vleermuizen

Het aanvullend onderzoek heeft uitgewezen dat in het plangebied geen vaste verblijfplaatsen, vaste vliegroutes of essentiële foerageergebieden van vleermuizen aanwezig zijn. Op grond van de resultaten van het nader onderzoek is aantasting van vaste, verblijfplaatsen, vliegroutes en/of belangrijke foerageergebieden van vleermuizen met voldoende zekerheid uit te sluiten.

Vogels

Tijdens de veldbezoeken zijn in het plangebied diverse vogelsoorten waargenomen, onder meer de houtduif, kauw, huiswaluw, huismus, koolmees en merel. De veldbezoeken zijn uitgevoerd tijdens het broedseizoen. Er zijn op het plangebied diverse bewoonde nesten aangetroffen van de huismus. Het aanvullend onderzoek heeft uitgewezen dat in het plangebied nesten van de huismus en de gierwaluw aanwezig zijn. Huiswaluwen zijn wel gesignaleerd maar nesten zijn niet aangetroffen.

Effectenbeoordeling

Op de 'Aangepaste lijst jaarrond beschermde vogelnesten' van het Ministerie van LNV (augustus 2009) wordt onderscheid gemaakt in verschillende categorieën vogelnesten. Van de meeste vogelsoorten zijn de nesten uitsluitend beschermd wanneer deze tijdens de broed- en nestperiode in gebruik zijn. Het gaat om soorten die jaarlijks nieuwe nesten maken. Van een aantal soorten is het nest, inclusief de functionele leefomgeving, jaarrond beschermd. Dit zijn een aantal roofvogels, koloniebroeders en gebouw bewonende vogelsoorten, waaronder de gierwaluw en de huismus. Tenslotte is er een categorie nesten van vogelsoorten die weliswaar vaak terugkeren naar de plaats waar zij het jaar daarvoor hebben gebroed, maar die over voldoende flexibiliteit beschikken om, als die broedplaats verloren is gegaan, zich elders te vestigen ('categorie 5-soorten').

Het vroegtijdig nemen van de mitigerende maatregelen, heeft ervoor gezorgd dat voor de huismus en de gierwaluw ruimschoots voldoende nestmogelijkheden zijn gecreëerd in de directe omgeving van het plangebied. De keuze van de nestkasten voor de huismus, gierwaluw en de vleermuis geeft mogelijkheden voor de inbouw in de nieuw te realiseren woningen. Hierdoor zijn de mitigerende maatregelen uiteindelijk van permanente aard. Omdat de ingreep te beschouwen is als een overtreding van de Flora- en faunawet (verstoring van vaste rust- en verblijfplaatsen van huismus en gierwaluw), is voor deze soorten een ontheffing aangevraagd en een

activiteitenplan opgesteld. De verwachting is dat deze ontheffing op korte termijn verleend wordt.

Vissen, amfibieën en reptielen

In het plangebied of de directe nabijheid is geen oppervlaktewater aanwezig. De aanwezigheid van vissen en van voortplantingsplaatsen van amfibieën kan worden uitgesloten. Het groen in het plangebied kan deel uitmaken van het landhabitat van amfibieën. Het zal hierbij gaan om leefgebied van algemene soorten zoals gewone pad en bruine kikker. Het voorkomen van strenger beschermde amfibie- en reptielensoorten is op basis van habitatvoorkeur en verspreidingsgegevens redelijkerwijs uit te sluiten.

Beschermde ongewervelde diersoorten

Voor beschermde ongewervelde soorten heeft het plangebied weinig waarde door het ontbreken van geschikte biotopen en vegetaties. Het voorkomen van strenger beschermde ongewervelde soorten (beschermingsniveau 2 en 3) is met voldoende zekerheid uit te sluiten omdat dergelijke soorten zeer specifieke eisen aan hun leefomgeving stellen.

Conclusie flora en fauna

Indien rekening wordt gehouden met de voorwaarden uit de ontheffing voor huismus en gierzwaluw en de maatregelen uit het activiteitenplan worden gerealiseerd, kan het ruimtelijk plan wat wetgeving en beleid op het gebied van natuur betreft in de huidige vorm doorgang vinden. De mitigerende maatregelen voor gierzwaluw en huismus (die onderdeel uitmaken van het activiteitenplan) zijn reeds uitgevoerd.

4.2 Water

Waterparagraaf

Een watertoets is een essentieel onderdeel van ieder ruimtelijk plan en is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. De watertoets staat voor het proces waarin relevante wateraspecten bij de planvorming worden meegenomen. De waterparagraaf is de schriftelijke motivering waarbij wordt omschreven hoe bij de planvorming rekening wordt gehouden met de relevant wateraspecten. De waterparagraaf is opgesteld voor het gehele plan.

Beleidskader

Het streven naar een veilig, gezond en duurzaam waterbeheer staat landelijk in de belangstelling. Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Waterplan van de provincie Gelderland, het Waterbeheersplan 2010-2015 van Waterschap Rivierenland, het Nationaal Waterplan, WB21, het Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende driestapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

De achterliggende gedachte hierbij is dat afwenteling zoveel mogelijk moet worden voorkomen en dat de problemen zoveel mogelijk aan de bron moeten worden aangepakt. Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering relevant. Hierin staat hoe het beste omgegaan kan worden met het (afkoppelen van) hemelwater. Ook hier gelden de drietrapsstrategieën.

Het Waterschap Rivierenland heeft, naast het Integraal Waterbeheersplan 2010-2015, de nota 'Nota Rioleringsbeleid 2005'. Hierin staan normen en ambities opgenomen voor de waterkwantiteit- en kwaliteit.

Het Waterschap maakt onderscheid in het schaalniveau van de plannen. In de brochure Partners in Water staat het proces van de watertoets beschreven, zoals Waterschap Rivierenland daarmee omgaat. De watertoets en de uitgangspunten daarvoor zijn gebaseerd op landelijk gemaakte afspraken en landelijke documenten, zoals de Nota Anders Omgaan met Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en de Landelijke Handreiking Watertoets. De watertoets is ook verankerd in de Strategienota Water op Orde van Waterschap Rivierenland.

Ruimtelijke uitbreidingsplannen in stedelijk gebied met een toename van verharding kleiner dan 500 m² hebben geen compensatie voor verlies aan waterberging nodig. Voor herstructureringen geldt de nota Rioleringsbeleid 2005 en de daarin opgenomen hemelwaterbeslisboom. Dit plan betreft een herinvulling binnen bestaand bebouwd gebied.

De gemeente Lingewaard beschikt (nog) niet over een gemeentelijk Waterplan.

Uitgangspunten waterbeheerder(s)

Uitgangspunten Waterschap Rivierenland

Voor ruimtelijke plannen zijn de gebruikelijke uitgangspunten voor ruimtelijke plannen van toepassing (Brochure Partners in Water en het Achtergronddocument

Watertoets). Daarnaast is voor het plangebied de hemelwaterbeslisboom van het Waterschap Rivierenland relevant.

Uitgangspunten gemeente Lingewaard

Bij het opstellen van deze waterparagraaf zijn door de gemeente Lingewaard geen specifieke uitgangspunten met betrekking tot riolering benoemd.

Huidige waterhuishoudkundige situatie

Algemeen

De planlocatie is in de huidige situatie, op de tuinen behorend bij de woningen na, nagenoeg volledige bebouwd. Het plangebied ligt in bestaand centrumgebied van de kern Huissen. Aan alle zijden wordt de planlocatie omgeven door bebouwde terreinen. Het plangebied en omgeving mogen dus als 'versteend' worden beschouwd.

Bodem en grondwater

De maaiveldhoogte in het plangebied ligt circa 12 meter +NAP. De bodem op de planlocatie en directe omgeving bestaat uit rivierkleigronden. De grondwaterstanden ter plaatse van het plangebied zijn niet gekarteerd op de provinciale Wateratlas van de provincie Gelderland. Gezien het feit dat het plangebied in een centrumlocatie is gelegen, mag worden aangenomen dat de afstand tussen maaiveld en grondwaterstanden groot genoeg is om bebouwing toe te laten. In de huidige situatie zijn geen gevallen van grondwateroverlast bekend.

Dergelijke grondwaterstanden vormen derhalve geen belemmering voor het realiseren van bebouwing. De ontwateringsdiepte (afstand maaiveld tot grondwaterspiegel) is voldoende groot.

Daarnaast is het plangebied niet gelegen in een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied.

Oppervlaktewater

Op de planlocatie en directe omgeving daarvan is geen oppervlaktewater aanwezig.

Rioleringsaspecten

In de huidige situatie zijn de opstallen in het plangebied zijn aangesloten op de gemengde riolering van de gemeente Lingewaard.

Water in relatie tot de gewenste ontwikkeling

Toename verhard oppervlak

Het plan voorziet in sloop en herbouw van bebouwing. Gezien het feit dat de planlocatie in de huidige situatie (nagenoeg) geheel verhard of bebouwd is, kan worden

gesteld dat er niet, of slechts een marginale toename van verhardingen plaatsvindt. Het is zeker dat deze marginale verhardingstoename onder de ondergrens van 500 m² blijft. Voor dergelijke kleine toenames van verharding geldt een vrijstelling van de compensatieplicht.

Omgaan met afvalwater

Ten behoeve van de nieuwe bebouwing zullen nieuwe rioolaansluiting moeten worden gerealiseerd voor in elk geval de afvoer van afvalwater.

Omgaan met hemelwater

Bij de omgang met hemelwater is de hemelwaterbeslisboom (zie figuur 4.1) van het Waterschap Rivierenland richtinggevend. Deze hemelwaterbeslisboom is een bijlage bij de Nota rioleringsbeleid. De beslisboom is een uitwerking van de volgende voorkeursvolgorde. Deze voorkeursvolgorde is niet dwingend.

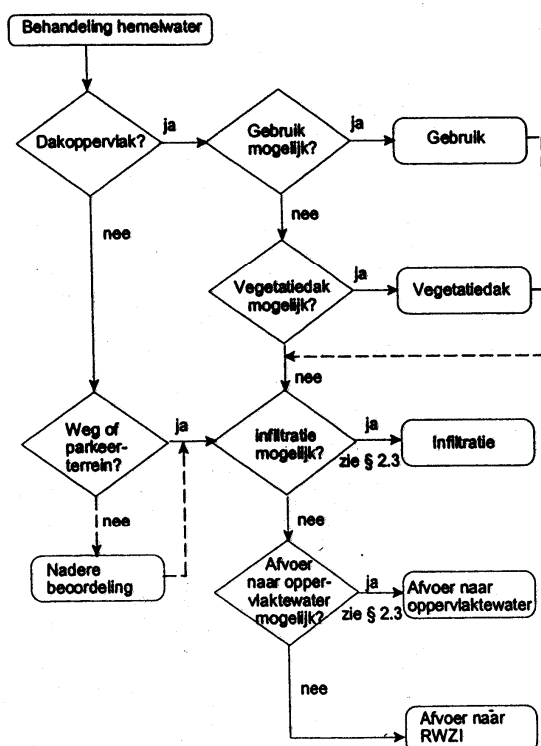
1. Gebruik van hemelwater,
2. Hemelwater opvangen op een vegetatiedak (= voorkómen afvoer),
3. Infiltratie van hemelwater zonder overloop,
4. Infiltratie van hemelwater met overloop naar oppervlaktewater,
5. Hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater,
6. Hemelwater afvoeren naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

De hemelwaterbeslisboom invullend, blijkt dat (her)gebruik van hemelwater en toepassing van vegetatiedaken mogelijk zijn. Dergelijke keuzen zijn (zeker op bestemmingsplanniveau) niet afdwingbaar. Infiltratie van hemelwater is gezien de bodem-

gesteldheid niet mogelijk en afvoer naar oppervlaktewater evenmin. Er resteert een afvoer naar de RWZI (via het aanwezige rioleringsstelsel).

Op dit moment wordt een afvoer van hemelwater op de uit te breiden schoonwaterriolering aangehouden (zie afbeelding 4.1). Hergebruik en toepassing van vegetatiedaken kunnen de hoeveelheid af te voeren hemelwater beperken.

Elke inspanning om hemelwater op het terrein zelf te verwerken wordt daarbij toege-



Figuur 4.1: ingevulde hemelwaterbeslisboom

juicht aangezien dat de hoeveelheid af te voeren hemelwater beperkt.

Met het oog op een goede grond- en oppervlaktewaterkwaliteit dient te worden opgemerkt dat oppervlakken die in contact komen met hemelwater niet mogen worden vervaardigd van uitlogende bouwmaterialen (zoals zink).

Watervergunningsplicht

Aanvullend aan de ruimtelijke procedure is het nodig om voor sommige plannen een watervergunning aan te vragen. Voor onderhavig initiatief is de aanvraag van een watervergunning niet nodig.

Conclusie en aanbeveling

Het bestemmingsplan, dat de herbouw van bebouwing mogelijk maakt, kan vanuit waterhuishoudkundig oogpunt doorgang vinden. Aaneengebouwde woningbouw wordt vervangen door aaneengebouwde woningbouw en een appartementengebouw. Het toegenomen verhard oppervlak is naar inschatting kleiner dan 500 m². Met het plan worden geen bestaande waterhuishoudkundige en waterstaatkundige belangen geschaad.

Gezien het ontbreken van mogelijkheden om hemelwater af te voeren naar oppervlaktewater en het ontbreken van infiltratiemogelijkheden, wordt geadviseerd om hemelwater via de aanwezige riolering af te voeren. Een en ander is onderwerp van overleg geweest met het waterschap.

Afvoerbeperkende maatregelen als (her)gebruik van hemelwater en toepassing van vegetatiedaken worden aanbevolen maar kunnen niet dwingend worden voorgeschreven en zijn om stedenbouwkundige redenen niet gewenst.

4.3 Archeologie

De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed spreekt op basis van gebieds- en bodemkenmerken haar verwachting uit over mogelijke archeologische vondsten in de bodem. De gemeente Lingewaard heeft door het opstellen van een eigen archeologische beleidsadvieskaart deze verwachting gespecificeerd. Hierop zijn de verschillende archeologische verwachtingszones binnen landschappelijke eenheden en de tot nu toe bekende archeologische vindplaatsen aangegeven.

Het plangebied heeft op deze beleidsadvieskaart een middelmatige archeologische verwachting op het vinden van archeologische resten (zie figuur 4.2). Binnen deze zones is een archeologisch onderzoek noodzakelijk indien er bodemverstoring gaat plaats vinden dieper dan 30 cm-mv over een oppervlak groter dan 500 m². Het onderhavige plan is reeds bebouwd. Gesteld kan worden dat de bodem reeds is ge-

roerd. De bebouwing wordt echter niet uitsluitend op binnen de bestaan de bouwvlakken gerealiseerd. Het deel dat buiten de bestaande bebouwingscontouren wordt gerealiseerd is groter dan 500 m². Een archeologisch onderzoek is derhalve noodzakelijk. In deze paragraaf is uitsluitend de conclusie opgenomen. De gehele rapportage is als bijlage opgenomen.



Conclusie verkennend archeologisch onderzoek²

Plangebied Van Kleefstraat te Huissen bevindt zich op een oeverwal langs een voormalige stroomgordel. Voor het plangebied geldt volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart Gelderland en de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden een middelmatige verwachting. Vondsten uit de omgeving van het plangebied laten zien dat deze oeverwal vanaf de late ijzertijd een aantrekkelijke vestigingsplek was voor de mens. De resultaten van het uitgevoerde bureauonderzoek geven geen aanleiding om af te wijken van middelmatige verwachting voor de onderzoekslocatie. Wij achten nader archeologisch onderzoek dan ook noodzakelijk en adviseren een verkennend archeologisch onderzoek door middel van grondboringen uit te laten voeren.

² Archeologisch bureau onderzoek Van Kleefstraat. De Steekproef. Februari 2012.

Conclusie nader onderzoek³

Tijdens het veldwerk is het door De Steekproef opgestelde specifieke archeologische verwachtingsmodel getoetst door middel van het plaatsen van boringen. Hieruit is gebleken dat, in tegenstelling tot de verwachting er geen sprake is van een zandpakket onder de komklei (op ca. 70 centimeter –mv). Dit valt te verklaren door de aanwezigheid van een wiel of stroomgordel in de ondergrond. Derhalve vallen er ook geen resten te verwachten binnen het bereik van het onderzoek (4,0 m-mv). Eventuele activiteiten op de dichtgeslibde geul (blauwgrijze klei) zullen zijn verspoeld door een reactivatie. De erosieve overgangen zijn hier duidelijke aanwijzingen voor. Na het afzetten van de bovenliggende kleilaag bestond de mogelijkheid dat hier eventueel activiteiten hebben plaatsgevonden in het verleden. Echter is de top van deze laag onderhevig geweest aan de versturende bodemingrepen die vermoedelijk gepaard gingen met de aanleg van de huidige woonwijk in de jaren '50. Deze hebben het plangebied tot grote diepte verstoord en vermoedelijk is er op grote delen van het terrein sprake van een ophoging van circa 0,5 meter.

4.4 Bodem

Bij de verkenning van de mogelijkheden om nieuwe functies in een gebied te realiseren dient de bodemkwaliteit te worden betrokken. Inzicht in eventuele beperkingen aan het bodemgebruik (i.v.m. milieuhygiënische risico's voor mens, plant en dier) is noodzakelijk om de beoordelen of de grond geschikt is voor de beoogde functie. Er mogen namelijk geen nieuwe gevoelige functies op een zodanig verontreinigd terrein worden gerealiseerd, dat schade is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. Derhalve is een bodemonderzoek conform de NEN-5740 richtlijnen noodzakelijk. Voor het plangebied heeft een verkennend en nader bodemonderzoek plaatsgevonden. Deze toelichting geeft uitsluitend de conclusie weer van het bodemonderzoek. De gehele rapportage bevindt zich in de bijlage.

Conclusie bodemonderzoek⁴

Gebaseerd op de verzamelde gegevens uit het vooronderzoek is de onderzoekslocatie als "onverdacht" beschouwd. Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond licht verontreinigd is met zware metalen, PAK en PCB's. In de bovengrond (monstertraject van 0,2 tot 0,6 m-mv) ter plaatse van boorpunt 22 is een matige verontreiniging met PAK gemeten. De ondergrond is plaatselijk licht verontreinigd met nikkel. Het freatisch grondwater is licht verontreinigd met barium.

³ Archeologisch veldonderzoek Van Kleefstraat, Van Gelrestraat, Huissen. AM12128. Aeres-milieu. 20 juni 2012.

⁴ Verkennend bodemonderzoek Van Kleefstraat e.o. te Huissen. AM 11399. Aeres-milieu. 20 maart 2012.

De resultaten van dit bodemonderzoek geven aanleiding tot het uitvoeren van een vervolgonderzoek naar de aangetoonde matige verontreiniging met PAK ter plaatse van boorpunt 22 (Van Gelrestraat 10). Geadviseerd wordt om middels een nader bodemonderzoek de omvang van de geconstateerde matige verontreiniging met PAK vast te stellen ter plaatse en nabij de woning Van Gelrestraat 10. De aangetroffen lichte verontreinigingen in de grond kunnen bij grondafvoer beperkingen opleveren ten aanzien van het (her)gebruik van de grond omdat dan veelal andere normen gelden. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing. Gelet op het voorgaande is een nader bodemonderzoek uitgevoerd.

Nader Bodemonderzoek⁵

Indien is vastgesteld dat er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging dan dient volgens het saneringscriterium in de Wet bodembescherming te worden bepaald of er sprake is van onaanvaardbare risico's voor mens, ecosysteem of verspreiding in het grondwater. Op basis van de bepaalde risico's kan worden vastgesteld of een sanering al dan niet met spoed uitgevoerd dient te worden. Voor gevallen van ernstige bodemverontreiniging, die veroorzaakt zijn voor 1987 dient altijd een standaard risicobeoordeling te worden uitgevoerd. De standaard risicobeoordeling is uitgevoerd door middel van een generieke modelberekening met het programma Sanscrit. In onderhavige situatie, een ophooglaag met heterogeen verspreide verontreinigingen, is sprake van een ernstige bodemverontreiniging. De horizontale omvang van de verontreiniging is pas na de sloop van de woningen vast te stellen.

Als input is de hoogst gemeten interventiewaarde overschrijding genomen (monster 102-1) voor de individuele componenten van PAK-totaal. De beoordeling is uitgevoerd voor het huidig en toekomstige gebruik van de locatie, zijnde wonen met tuin en plaats waar kinderen spelen. Uit de standaard risicobeoordeling blijkt dat er geen sprake is van onaanvaardbare risico's voor de mens en ecologie. De locatie hoeft niet met spoed gesaneerd te worden, aldus het nader bodemonderzoek. Wel dient een saneringsplan te worden opgesteld en worden goedgekeurd door het bevoegd gezag Wet bodembescherming (provincie Gelderland). Een uit te voeren sanering van de ophooglaag parallel kan lopen met de voorgenomen nieuwbouwactiviteiten.

Conclusie

Gelet op de omvang van de bodemverontreiniging – betreft slechts een klein gedeelte van het plangebied – vormt het aspect bodem geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan.

⁵ Nader bodemonderzoek Van Kleefstraat. Aeres-milieu. AM12091. 5 november 2012.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'⁶.

Richtafstandenlijsten

Voor een scala aan milieubelastende activiteiten zijn richtafstanden aangegeven in de VNG-publicatie. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Twee omgevingstypen

De richtafstanden in de VNG-publicatie zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden is er sprake van een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. De richtafstanden mogen in deze gebieden 1 afstandsstep verkleind worden.

Het plangebied bevat de vervangende nieuwbouw van 112 aaneengeschakelde en gestapelde woningen, waarvan 21 wooneenheden ten behoeve van 27 zorgwoningen kunnen worden gebruikt. Woningen zijn aan te merken als gevoelig object.

Het onderhavige gebied is niet aan te merken als een gemengd gebied. De afstanden kunnen derhalve niet met één stap worden verkleind. In de nabijheid van het

⁶ Bedrijven en milieuzonering handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk, uitgave VNG, 2009

plangebied bevinden zich hoofdzakelijk woningen. In de directe nabijheid van het plangebied zijn tevens een chinees restaurant, een cafetaria en een fietsenwinkel inclusief reparatie gevestigd. Deze vormen van bedrijvigheid kunnen als milieucategorie 1 worden aangemerkt. Milieucategorie 1 kent een maximale milieucontour van 10 meter en kan als passend in een woonomgeving worden beschouwd. Bovendien is van belang dat het plangebied voor het grootste gedeelte in het vigerende bestemmingsplan reeds is bestemd ten behoeve van een woonfunctie en het restaurant, de cafetaria en de fietsenwinkel sinds lange tijd ter plaatse zijn gevestigd. Gelet op het voorgaande vormen de reeds aanwezige vormen van bedrijvigheid geen beperking voor de uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan.

Het overige in de nabijheid van het plangebied gelegen bedrijf bevindt zich op een afstand van circa 85 meter. In het bestemmingsplan zijn de bedrijven in de kom van Huissen beperkt tot categorie 1 en 2 met een bijbehorende maximale milieucontour van 30 meter. Deze bedrijven vormen gezien de werkelijke afstand geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

4.6 Akoestiek

In de Wet geluidhinder is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (rail- en weg)verkeerslawaaï, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Het plangebied bevindt zich in een gebied waar een maximumsnelheid van 30 km/u geldt. Op een afstand van circa 50 meter bevindt zich twee wegen waar een maximumsnelheid van meer dan 30 km/u geldt (Bredestraat en Van Voorststraat). Derhalve is een akoestisch onderzoek noodzakelijk. In deze paragraaf is uitsluitend de conclusie van het onderzoek opgenomen. De gehele rapportage bevindt zich in de bijlagen.

Conclusie akoestisch onderzoek⁷

De conclusie van het uitgevoerde akoestisch onderzoek is dat de voorkeursgrenswaarde ten gevolge van de gezoneerde wegen Bredestraat en de Van Voorststraat nergens wordt overschreden. Gelet hierop legt de Wet geluidhinder ten gevolge van deze wegen geen restricties op aan het bestemmingsplan. Ten aanzien van de niet gezoneerde wegen is de conclusie dat de geluidsbelasting ten gevolge van alle beschouwde wegen nergens 53 dB overschrijdt, waarbij de aftrek ingevolge artikel

⁷ Akoestisch onderzoek bouwplan Van Kleefstraat e.o. te Huissen, gemeente Lingewaard. K+ adviesgroep, projectnummer: M11 472.401.1 27 juni 2013.

110g van de Wet geluidhinder buiten beschouwing is gelaten. Een binnenniveau van maximaal 33 dB ten gevolge van de niet gezoneerde wegen kan worden gegarandeerd, waardoor er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Op grond van het bovenstaande dient te worden geconcludeerd dat het aspect akoestiek geen belemmering vormt voor de realisatie van het onderhavig plan.

4.7 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen⁸ vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10⁻⁶ contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en

⁸ Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant d.d. 4 augustus 2004. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi.

bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

(Beperkt) kwetsbare objecten

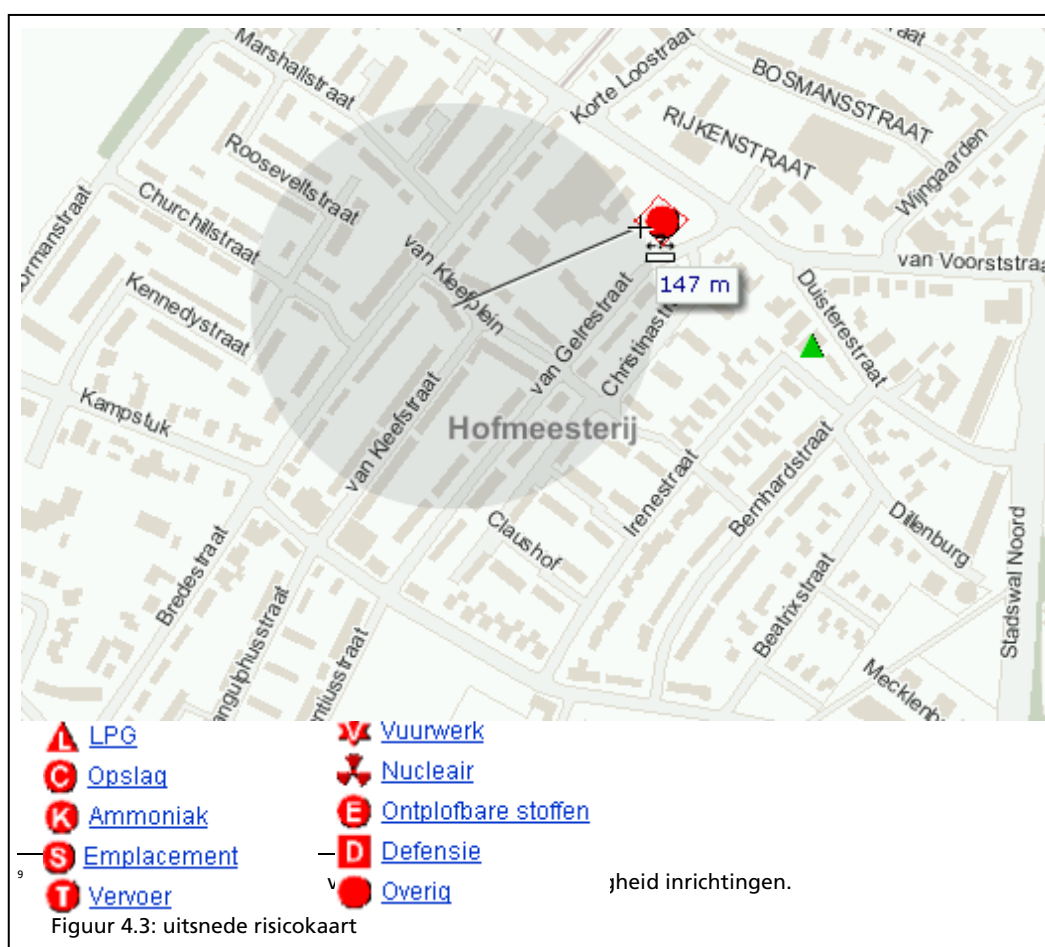
Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants⁹.

Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risico volle activiteiten worden toegestaan.

Conclusie

Het meest in de nabijheid gelegen risicovol-object betreft een zwembad op een afstand van circa 150 meter vanaf het plangebied. Een zwembad heeft echter geen risicocontour. Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van het onderhavig plan.



4.8 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het plangebied wordt met name ontsloten via de Van Kleefstraat en de Van Gelrestraat en volgens de Julianastraat en het Van Kleefplein. Maatregelen in de verkeersstructuur als gevolg van de realisatie van het plan zullen – mede gelet op de aard van het bestemmingsplan, deels vervangende nieuwbouw van woningen– niet nodig zijn.

Parkeren

Huidige situatie

Op dit moment is het aantal openbare parkeerplaatsen in het plangebied beperkt. In de Van Kleefstraat zijn 26 parkeervakken aanwezig. In de Van Gelrestraat zijn geen parkeervakken aanwezig, hier wordt aan één zijde van de straat langs geparkeerd.

Uitgangspunten gemeente bij herontwikkeling

Bij de herontwikkeling van locaties is vaak sprake van het slopen van woningen of overige bebouwing die in een tijd gerealiseerd zijn, waarin het autobezit aanzienlijk geringer was en de bewoners geen of in ieder geval over veel minder auto's beschikten.

Uitgangspunt bij herontwikkeling is dat de als gevolg van de ontwikkeling verloren gegane parkeerplaatsen worden teruggebracht en dat, indien sprake is van een toename van het programma, het plan voor wat betreft de toename moet voldoen aan de huidige parkeernormen.

Voorliggend bestemmingsplan

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de nieuwbouw van 112 woningen, waar 77 reeds bestaande woningen in het plangebied voor worden gesloopt. De te realiseren woningen betreffen 38 aaneengeschakelde woningen en 74 gestapelde woningen (appartementen). Van deze 74 gestapelde woningen gaan naar alle waarschijnlijkheid 21 wooneenheden worden gebruikt ten behoeve van 27 (intramurale) zorgplaatsen. In voorliggend bestemmingsplan is dit mogelijk gemaakt middels de op de verbeelding opgenomen aanduiding 'maatschappelijk'. In zoverre zijn er twee varianten van de ontwikkeling mogelijk: een eerste variant met 112 wooneenheden, waarvan 21 wooneenheden ten behoeve van 27 (intramurale) zorgplaatsen worden gebruikt en een tweede variant met 112 zelfstandige wooneenheden. Hieronder is voor beide varianten berekend wat de parkeerbehoefte is.

Parkeerbehoefte variant 1

Voor de berekening van de parkeerbehoefte is voor variant 1 uitgegaan dat 82 betaalbare huurwoningen, 9 middendure huurwoningen en 27 (intramurale) zorgplaatsen worden gerealiseerd. Daarnaast geldt dat het aantal nu aanwezige parkeerplaatsen (26) moet worden teruggebracht en dat de toevoeging van het programma moet voldoen aan de geldende parkeernormen.

	bouwprogramma	slopen	toevoeging	parkeernorm	te realiseren aantal pp
betaalbare woningen	82	77	5	1,5	$26 + 7,5 = 33,5$
middendure woningen	9	-	9	1,5	13,5
zorgplaatsen	27	-	27	0,3	8,1
Totaal	118	77	41		56

Parkeerbalans variant 2

Voor de berekening van de parkeerbehoefte is voor variant 2 uitgegaan dat 103 betaalbare huurwoningen en 9 middendure huurwoningen worden gerealiseerd. Daarnaast geldt dat het aantal nu aanwezige parkeerplaatsen (26) moet worden teruggebracht en dat de toevoeging van het programma moet voldoen aan de geldende parkeernormen.

	bouwprogramma	slopen	toevoeging	parkeernorm	te realiseren aantal pp
betaalbare woningen	103	77	26	1,5	$26 + 39 = 65$
middendure woningen	9	-	9	1,5	13,5
Totaal	112	77	35		79

Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de aanleg van 112 parkeerplaatsen. Gelet op de parkeerbehoefte van zowel variant 1 als variant 2 wordt ruimschoots aan de gemeentelijke parkeernorm voldaan en wordt tevens het huidige parkeertekort voor een gedeelte opgelost.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding (met legenda) en regels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De regels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. In de volgende twee paragrafen wordt de systematiek van de regels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven.

5.2 Systematiek van de regels

De regels van onderhavig bestemmingsplan bestaan uit 4 hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Hiervoor is aangesloten bij het ontwerpbestemmingsplan “Huissen”.

5.2.1 Inleidende regels

In de begrippenlijst worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsbepalingen zijn opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

5.2.2 Bestemmingsregels

De gronden van het gehele plangebied hebben een positieve bestemming. Een positieve bestemming betekent dat gebruik van de gronden voor de verschillende bestemmingen direct mogelijk is. Bovendien betekent het dat oprichting van gebouwen direct mogelijk is nadat het bevoegd gezag een omgevingsvergunning voor bouwen heeft verleend. Een omgevingsvergunning voor bouwen wordt verleend

indien zij voldoet aan onder meer de regels van het bestemmingsplan, het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

De opbouw van de bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit:

1. bestemmingsomschrijving;
2. bouwregels;
3. afwijken van de bouwregels;
4. specifieke gebruiksregels;
5. afwijken van de gebruiksregels;
6. omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden;
7. wijzigingsbevoegdheid.

Hieronder volgt per bestemmingsonderdeel, indien in onderhavig bestemmingsplan aanwezig, een korte toelichting.

Bestemmingsomschrijving

De bestemmingsomschrijving bevat de omschrijving van de doeleinden die met de bestemming aan de grond worden toegekend. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies zoals wonen en groen. De aard van de toegelaten inrichtingen van gronden (bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde) vloeit dan voort uit de toegelaten functies.

De hoofdfuncties worden als eerst genoemd. Tevens wordt aangegeven welke functies bij de bestemming behoren door middel van de zin 'met daarbij bijbehorende'. Het betreft hier meestal functies als paden, groen, erven, etc.

Bouwregels

In de bouwregels wordt aangegeven welke bebouwingsmogelijkheden er op een perceel bestaan. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Specifieke gebruiksregels

In dit onderdeel kan worden aangegeven welke vormen van gebruik men in ieder geval strijdig acht met de bestemming. Hierin worden niet alle mogelijke strijdige gebruiksvormen genoemd, maar alleen die waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op het algemene gebruiksverbod uit artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Afwijken van de gebruiksregels

Het afwijken van een gebruiksvoorschrift mag niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen, dat wel een omgevingsvergunning voor het afwijken van de gebruiksregels kan worden verleend ten behoeve van functies, die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies. Via de

omgevingsvergunning voor het afwijken van de gebruiksregels kunnen geen 'nieuwe' functies worden toegestaan. Met andere woorden: het omgevingsvergunningstelsel kan worden opgenomen voor kleinere, planologisch minder ingrijpende, onderwerpen. Functiewijzigingen en grotere, ingrijpende ruimtelijke ingrepen worden geregeld via een wijzigingsbevoegdheid.

Wijzigingsbevoegdheid

Door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om het bestemmingsplan te wijzigen (binnenplanse wijziging). In de meeste gevallen zal het gaan om het wijzigen van de op een perceel gelegde bestemming, maar deze wijziging kan eventueel ook gebruikt worden om de bouwmogelijkheden op een perceel te wijzigen. Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien wijzigingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (de algemene regels).

5.2.3 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

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

Algemene bouwregels

Ondergronds bouwen

Er is een algemene regeling met betrekking tot ondergronds ruimtegebruik opgenomen, waarbij kelderruimten e.d. in één bouwlaag onder gebouwen direct mogelijk worden gemaakt. Daar waar bovengronds gebouwd mag worden zijn ook ondergrondse bouwwerken toegestaan, met dien verstande dat er in verband met daglichttoetreding ondergronds 15 m² extra is toegestaan ten opzichte van bovengronds. Het oppervlakte van ondergrondse bouwwerken telt niet mee bij de bepaling van het aantal m² aan (bij)gebouwen op een perceel. Natuurlijk dient altijd voldaan te worden aan de eisen van het bouwbesluit (lichttoetreding e.d.). In aanvulling hierop is per bouwperceel één niet overdekt zwembad toegestaan onder de volgende voorwaarden:

1. het zwembad dient te worden gebouwd achter de achtergevel of het verlengde daarvan en op een afstand van minimaal 1 m van de perceelsgrens;
2. de maximale hoogte van de zwembadrand bedraagt 0,5 m boven peil.

Voor ondergronds bouwen dat dieper gaat dan één bouwlaag onder de grond dient een afwegingsmoment plaats te vinden (via een omgevingsvergunning). Dit om eventuele negatieve neveneffecten (bijvoorbeeld wat betreft waterstromen en aantasting van archeologische waarden) te voorkomen.

Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling is aangegeven onder welke voorwaarden het is toegestaan om middels een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan.

Algemene wijzigingsregels

De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

Algemene procedureregels

In deze bepaling staat aangegeven dat bij het geven van 'nadere eisen' de procedure zoals opgenomen in dit artikel gevolgd dient te worden.

5.2.4 Overgangs- en slotregel

Overgangsrecht

In deze bepaling wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht. Het overgangsrecht is rechtstreeks overgenomen uit artikel 3.2.1 en 3.2.2 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Slotregel

Deze bepaling bevat de titel van het plan.

5.3 Beschrijving per bestemming

Groen

Gebruik

Grotere groenstroken zijn in onderhavig bestemmingsplan bestemd tot 'Groen'. Hiervoor is aangesloten bij de bestemming 'Groen - Waterberging' uit het ontwerpbestemmingsplan "Huissen". Naast groenvoorzieningen en water zijn de gronden binnen deze bestemming bestemd voor de aanleg en instandhouding van speelvoorzieningen alsmede fiets- en voetpaden. Ook zijn (openbare) nutsvoorzieningen toegestaan. Binnen deze bestemming zijn geen parkeervoorzieningen toegestaan, zodat het groene karakter behouden blijft.

Bouwen

Kleine bouwwerken, alsmede gebouwen ten behoeve van voorziening van openbaar nut zijn binnen deze bestemming toegestaan.

Verkeer - Verblijfsgebied

Gebruik

Alle wegen, voetpaden en parkeervoorzieningen in het plangebied zijn bestemd voor 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Het betreft hier zowel wijkontsluitingswegen als

verblijfsgebied. Binnen de bestemming zijn naast de verkeers-/verblijfsfunctie benodigde bouwwerken zoals straatmeubilair, bewegwijzering etc. tevens groenvoorzieningen, water (waaronder duikers) en speelvoorzieningen toegestaan.

Bouwen

Kleine bouwwerken, alsmede gebouwen ten behoeve van voorziening van openbaar nut met een beperkt oppervlak zijn binnen deze bestemming toegestaan.

Wonen

Gebruik

Het overgrote deel van de kern heeft de bestemming 'Wonen', waarbij een onderscheid wordt gemaakt in de bouwregels per toegelaten woningtype/ de bouwwijze van de woning.

Toegelaten woningtype (bouwwijze):

- ter plaatse van de aanduiding "aaneengebouw" (aeg): aaneengesloten woningen;
- ter plaatse van de aanduiding "gestapeld": gestapelde woningen;

Binnen de bestemming Wonen zijn aan huis verbonden beroepen rechtstreeks toegestaan, met een maximale omvang van 40 % van het grondvloeroppervlak van het hoofdgebouw en de bijbehorende bouwwerken met een maximum van 45 m². Vanwege de mogelijke invloed van aan huis verbonden bedrijven op de omgeving zijn deze alleen via omgevingsvergunning toelaatbaar als wordt voldaan aan de genoemde voorwaarden.

Bouwen

De maximale goothoogte en maximale bouwhoogte staan op de verbeelding vermeld. Op de verbeelding worden de woonpercelen onderverdeeld in:

- een bouwvlak bedoeld voor hoofd- en bijgebouwen ('bouwvlak');
- een voor- en zijtuinzone met slechts beperkte bouw mogelijkheden (geen aanduiding);
- een achter- en zijtuinzone met bouw mogelijkheden voor bijbehorende bouwwerken ('erf');
- een aanduiding 'bijgebouwen' voor bijbehorende bouwwerken die niet binnen de regeling voor erkers of bijbehorende bouwwerken passen.

De bouwvlakken worden aangegeven met een voor-, zij- en achtergevelbouwgrens, Deze grenzen worden mede bepaald door de bouwregels. Een voordeel van deze aangegeven bouwvlakken is dat 'in één oogopslag' blijkt wat waar mag worden gebouwd. Wel zal altijd de verbeelding in samenhang met de regels moeten worden gelezen.

De situering van bijbehorende bouwwerken wordt gerelateerd aan de situering van de feitelijke woning en niet aan de mogelijke situering van woningen. De situering van bijgebouwen mag in beginsel uitsluitend plaatsvinden op 3 meter vanaf de

voorgevellijn (dit wordt gedefinieerd als de denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen).

De maximale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken wordt gerelateerd aan de oppervlakte van het bouwperceel en aan het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd met bijbehorende bouwwerken. Daarnaast mag in de zone 'erf' nog 60 m² aan bijbehorende bouwwerken worden gebouwd.

6. MAATSCHAPPELIJKE EN FINCANCIELE VERANTWOOR- DING

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

6.1.1 Inspraak

De gemeente Lingewaard maakt geen gebruik van inspraak in het kader van het voorontwerpbestemmingsplan. Belanghebbenden kunnen het plan inzien en zienswijzen indienen bij de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (zie paragraaf 6.1.3).

6.1.2 Wettelijk (voor)overleg

Het besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zullen worden geïnformeerd. De reacties van deze instanties zullen in dit plan verwerkt worden.

6.1.3 Vaststelling

De vaststellingsprocedure van het ontwerpbestemmingsplan zal plaatsvinden overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode kan een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. Het plan zal daarna, al dan niet gewijzigd, ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad. De concept raadstukken ten behoeve van de vaststelling van het bestemmingsplan zijn als bijlage toegevoegd.

6.2 Financiële uitvoerbaarheid

De uitvoering van de ontwikkeling is in handen van een WaardWonen. Met deze partij heeft de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten. Daarmee is verzekerd dat alle projectgebonden kosten die de gemeente maakt, worden verhaald op de initiatiefnemer. Eventuele kosten voor de inrichting en overige voorzieningen zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

BIJLAGEN BIJ TOELICHTING

Bijlage 1: Archeologisch bureauonderzoek

Bijlage 2: Booronderzoek archeologie

Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 4: Nader bodemonderzoek

Bijlage 5: Akoestisch onderzoek

Bijlage 6: Aanvullend onderzoek flora en fauna

Bijlage 7: Nota van zienswijzen

Bijlage 8: Raadsstukken

Regels

