

## **Bredestraat Huissen**

# Inhoudsopgave

<b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>	<b>5</b>
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging van het plangebied	5
1.3 Het vigerende bestemmingsplan	6
1.4 Het nieuwe bestemmingsplan	8
1.5 Leeswijzer	8
<b>Hoofdstuk 2 Planbeschrijving</b>	<b>9</b>
2.1 Inleiding	9
2.2 Gebiedsomschrijving	9
2.3 Planvoornemen	10
<b>Hoofdstuk 3 Beleid</b>	<b>12</b>
3.1 Inleiding	12
3.2 Rijksbeleid	12
3.3 Provinciaal beleid	16
3.4 Gemeentelijk beleid	19
<b>Hoofdstuk 4 Sectorale aspecten</b>	<b>21</b>
4.1 Inleiding	21
4.2 Bodemkwaliteit	21
4.3 Geluid	22
4.4 Luchtkwaliteit	25
4.5 Externe veiligheid	26
4.6 Bedrijven en milieuzonering	28
4.7 Geurhinder	29
4.8 Kabels en leidingen	29
4.9 Flora en fauna	29
4.10 Archeologie en cultuurhistorie	31
<b>Hoofdstuk 5 Waterparagraaf</b>	<b>34</b>
5.1 Inleiding	34
5.2 Beleid ten aanzien van de waterhuishouding	34

5.3	Waterhuishoudkundige situatie	35
<b>Hoofdstuk 6 Juridische opzet</b>		<b>37</b>
6.1	Inleiding	37
6.2	Uitgangspunten	37
6.3	Inleidende regels	38
6.4	Bestemmingsregels	38
6.5	Algemene regels	39
6.6	Overgangs- en slotregels	40
<b>Hoofdstuk 7 Haalbaarheid</b>		<b>41</b>
7.1	Inleiding	41
7.2	Economische en financiële haalbaarheid	41
7.3	Maatschappelijke haalbaarheid	41
7.4	Conclusie	41
<b>Hoofdstuk 8 De procedure</b>		<b>43</b>
8.1	De te volgen procedure	43
8.2	Kennisgeving voorbereiding	43
8.3	Watertoets	43
8.4	Het vooroverleg met diensten van Rijk en provincie	44
8.5	Vaststelling	44



# Toelichting

## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

De aanleiding voor dit bestemmingsplan komt voort uit het voornemen om aan de Bredestraat te Huissen een tweetal vrijstaande woningen te realiseren. De nieuwe woningen worden gesitueerd op een onbebouwd perceel direct ten zuiden van de woonkavel Bredestraat 89.

Op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard' is de realisatie van twee woningen niet mogelijk. Een herziening van het bestemmingsplan is dan ook noodzakelijk.

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in de benodigde ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de herziening, in de vorm van een toelichting. Aan bod komen onder andere:

- project- en gebiedsbeschrijving;
- toetsing aan het geldende beleid;
- toetsing aan milieuwetgeving en andere ruimtelijke wetgeving met betrekking tot
- bestaande of potentiële belemmeringen in de omgeving van het plangebied;
- haalbaarheid;
- procedure.

Naast deze toelichting omvat dit bestemmingsplan regels en een verbeelding.

### 1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt aan de Bredestraat ten (zuid)westen van de kern Huissen in de gemeente Lingewaard. Aan de oostzijde (oneven) van de Bredestraat is tussen de woonpercelen Bredestraat 89 en 91 een onbebouwd perceel gelegen waarop de twee nieuwe woningen zullen worden gerealiseerd.

De gronden staan kadastraal bekend als gemeente Lingewaard, sectie F, nummers 2161 en 2880 (gedeeltelijk). Het plangebied heeft een omvang van circa 948 m<sup>2</sup>.





*Uitsnede vigerend bestemmingsplan*

De gronden ter plaatse zijn bestemd voor 'Agrarisch met waarden - Oeverwallen'. Binnen deze bestemming is de uitoefening van een agrarisch bedrijf toegestaan ter plaatse van de specifieke aanduiding voor het type agrarisch bedrijf. Ter plaatse van het plangebied is geen specifieke aanduiding opgenomen. De gronden zijn bedoeld voor agrarisch grondgebruik en het behoud en de bescherming van landschappelijke waarden. Er mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

Tevens geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5'. De gronden zijn daardoor mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische resten in de bodem. Voor grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 500 m<sup>2</sup> geldt een omgevingsvergunningplicht.

Het planvoornemen past niet binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Oeverwallen'. Dit betekent dat een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is om de bouw van twee woningen planologisch-juridisch mogelijk te maken.

#### **1.4 Het nieuwe bestemmingsplan**

Met dit bestemmingsplan wordt planologisch vastgelegd dat ter plaatse van het plangebied twee vrijstaande woningen mogen worden gebouwd. Tevens zal aan een smalle strook grond aan de straatzijde de bestemming 'Verkeer' worden toegekend, ten behoeve van een aan te leggen voetpad. Door een grondruil zal deze strook grond in eigendom van de gemeente Lingewaard komen. De sloot aan de achterzijde wordt betrokken bij het eigendom van de nieuwe woonkavels.

De verbeelding en regels behorende bij deze toelichting zijn opgesteld volgens de opzet en inhoud zoals deze door de gemeente Lingewaard in haar bestemmingsplannen worden gehanteerd en sluiten aan bij de plansystematiek van het vigerende bestemmingsplan.

#### **1.5 Leeswijzer**

Na dit inleidende hoofdstuk wordt eerst een beschrijving van de omgeving van het plangebied en het planvoornemen gegeven. De relevante beleidskaders van het Rijk, de provincie en de gemeente komen in hoofdstuk 3 aan bod. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de sectorale aspecten, zoals de milieu- en omgevingsaspecten en in hoofdstuk 5 is de waterparagraaf beschreven. In hoofdstuk 6 wordt aangegeven hoe het planvoornemen is verwoord in de planregels. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 ingegaan op de economische en maatschappelijk haalbaarheid van het planvoornemen en in hoofdstuk 8 komt de te doorlopen procedure aan bod.

## Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

### 2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de omgeving van het plangebied en het planvoornemen binnen het plangebied zelf.

### 2.2 Gebiedsomschrijving

Het plangebied ligt in de overgangszone tussen de kern Huissen en het landelijk gebied. De Bredestraat vormt de verbinding tussen de bebouwde kom en het landelijk gebied. Dit landelijk gebied kenmerkt zich door de aanwezigheid van veel glastuinbouwbedrijven.

Het plangebied ligt in de randzone van de kern en maakt onderdeel uit van de lintbebouwing langs de Bredestraat. Deze lintbebouwing bestaat voornamelijk uit burgerwoningen.

Ten noorden van het plangebied liggen de woonwijken van de kern Huissen. Ten westen, aan de overzijde van de Bredestraat, en ten zuiden van het plangebied zijn woningen aanwezig die onderdeel uitmaken van de lintbebouwing langs de Bredestraat. Ook langs het Laakse Eind is hoofdzakelijk woningbouw aanwezig.

Aan de oostzijde grenst het plangebied aan open agrarische gronden, waar tevens een enkel glastuinbouwbedrijf is gevestigd.

De gronden binnen het plangebied bestaan momenteel uit grasland. Aan de straatzijde is een lange grote haag van coniferen aanwezig. Aan de achterzijde ligt een sloot.



*Foto's huidige situatie plangebied*

## 2.3 Planvoornemen

### 2.3.1 Stedenbouwkundige opzet

Met het planvoornemen worden twee vrijstaande woningen mogelijk gemaakt. Uitgangspunt voor de situering van de woningen op de woonkavels is de voorgevellijn van de naastgelegen bestaande woning op huisnummer 89. De exacte situering van de woningen ligt nog niet vast, maar de woningen dienen binnen het daarvoor aangegeven bouwvlak te worden gebouwd. Het bouwvlak heeft een diepte van 12,5 meter. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens is tenminste 3 meter.

Bij de woningen kunnen bijgebouwen worden gerealiseerd onder de voorwaarde dat deze tenminste 3 meter achter de voorgevel van de woning worden gebouwd.



*Stedenbouwkundige opzet - uitsnede verbeelding*

Gelet op de ligging in de lintbebouwing van de Bredestraat in de overgangszone naar het landelijk gebied worden de woonkavels aan de achterzijde landschappelijk ingepast, passend bij het karakter van de omgeving ter plaatse. Deze landschappelijke inpassing kan bestaan uit leilinden, hagen of een groensingel dan wel een combinatie hiervan, zonder dat dit ten koste gaat van de doorkijk naar het aangrenzende landelijke gebied (verlengde van de tuin).

In het kader van een grondruil zal een strook grond aan de straatzijde in eigendom van de gemeente komen ten behoeve van de aanleg van een voetpad. In ruil daarvoor wordt de sloot

aan de achterzijde van het plangebied gedempt en betrokken bij de woonkavels.

### **2.3.2 Ontsluiting en parkeren**

De woonkavels worden individueel ontsloten op de Bredestraat. In noordelijke richting rijdt je direct de kern Huissen binnen. Via Huissen kan vervolgens in westelijke richting Arnhem-Zuid bereikt worden en via de Ingenieur Molsweg is in noordelijke richting de A325 te bereiken. In zuidelijke richting gaat de Bredestraat het landelijk gebied in.

Parkeren vindt op eigen terrein plaats, de woonkavels zijn daarvoor ruim genoeg. Er dient tenminste te worden voorzien in 2 parkeerplaatsen per woning, dit kan zowel naast als achter elkaar.

### **2.3.3 Privacy en bezonning**

Door de ligging van het plangebied in de kernrandzone en de ruim opgezette woonkavels heeft het planvoornemen qua privacy en bezonning geen invloed op de belendende percelen. De dichtstbijzijnde bebouwing ligt op ruime afstand.

De privacy en bezonning van het planvoornemen zelf wordt in voldoende mate gewaardborgd door de ruime woonkavels. De hoofdbebouwing (zijnde de woning) wordt op voldoende afstand (minimaal 3 meter) van de zijdelingse perceelsgrens gesitueerd. Tevens ontstaat door de herontwikkeling ter plaatse een reguliere woonsituatie waarbij de richtlijnen voor privacy en bezonning in acht zijn genomen.

## Hoofdstuk 3 Beleid

### 3.1 Inleiding

Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. Hierna worden in het kort de voornaamste zaken uit het voor het plangebied relevante nationale en provinciale beleid weergegeven, aangevuld met het van toepassing zijnde beleid van de gemeente.

### 3.2 Rijksbeleid

#### 3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt onder andere de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit.

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) speelt in op de volgende ontwikkelingen en uitdagingen:

- de veranderende behoefte aan wonen en werken;
- de mobiliteit van personen;
- economische positie tussen de tien meest concurrerende landen vasthouden voornamelijk in de sectoren logistiek, water, hightech, creatieve industrie, chemie en voedsel en tuinbouw;
- de bijzondere waarden (compacte steden omringd door open en natuurlijk landelijk gebied, cultuurhistorie en natuur) koesteren en versterken;
- waterveiligheid en beschikbaarheid van voldoende zoetwater in verband met de klimaatverandering en stedelijke ontwikkeling;
- aandeel duurzame energiebronnen als wind, zon, biomassa en bodemenergie moet worden vergroot;
- deregulering.

Om goed op deze ontwikkelingen en eisen in te spelen is een beleid nodig dat toekomstbestendig is en de gebruiker ruimte geeft. Dit vraagt een grondige actualisatie van de bestaande beleidsnota's voor ruimte en mobiliteit. De structuurvisie voorziet hierin door overheden, burgers en bedrijven de ruimte te geven om oplossingen te creëren. Het Rijk gaat zich meer richten op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van belangen voor Nederland als geheel. Het Rijk ziet verder toe op de deregulering waarmee jaarlijks vele miljoenen euro's kunnen worden bespaard.

De provincies en gemeenten zullen afspraken maken over verstedelijking, groene ruimte en landschap. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Het Rijk verbindt ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit en zet de gebruikers centraal. Het zijn bewoners, ondernemers, reizigers en verladers die Nederland sterk maken. Provincies en gemeenten krijgen de ruimte zelf maatwerk te leveren. Zo werkt het Rijk aan een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en

veilig Nederland.

Hiertoe zijn voor de middellange termijn (2028) drie doelen gesteld:

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

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

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de realisatie van twee nieuwe woningen.

De SVIR voorziet niet in onderwerpen die op het plangebied van toepassing zijn. Dit houdt in dat voor het planvoornemen geen beperkingen vanuit de SVIR gelden. Het plan voor de realisatie van twee vrijstaande woningen sluit verder aan bij de geformuleerde doelstellingen ten aanzien van het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving door invulling van een open plek tussen de bestaande lintbebouwing aan de Bredestraat als overgang naar het aangrenzende buitengebied. Door de situering en landschappelijke inpassing vindt aansluiting bij de bestaande c.q. verstrekking van lintbebouwing aan de Bredestraat plaats.

### **3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening**

De SVIR (zie paragraaf 3.2.1) bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Met het Barro geeft het Rijk algemene regels voor bestemmingsplannen. Doel van dit Besluit is bepaalde onderwerpen uit de SVIR te verwezenlijken.

Door middel van het Barro worden voor een aantal specifieke onderwerpen algemene regels gesteld ten behoeve van de verwerking in bestemmingsplannen. In het SVIR is aangegeven wat het nationale belang is van het stellen van regels voor deze onderwerpen. Het Barro stelt in eerste instantie regels voor het project Mainportontwikkeling Rotterdam, het kustfundament, grote rivieren, de Waddenzee en het waddengebied, defensie en erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde. Op een later moment zal het besluit worden aangevuld met andere onderwerpen uit de SVIR.

De algemene regels in het Barro hebben vooral een conserverend/beschermend karakter waardoor geformuleerde nationale belangen niet belemmerd worden door ontwikkelingen die

middels bestemmingsplannen mogelijk worden gemaakt. Voor een aantal onderwerpen geeft het Barro de opdracht dan wel de mogelijkheid aan provincies om bij provinciale verordening regels te stellen.

Onderhavig planvoornemen voorziet in de realisatie van twee nieuwe vrijstaande woningen. Het Barro voorziet niet in onderwerpen die op het plangebied van toepassing zijn. Dit houdt in dat voor het planvoornemen geen beperkingen vanuit de Barro gelden.

### **3.2.3 Natura 2000**

Natura 2000 is een Europees netwerk van natuurgebieden met als doel het ontwikkelen en in stand houden van soorten en ecosystemen die belangrijk zijn voor Europa. Deze gebieden zijn aangewezen op basis van de Natuurbeschermingswet en de Vogel- en Habitatrichtlijnen. Het beleid houdt echter niet bij de landsgrenzen op, dieren en planten trekken zich immers niets aan van landsgrenzen.

Er zijn drie thema's die centraal staan bij Natura 2000, te weten beleven, gebruiken en beschermen. Beleven houdt in dat er ruimte wordt gecreëerd voor recreatie. Recreatie en natuurontwikkeling in dezelfde omgeving betekent echter wel dat er goede afspraken gemaakt moeten worden. Met gebruiken wordt bedoeld dat de natuur naast haar schoonheid ook economisch functioneel is. Wonen, werken en recreëren in een mooie omgeving is het streven, waarbij economie en ecologie met elkaar in balans dienen te zijn. Beschermen wil zeggen het duurzaam beschermen van flora en fauna. Het ideaalbeeld wordt bereikt wanneer de drie thema's in combinatie met elkaar zonder problemen van toepassing kunnen zijn op natuurgebieden.

Voor ieder definitief aangewezen Natura 2000-gebied dient een beheersplan opgesteld te worden met een looptijd van zes jaar. Een dergelijk beheersplan wordt opgesteld in goed overleg met eigenaren, beheerders en betrokken overheden (met name gemeenten, waterschappen en provincies). Het plan geeft weer wat er moet gebeuren om de gestelde doelen te bereiken en wie daarvoor verantwoordelijk is. Gemeenten zijn verplicht om beheersplannen ten aanzien van Natura 2000-gebieden door te laten werken in het betreffende bestemmingsplan, indien een dergelijk gebied (gedeeltelijk) binnen het plangebied valt.

Het plangebied ligt op een afstand van circa 1,1 kilometer van het Natura 2000-gebied 'Rijntakken'. Het Natura 2000-gebied Rijntakken omvat 4 deelgebieden: uiterwaarden IJssel, uiterwaarden Neder-Rijn, de Gelderse Poort en Waal. Het plangebied ligt nabij het deelgebied Gelderse Poort dat het begin is van de Rijndelta, de Rijn stroomt hier door een stuwwal Nederland binnen. Het is een rivierenlandschap met veel gradiënten tussen de Duitse grens en de steden Arnhem en Nijmegen.

Van eventuele negatieve effecten van het planvoornemen op dit Natura 2000-gebied is gezien deze afstand, de aard en schaal van de ontwikkeling en de tussenliggende kern Huissen, echter geen sprake. Het planvoornemen betreft de realisatie van twee nieuwe vrijstaande woningen. Dit betreft een relatief kleinschalige ingreep, waardoor van een significante externe

werking geen sprake is. Het Natura 2000-beleid legt derhalve geen restricties op aan het planvoornemen.



*Ligging Natura 2000-gebied Rijntakken*

### **3.2.4 Ladder van duurzame verstedelijking**

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening moet bij ruimtelijke ontwikkelingen sprake zijn van zorgvuldig ruimtegebruik en overprogrammering worden voorkomen. Door middel van de 'ladder van duurzame verstedelijking' (kortweg: duurzaamheidsladder) vindt een toetsing plaats. De ladder bestaat uit drie treden:

1. **Behoefte:** voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte waarin nog niet elders in de regio is voorzien. Het kan zowel om een kwantitatieve als kwalitatieve behoefte gaan.
2. **Binnen- of buitenstedelijk:** indien er sprake is van een actuele regionale behoefte, dan moet worden beoordeeld of deze in bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden gerealiseerd, eventueel door benutting van beschikbare gronden, herontwikkeling of transformaties van bestaande locaties;
3. **Bereikbaarheid met meerdere modaliteiten:** indien gekozen moet worden voor een locatie buiten het stedelijke gebied, dan gaat de voorkeur uit naar een plek die (in de toekomst) bereikbaar is via verschillende vervoerswijzen.

Het planvoornemen betreft de realisatie van twee nieuwe woningen (met bijbehorende bijgebouwen). Gelet op het beperkt aantal woningen is het planvoornemen niet aan te

merken als een stedelijke ontwikkeling (zie onder meer de Raad van State-uitspraak 201405237/1/R2). Toetsing aan de duurzaamheidssladder is dan ook niet noodzakelijk.

### **3.3 Provinciaal beleid**

#### **3.3.1 Omgevingsvisie Gelderland**

Het beleid van de provincie Gelderland is verwoord in de Omgevingsvisie Gelderland. Op 9 juli 2014 hebben Provinciale Staten deze omgevingsvisie vastgesteld.

Deze visie richt zich formeel op de komende tien jaar, maar wil ook een doorkijk bieden aan Gelderland op een langere termijn. De provincie heeft in de Omgevingsvisie twee doelen gedefinieerd. Het zijn doelen die de rol en kerntaken van de provincie als middenbestuur benadrukken.

1. Een duurzame economische structuurversterking: Een gezonde economie met een aantrekkelijk vestigingsklimaat vraagt om sterke steden en een vitaal landelijk gebied met voldoende werkgelegenheid. Het streven is om de concurrentiekracht van Gelderland te vergroten door het duurzaam versterken van de ruimtelijk-economische structuur. De komende jaren zullen minder in het teken staan van denken in termen van 'groei' en meer in termen van 'beheer en ontwikkeling van het bestaande'.
2. Het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving. Dit doel betekent vooral:
  - a. ontwikkelen met kwaliteit, recht doen aan de ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van de plek; uitgaan van doelen, niet van regels,
  - b. zorg dragen voor een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden en behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap,
  - c. een robuust en toekomstbestendig water- en bodemsysteem voor alle gebruiksfuncties; bij droogte, hitte en waterovervloed,
  - d. een gezonde en veilige leefomgeving.

Om deze doelen in beleid te vertalen, hanteert de provincie drie aandachtsgebieden: Dynamisch, Mooi en Divers Gelderland. Ontwikkelingen in Gelderland wil de provincie benaderen vanuit elk van deze drie perspectieven, die elkaar aanvullen:

- Dynamisch: de (ruimtelijk-economische) ontwikkelingen en de geleiding daarvan op provinciaal niveau.
- Mooi: de Gelderse kwaliteiten die bescherming nodig hebben en ruimte voor behoud door ontwikkeling.
- Divers: het herkennen van de regionale verschillen in maatschappelijke vraagstukken en opgaven en het koesteren van de regionale identiteiten.

De gemeente Lingewaard maakt deel uit van de regio Stadsregio Arnhem Nijmegen. De provincie wil de economische positie van deze regio versterken. Bijzonder aan de Stadsregio is verder de combinatie van grote stedelijke kwaliteiten, kleine stadjes en dorpen en schitterende, gevarieerde natuurgebieden. De Stadsregio biedt binnen een compact bestek zowel stedelijke dynamiek als rust en ruimte. Belangrijkste opgaven voor de Stadsregio zijn:

- versterking van de basiseconomie en de topsectoren;

- versterking van het stedelijk kerngebied;
- realisatie van een aantrekkelijk regionaal vestigingsklimaat voor wonen en werken;
- behouden en verbeteren leefbaarheid in steden en omringende kernen;
- verbeteren interne en externe bereikbaarheid;
- behouden en benutten gebiedskwaliteiten.

De provincie Gelderland streeft op de woningmarkt naar een vraaggerichte in plaats van aanbodgerichte benadering. Aangetoonde woningbehoefte (de vraag) zou moeten kunnen worden gefaciliteerd, in de vorm, op de plaats en op het moment dat die zich voordoet. De kwantitatieve regionale opgave voor wonen wordt door Gedeputeerde Staten vastgesteld. Deze opgave werken partijen in de regio in het kader van de Regionale Woonagenda verder uit. De bestaande gebouwde voorraad staat daarbij centraal. Afspraken worden gemaakt over aanpassing van bestaande woningen, sloop met vervangende nieuwbouw, verdunning, het benutten van kansen van functieverandering en tenslotte de nieuwbouw.

Op dit moment gelden voor de Stadsregio de afspraken voor woningbouw zoals vastgelegd in het Kwalitatief Woonprogramma (KWP). Zie hiervoor paragraaf 3.3.3, waarin is aangetoond dat het voorgenomen woningbouwplan past binnen de gestelde kwalitatieve en kwantitatieve kaders voor woningbouw.

### **3.3.2 Omgevingsverordening Gelderland**

Op 24 september 2014 stelden Provinciale Staten de Omgevingsverordening Gelderland vast. Deze vervangt vigerende verordeningen, zoals de milieuverordening. De regels in de verordening vormen het sluitstuk op de Omgevingsvisie die op 9 juli 2014 werd vastgesteld. Op 18 oktober 2014 zijn de Omgevingsvisie en –verordening in werking getreden.

De provincie beschikt over verschillende instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De verordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, mobiliteit en bodem. De verwachting is dat de Omgevingsverordening op termijn alle regels zal gaan bevatten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving.

Wat betreft woningbouw stelt de verordening dat in een bestemmingsplan nieuwe woonlocaties en de 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.

In het geval van onderhavig planvoornemen is het regionale woonprogramma voor de Stadsregio Arnhem - Nijmegen van toepassing. In de volgende paragraaf (3.3.3) wordt aangetoond dat het voorgenomen woningbouwplan past binnen de gestelde kwalitatieve en kwantitatieve kaders voor woningbouw.

### **3.3.3 Woonvisie Gelderland**

De provincie Gelderland heeft op 12 januari 2010 de Woonvisie Gelderland, Keuzevrijheid & Identiteit (KWP 2010-2019) vastgesteld. Het KWP heeft als doel het woningaanbod op regionaal niveau, zowel kwantitatief als kwalitatief, zo goed mogelijk af te stemmen op de behoefte (de vraag) aan woningen. Het KWP 2010-2019 (KWP3) beschrijft per regio de programmatische opgave op basis van de geconstateerde regionale woningbehoefte en is daarmee het richtpunt voor woningbouwbeleid van gemeenten in de regio.

Het plangebied is gelegen in de stadsregio Arnhem-Nijmegen. Deze regio bestaat uit de gemeenten Arnhem, Beuningen, Doesburg, Duiven, Groesbeek, Heumen, Lingewaard, Millingen aan de Rijn, Montferland, Nijmegen, Overbetuwe, Renkum, Rheden, Rijnwaarden, Rozendaal, Ubbergen, Westervoort, Wijchen en Zevenaar.

De uitgangssituatie voor de periode van het KWP3 zijn het provinciale referentiekader en de opgetelde woningbouwprogramma's van de gemeenten en woningcorporaties in de regio. De gemeenten en de woningcorporaties hebben de taak – gezamenlijk in regionaal verband – die regionale woonopgave te realiseren. Hiertoe is per regio een afsprakenkader vastgesteld. In dit kader staan onder meer afspraken over het ontwikkeltraject voor woningbouw in alle gemeenten in de regio.

Navolgende afbeelding geeft het overzicht weer van de woningbouw opgave voor de stadsregio Arnhem-Nijmegen.

Stadsregio Arnhem Nijmegen	Bruto toe te voegen woningen (percentage)	Netto behoeftecijfer (percentage)	Woningbouwprogramma programmagemeeenten per 1/1/2009 (percentage)*
<b>Huur<sup>12</sup></b>	<b>46</b>	<b>4</b>	<b>26</b>
goedkoop	27	4	18
betaalbaar	13	-1	6
duur	6	2	2
<b>Koop</b>	<b>54</b>	<b>96</b>	<b>74</b>
goedkoop	3	12	13
middelduur	24	44	41
duur	27	40	20
<b>Totaal</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
Totaal in aantallen	34.900**	26.000**	36.600
Nultreden in %	14	14	46
Sloop in aantallen***	8.900		3.100

\* opgave planningslijst per 1-1-2009

\*\* aanname: woningvoorraad van 351.000 woningen per 1-1- 2010

\*\*\* aanname op grond van ervaringen en voornemens

#### *Overzicht woningbouwprogramma stadsregio Arnhem-Nijmegen*

Het KWP-3 richt zich erop om woningen te bouwen waar volgens de prognose in de toekomst vraag naar is. Uit het overzicht blijkt dat de netto toe te voegen woningen in het middel dure segment op 44 procent van het totaal toe te voegen woningvoorraad ligt. Hieruit kan worden geconcludeerd dat er vraag is naar de in dit planvoornemen geprojecteerde koopwoningen.

Het planvoornemen omvat de bouw van twee vrijstaande (koop)woningen. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de woonbehoefte. Daarnaast zal het planvoornemen, gezien het feit dat sprake is van de realisatie van slechts twee woningen, geen nadelige gevolgen hebben op het woonaanbod in de regio. Onderhavig plan is daarmee niet in strijd met de Woonvisie Gelderland.

### **3.4 Gemeentelijk beleid**

#### **3.4.1 Structuurvisie Lingewaard 2012-2022**

Op 31 mei 2012 is de Structuurvisie Lingewaard 2012-2022 vastgesteld. De structuurvisie beschrijft op hoofdlijnen het ruimtelijk beleid van de gemeente en geeft de hoofdlijnen van de voorziene en gewenste ruimtelijke ontwikkelingen in Lingewaard voor de komende tien jaren weer. Daartoe zijn een aantal ruimtelijke opgaven geformuleerd waaraan de komende tien jaren wordt gewerkt, te weten:

- verder ontwikkelen natuur en recreatie Lingezen en uiterwaarden;
- upgraden HOV-as Arnhem-Nijmegen;
- HOV-as Zevernaar-Tiel;

- passende ontwikkeling van de knooppunten bij Bommel;
- toekomstbestendige woningbouw;
- verder versterken leefbaarheid en identiteit woonkernen;
- op peil houden voorzieningenniveau;
- behouden/vergroten werkgelegenheid.

De structuurvisie geeft inzicht in de wijze waarop die ruimtelijke ontwikkelingen kunnen worden gerealiseerd.

Wat betreft woningbouw wordt in de structuurvisie aangegeven dat er tot 2020 in de gemeente een bouwcapaciteit bestaat van ongeveer 2.000 woningen. De vraag naar woningen komt van de inwoners van Lingewaard en van mensen uit de regio. Nieuwe woningen worden vooral in Huissen gebouwd, maar ook in Bommel.

In de structuurvisie is ook een uitvoeringsstrategie opgenomen. Daarin is aangegeven op welke wijze de gemeente de visie wil verwezenlijken en hoe met kostenverhaal wordt omgegaan. Daarmee is voor initiatiefnemers duidelijk voor welke zaken de gemeente kostenverhaal toepast.

Voor voorliggend bestemmingsplan is met name het gemeentelijke beleid ten aanzien van de woonomgeving alsmede de groene omgeving relevant.

- Woonomgeving: De gemeente richt zowel bij herstructurering als bij nieuwbouw meer op een toekomstbestendige woon- en leefomgeving. Dat betekent niet alleen dat we moeten focussen op materiaalgebruik, oriëntatie van woningen ten opzichte van de zon, duurzame energielevering of levensbestendige woningen. Ook een klimaatbestendige omgeving met een degelijke groenstructuur is een belangrijk thema voor de komende jaren. Tot slot moeten ontwikkelingen passen in het landschap en bij de cultuur van de gemeente.
- Groene omgeving: Het gemeentelijke beleid is erop gericht dat veranderingen moeten voldoen aan de kwaliteiten die de groene omgeving zo aantrekkelijk maakt. Het historisch gegroeide landschap en de herkenbaarheid daarvan vormen de basis voor die toetsing. Dat betekent dat gelet wordt op de mate waarin een verandering bijdraagt aan de herkenbaarheid van bijvoorbeeld het dijkzonelandschap, de open polder, het typisch Betuwse boomgaarden-landschap. Daarnaast zijn toegankelijkheid en recreatieve mogelijkheden van belang, maar wel zonder dat nieuwe bebouwing of autoverkeer de kwaliteit van het landschap aantast in plaats van verbeterd.

In het plangebied worden twee nieuwe vrijstaande woningen gerealiseerd die qua aard en omvang goed aansluiten bij de bestaande bebouwing in de omgeving. De ontwikkeling sluit aan bij de aandachtspunten die de gemeente in haar Structuurvisie heeft opgesteld met betrekking tot nieuwe ontwikkelingen. Er is rekening gehouden met bestaande structuren, qua situering van de nieuwe woningen.

## **Hoofdstuk 4 Sectorale aspecten**

### **4.1 Inleiding**

Milieubeleid wordt steeds meer geïncorporeerd in andere beleidsvelden. Verbreding van milieubeleid naar andere beleidsterreinen is dan ook een belangrijk uitgangspunt. Ook in de ruimtelijke planvorming is structureel aandacht voor milieudoelstellingen nodig. De milieudoelstellingen worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces meegewogen. Een duurzame ontwikkeling van de gemeente Lingewaard is een belangrijk beleidsuitgangspunt dat zijn doorwerking heeft in meerdere beleidsterreinen. In dit hoofdstuk wordt aangetoond dat in milieutechnisch opzicht geen belemmeringen bestaan voor het planvoornemen.

### **4.2 Bodemkwaliteit**

Op basis van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening zijn gemeenten verplicht om in de toelichting bij een bestemmingsplan een paragraaf over de bodemkwaliteit op te nemen. In deze paragraaf dient gemotiveerd te worden of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van de bodem. Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Zo mag een eventuele aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem en mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet.

Om inzicht te krijgen in de bodemkwaliteit is een verkennend bodemonderzoek (Hunneman Milieu Advies Raalte BV, projectnummer 2006710/dh/sh, november 2006), uitgevoerd.

Uit het bodemonderzoek is gebleken dat zintuigelijk ter plaatse van het sloottracé sporen van puin zijn waargenomen. Zintuigelijk zijn geen asbestverdachte materialen in of op de bodem aangetroffen.

In de ondergrond en in de slootbodem zijn licht verhoogde gehalten aan zware metalen en/of PAK aangetoond. De aangetoonde gehalten overschrijden de streefwaarden, maar blijven beneden de toetsingswaarden voor nader onderzoek. Van de overig, geanalyseerde parameters, zijn geen gehalten aangetoond boven de streefwaarden. In het grondwater zijn, van de geanalyseerde parameters, geen gehalten aangetoond boven de streefwaarden.

Op basis van de onderzoeksresultaten bestaan er naar onze mening, vanuit milieuhygiënisch oogpunt, geen bezwaren voor de voorgenomen bestemmingsplanherziening voor de locatie. Bij de ontwikkeling van de locatie dient rekening te worden gehouden met het opschonen van de puinhoudende slootbodem. Het vrijkomende materiaal kan hierbij niet zonder restricties elders worden hergebruikt.

De gemeente heeft ingestemd met de verlenging van de geldigheidsduur van dit bodemonderzoek omdat in de tussenliggende periode (2006-heden) op de locatie geen activiteiten en/of calamiteiten hebben plaatsgevonden welke tot wijziging van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en/of grondwater zouden kunnen leiden. De

conclusie(s) uit het bodemonderzoek (2006) is/zijn derhalve nog van toepassing, waardoor er geen bezwaren zijn vanuit bodem voor onderhavig planvoornemen.

Het verkennend bodemonderzoek is als Bijlage 1 toegevoegd aan deze toelichting.

### **4.3 Geluid**

#### **4.3.1 Wet geluidhinder**

Ten aanzien van geluid zijn de regels uit de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh voorziet rond (gezoneerde) industrieterreinen, langs wegen en langs spoorwegen in zones en bevat tevens geluidsnormen en richtlijnen met betrekking tot de toelaatbare geluidsniveaus van de voorgenoemde geluidsbronnen. Indien een bestemmingsplan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron, of indien het plan een nieuwe geluidsbron of wijziging van een bestaande geluidsbron (aanpassing weg) mogelijk maakt, dient volgens de Wgh een akoestisch onderzoek plaats te vinden bij het voorbereiden van de vaststelling van het bestemmingsplan.

#### **4.3.2 Geluidsbeleid gemeente Lingewaard**

De hoofdlijnen van het gemeentelijk geluidsbeleid zijn vastgesteld in de Nota Geluidsbeleid Gemeente Lingewaard. De doelstelling van dit beleid is het behoud van de goede kwaliteit van de leefomgeving en het benutten van kansen om, daar waar het noodzakelijk is, de kwaliteit van de leefomgeving te verbeteren. Een belangrijke subdoelstelling is het realiseren van een passende geluidskwaliteit in elk gebied. Het plangebied gebied wordt getypeerd als woonwijken met een ambitieniveau van redelijk rustig (43 - 48 dB) en een bovengrens van zeer onrustig (53 - 58 dB).

#### **4.3.3 Wegverkeerslawaai**

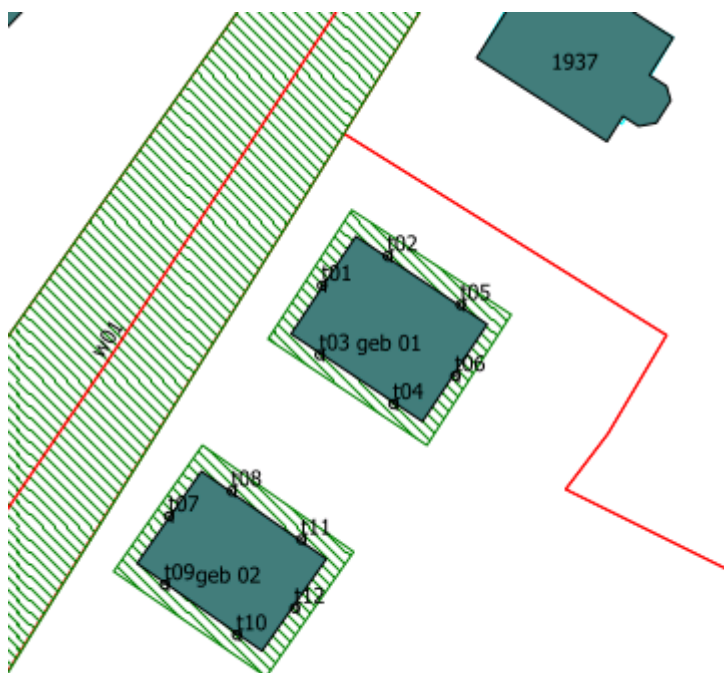
In artikel 74 van de Wet geluidhinder is bepaald welke wegen zoneplichtig zijn en welke omvang een zone van de betreffende weg heeft.

Het planvoornemen maakt geluidsgevoelige objecten (woningen) mogelijk binnen de onderzoekszone van de aangrenzende weg Bredestraat (geluidsbron). In dit kader heeft een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai (Tritium Advies, kenmerk 1501/030/RV-01, 13-02-2015) plaatsgevonden. Het volledige onderzoek is als Bijlage 2 bij deze toelichting gevoegd.

Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze weg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op enkele gevels van de nieuwe woningen overschrijdt. In onderstaande tabel is de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen weergegeven.

woning	toetspunt	toetshoogte (m)	geluidbelasting excl. artikel 110g Wet geluidhinder (dB)	geluidbelasting incl. artikel 110g Wet geluidhinder (dB)	voorkeursgrenswaarde (dB)	maximale ontheffingswaarde (dB)
1	t01	1,5 en 4,5	64	59	48	63
		7,5	63	58		
	to2 en to3	alle	59	54		
	to4	alle	56	51		
	to5	1,5 en 7,5	56	51		
		4,5	57	52		
to6	alle	≤53	≤48			
2	to7	1,5 en 4,5	64	59		
		7,5	63	58		
	to8	alle	59	54		
	to9	1,5 en 7,5	59	54		
		4,5	60	55		
	to10	alle	57	52		
	to11	1,5 en 7,5	56	51		
		4,5	57	52		
to12	alle	≤53	≤48			

Overzicht geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de Bredestraat



### Toetspunten

Uit het overzicht van de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de Bredestraat blijkt dat de hoogste geluidbelasting voor beide nieuwe woningen 59 dB (inclusief correctie

artikel 110g Wgh) bedraagt. Dit is ter plaatse van de voorgevel van deze woningen. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt nergens overschreden. Derhalve is het mogelijk om een beschikking hogere waarde voor 59 dB (inclusief correctie artikel 110g Wgh) aan te vragen bij de gemeente indien er overwegende bezwaren zijn de geluidbelasting door overdrachts- en bronmaatregelen terug te brengen.

Het ter plaatse van het plangebied aanleggen van een geluidwal of geluidscherm gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting tot de hoogst toelaatbare geluidbelasting ontmoet in de onderhavige situatie overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige en landschappelijke aard. Om een doelmatige afscherming te verkrijgen dient dit geluidscherm allereerst of heel dicht bij de bron (weg), of heel dicht bij de ontvanger (gevels nieuwe woningen) te worden gesitueerd. Ten tweede zal het scherm relatief hoog moeten worden uitgevoerd om doelmatig te zijn op de gevels van de eerste en (eventueel) tweede verdieping.

Voor het toepassen van een stiller wegdek (bronmaatregel) geldt dat deze maatregel overwegende bezwaren van financiële aard ontmoet. Het is vanuit financieel oogpunt namelijk niet realistisch dat het bouwplan de extra kosten van circa € 300,- per strekkende meter die dit met zich meebrengt kan dragen. Bij een lengte van 200 meter bedragen deze extra kosten circa € 60.000,-. Derhalve wordt onderbouwd verzocht hogere waarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder.

De geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen bedraagt maximaal 64dB (exclusief correctie artikel 110g WGH). Een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevel (Bouwbesluit 2012) is hiermee voor beide woningen aan de orde. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform een nader onderzoek) is vervolgens een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd en is er te allen tijde sprake van een goed woon- en leefklimaat. Bovendien blijkt uit het akoestisch onderzoek dat de woningen beschikken over een geluidluwe gevel dan wel buitenruimte.

### *Conclusie*

De voorkeursgrenswaarde wordt op enkele gevels van de nieuwe woningen overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt nergens overschreden. Het bevoegd gezag zal een beschikking hogere waarde moeten verlenen om de woningen vanuit akoestisch oogpunt mogelijk te maken.

Dit betekent dat voor beide woningen een hogere waarden van 59 dB (inclusief correctie artikel 110g Wgh) moet worden verleend ter plaatse van de voorgevel van deze woningen (toetspunt T01 en T07 op toetshoogte 1,5 en 4,5 meter) als gevolg van het wegverkeer op de Bredestraat. Het besluit hogere waarden zal tegelijkertijd met de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan worden genomen.

In de nota hogere grenswaarden van de gemeente Lingewaard zijn voor het toekennen van een hogere waarde tot en met de geluidsklasse 'zeer onrustig' de volgende criteria

geformuleerd:

- het geluidsaspect dient vanaf het eerste ontwerpstadium te worden betrokken;
- bij appartementen en seniorenwoningen dient minimaal één verblijfsruimte aan de geluidsluwe zijde te worden gesitueerd; bij ééngezinwoningen minimaal drie verblijfsruimten aan de geluidsluwe zijde;
- bij een aanvraag om bouwvergunning voor een woning en scholen dient een bouwakoestisch onderzoek te worden gevoegd en wordt getoetst of wordt voldaan aan de binnenwaarde van het Bouwbesluit.

Bij de uiteindelijke uitwerking van de woningen aan bovenstaande criteria invulling gegeven.

#### **4.4 Luchtkwaliteit**

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden, waarmee de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen zijn beschreven in de Wet milieubeheer (Wm, hoofdstuk 5). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen.

Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Hoofdstuk 5 van de Wet Milieubeheer maakt onderscheid tussen projecten die 'Niet in betekenende mate' (NIBM) en 'In betekenende mate' (IBM) bijdragen aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen. In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die NIBM zijn. Deze NIBM-projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Als een project ervoor zorgt dat de concentratie fijn stof of CO<sub>2</sub> met meer dan 3% van de grenswaarde verhoogd, draagt het project in betekenende mate bij aan luchtvervuiling en dient er een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden. Deze regel komt voort uit het NSL. Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in een ministeriële regeling omgezet in getalsmatige grenzen, bijvoorbeeld:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

In onderhavig geval is sprake van woningbouw aangezien twee vrijstaande woningen positief worden bestemd. Uitgaande van het 3% criterium is binnen het plangebied daarmee geen

sprake van een project dat in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Derhalve hoeft voor het planvoornemen verder geen onderzoek inzake luchtkwaliteit te worden uitgevoerd.

#### *Conclusie*

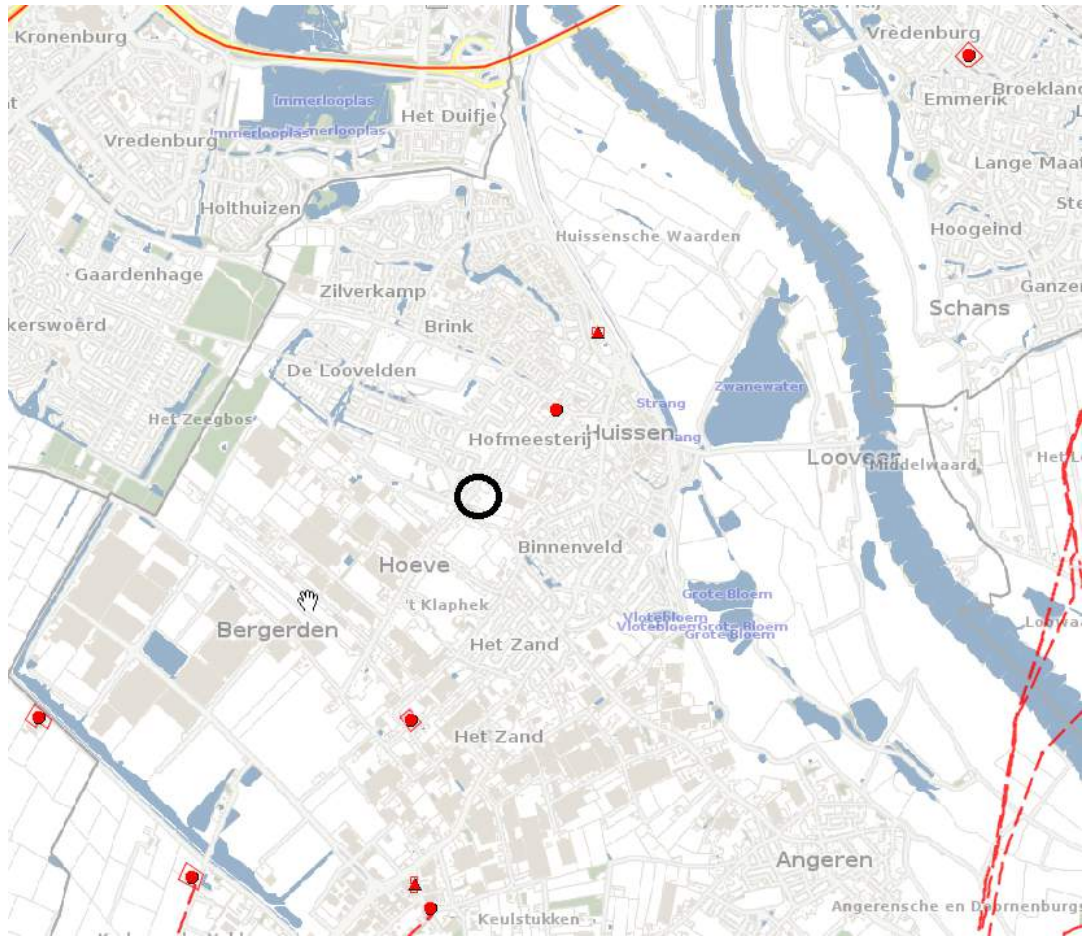
Het planvoornemen is niet van invloed op de luchtkwaliteit, er zijn dan ook geen belemmeringen voor het planvoornemen.

#### **4.5 Externe veiligheid**

Bij de ruimtelijke planvorming moet rekening worden gehouden met het aspect externe veiligheid. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en risicovol transport. Daarbij gaat het om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen. Het uitgangspunt van wet- en regelgeving en beleid ten aanzien van externe veiligheid is scheiding van kwetsbare functies en risicobronnen, waarmee men het volgende wil bereiken:

- bescherming van personen die zich bevinden in de nabijheid van een risicobron tegen de kans op overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen of ten gevolge van een ongeval met een vliegtuig op of nabij een luchthaven;
- bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een dergelijk ongeval met een groot aantal slachtoffers.

Op basis van de risicokaart voor Gelderland zijn de risicobronnen onderzocht.



*Uitsnede risicokaart bij plangebied*

#### *Risicovolle inrichtingen*

Binnen en in de directe nabijheid van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig. De dichtstbijzijnde inrichting betreft het zwembad aan de Van Voortstraat op circa 630 meter ten noorden van het plangebied. Hier vindt de opslag van chloorbleekloog plaats. De plaatsgebonden risicocontour  $10^{-6}$ /jaar bedraagt 0 meter. Deze opslag is dan ook niet van invloed op het plangebied.

#### *Transportassen*

Transport van gevaarlijke stoffen vindt plaats over de nabij gelegen A325. De afstand tussen de A325 (ten noorden van het plangebied) en het plangebied bedraagt ongeveer 2,4 km. Het invloedsgebied van de A325 bedraagt 200 meter en is daarmee gezien de afstand niet van invloed op het plangebied.

De Waal en het Pannerdens Kanaal is in het basisnet water aangeduid als een binnenvaartroute met frequent vervoer van gevaarlijke stoffen (zwart). Dit zijn alle verbindingen tussen chemische clusters en het achterland. De gebruiksruimtes voor de Waal en het Pannerdens Kanaal is zodanig vastgesteld dat de plaatsgebonden  $10^{-6}$  risicocontour maximaal op de oeverlijn ligt. Aangezien het plangebied buiten de oeverlijn is gelegen heeft dit geen consequenties. Het aandachtsgebied groepsrisico bedraagt 200 meter gemeten

vanaf het midden van vaarweg. Het plangebied is gelegen buiten deze zone.

Verder zijn er nabij het plangebied geen spoorwegen gelegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en die van invloed kunnen zijn op het plangebied.

#### *Buisleidingen*

Binnen het besluitgebied liggen geen buisleidingen ten behoeve van het vervoer van gevaarlijke stoffen die vallen onder de werking van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). De dichtstbijzijnde leiding waarop het Bevb van toepassing is, ligt op circa 2,3 km ten zuiden van het plangebied. Dit betreft een aardgasleiding. De leiding heeft een PR  $10^{-6}$ /jaar-contour van 0 meter en een GR-contour van 70 meter. De leiding is dan ook niet van invloed op het plangebied.

Op circa 3,3 km ten oosten van het plangebied ligt een leidingstrook waar meerdere aardgasleidingen liggen. Het plangebied ligt ruim buiten het invloedsg gebied van deze leidingen.

#### *Conclusie*

Vanuit het aspect externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor het planvoornemen. Nader onderzoek is niet aan de orde.

#### **4.6 Bedrijven en milieuzonering**

Bij de ontwikkeling van nieuwe functies dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven en inrichtingen om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten. Hierin wordt per bedrijfssoort en soort inrichting aangegeven welke milieu-invoed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke afstand hierbij (minimaal) in acht genomen moet worden.

Het planvoornemen betreft de realisatie van twee vrijstaande nieuwbouwwoningen. Hiermee ontstaan aan de Bredestraat twee woningen die aangemerkt moeten worden als een milieugevoelige functie. Binnen of in de directe nabijheid van het plangebied zijn weinig bedrijven aanwezig.

Ten oosten van het plangebied is een glastuinbouwbedrijf gevestigd. De afstand van het plangebied tot het bouwvlak waarbinnen de bedrijfsbebouwing (kassen) mag worden gebouwd, bedraagt circa 160 meter. Op grond van de VNG-publicatie wordt voor glastuinbouwbedrijven een indicatieve richtafstand van 30 meter gehanteerd. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan.

Aan de Blauwenburcht, op circa 55 meter ten westen van het plangebied, is een fitnesscentrum gevestigd. Voor fitnesscentra geldt een indicatieve richtafstand van 30 meter. Aan deze richtafstand wordt voldaan.

### *Conclusie*

Vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering kent het planvoornemen geen belemmeringen. Tevens vormen de nieuw te realiseren woningen in het plangebied geen beperking voor de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven.

## **4.7 Geurhinder**

Geur kan hinder veroorzaken in de leefomgeving. Wanneer deze hinder inderdaad ondervonden wordt, kan dit zelfs invloed hebben op de gezondheid. Het is derhalve zaak geurhinder zoveel mogelijk te beperken, door regels te stellen aan de uitstoot van geuremissies en afstanden ten opzichte van geurgevoelige objecten. Woningen zijn aan te merken als geurgevoelige objecten. Gezien het vigerende beleid is het belangrijk onderscheid te maken tussen geurhinder uit de agrarische sector en industriële geurhinder (geurhinder van bedrijven die niet behoren tot de agrarische sector).

Van industriële geurhinder is geen sprake. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen niet-agrarische bedrijven gelegen die geurhinder tot gevolg hebben (zie paragraaf 4.6). In de nabijheid van het plangebied zijn tevens geen agrarische bedrijven gelegen (zie paragraaf 4.6).

### *Conclusie*

Vanuit het aspect geurhinder zijn er dan ook geen belemmeringen voor het planvoornemen. Omliggende bedrijven worden door de afstand en andere woningen op kortere afstand niet in hun bedrijfsontwikkeling beperkt. Een goed woon- en leefklimaat kan, gezien de afstand, ter plaatse van het plangebied gegarandeerd worden.

## **4.8 Kabels en leidingen**

In of nabij het plangebied zijn verder geen kabels en leidingen gelegen die ten behoeve van het gebruik en/of de veiligheid planologische bescherming behoeven en daarmee een belemmering voor het planvoornemen betekenen. In het straatprofiel van de Bredestraat zijn verder alleen de reguliere nutsleidingen gelegen.

## **4.9 Flora en fauna**

### **4.9.1 Inleiding**

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening gehouden worden met de gevolgen van de ontwikkeling voor de natuur. Het natuurbeschermingsrecht is te vinden in verdragen, Europese en nationale regelgeving en in nationaal en provinciaal beleid. Vanuit de Europese regelgeving wordt met name nadruk gelegd op de bescherming van plant- en diersoorten (Vogelrichtlijn) en leefgebieden (Habitatrichtlijn). Ten behoeve hiervan zijn dan ook diverse beschermingsgebieden aangewezen. De belangrijkste beschermingszones zijn Natura 2000-gebieden.

In paragraaf 3.2.3 is reeds ingegaan op de ligging van het plangebied op een afstand van circa 1,1 kilometer van het Natura 2000-gebied "Rijntakken". Daarin is reeds aangegeven dat

het planvoornemen niet van invloed is op de instandhouding van dit Natura 2000-gebied. Het plangebied is tevens niet gelegen binnen de EHS of in de directe omgeving ervan. Gezien de ligging van de EHS op tenminste circa 1,1 kilometer tezamen met de aard van de ingreep is een negatieve invloed op de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS niet te verwachten. Vervolgonderzoek in het kader van de Natuurbeschermingswet wordt niet noodzakelijk geacht.

In het vervolg van deze paragraaf wordt derhalve alleen nog maar ingegaan op soortenbescherming.

#### **4.9.2 Soortenbescherming**

Behalve de mogelijke effecten op natuurgebieden moet ook duidelijk zijn of het betreffende plan effecten heeft, en zo ja welke, op beschermde soorten. De soortenbescherming is vastgelegd in de Flora- en faunawet (Staatsblad 1999, 264, laatstelijk gewijzigd Staatsblad 2009,617). Deze wet is de implementatie van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn voor wat betreft de soortenbescherming.

In verband met de uitvoerbaarheid van ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met soortenbescherming en dan met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. In ruimtelijke plannen mogen geen mogelijkheden worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand redelijkerwijs kan worden ingezien dat in het kader van de Flora- en faunawet (met name op basis van de verbodsbepalingen van artikelen 8 tot en met 14) geen ontheffing zal worden verleend.

De Flora- en faunawet deelt de soorten in drie tabellen in. Voor soorten in de eerste tabel geldt een algemene vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Voor soorten in tabel 2 is een ontheffingsaanvraag noodzakelijk, tenzij men beschikt over of de werkzaamheden (aantoonbaar) uitvoert volgens een door het ministerie van Economie, Landbouw en Innovatie (EL&I) vastgestelde gedragscode. De soorten in tabel 3 zijn het strengste beschermd. Afhankelijk van het planvoornemen en de beschermde soort die in of nabij het plangebied voorkomt vindt een afweging plaats. Een aanvraag van een ontheffing is enkel noodzakelijk indien de voorgenomen activiteiten een schadelijk effect zullen hebben op de aanwezige beschermde soorten of zorgen voor een vermindering van de ecologische functionaliteit voor deze soorten. Een aanvraag is niet noodzakelijk indien de werkzaamheden dusdanig worden ingericht dat geen schade wordt toegebracht aan de beschermde soorten.

Standaard geldt voor het gehele gebied de algemene zorgplicht zoals die in de Flora- en faunawet centraal staat (artikel 2). Dit houdt in dat voorafgaand aan de ingreep alle maatregelen genomen dienen te worden om nadelige gevolgen op flora en fauna zoveel mogelijk te voorkomen, beperken of ongedaan te maken. Bovendien moeten de handelingen in logisch verband staan met het plan en geen doel op zich vormen. Deze zorgplicht geldt te allen tijde, ook indien een ontheffing of vrijstelling is verleend.

### **4.9.3 Onderzoek**

Om ter plaatse van het plangebied inzicht te krijgen in eventueel aanwezige beschermde flora en fauna is een quickscan uitgevoerd (Econsultancy, rapportnummer 15011081, 19 februari 2015). Deze quickscan is opgenomen als Bijlage 3 bij het bestemmingsplan.

Uit de quickscan blijkt dat, gelet op de gevonden en te verwachten ecologische waarden en de beoogde planontwikkeling, de verwachting is dat de wijziging van het bestemmingsplan uitvoerbaar is. Voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden dient echter wel het bepaalde in de Flora en faunawet in acht te worden genomen, hetgeen goed mogelijk is.

Ten aanzien van algemene broedvogels kunnen overtredingen worden voorkomen door werkzaamheden (verwijderen coniferen) uit te voeren buiten het broedseizoen. Gezien het sterk koloniserende vermogen van de rugstreeppad wordt geadviseerd om tijdens de realisatiefase schermen te plaatsen om spontane kolonisatie van de onderzoekslocatie gedurende de werkzaamheden te voorkomen en, indien van toepassing, de greppel op het juiste moment te vullen met zand. Verder is te allen tijde de algemene zorgplicht van kracht.

## **4.10 Archeologie en cultuurhistorie**

### **4.10.1 Archeologie**

Bij de opstelling en de uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met bekende archeologische waarden. Teneinde de archeologische verwachting in beeld te brengen is het gemeentelijk archeologisch beleid geraadpleegd.

De gemeente Lingewaard heeft een archeologische beleidskaart met afwegingskader opgesteld. De noodzaak tot archeologisch onderzoek wordt zo bepaald aan de hand van de archeologische verwachting en het oppervlak van de bodemverstoring.



*Uitsnede archeologische beleidskaart Lingewaard*

Het plangebied is op grond van deze archeologische beleidskaart gelegen in een gebied met een middelhoge verwachtingswaarde. Hiervoor geldt dat gestreefd wordt naar behoud in huidige staat. Een inventariserend archeologisch onderzoek is verplicht (IVO-Protocol 2) als het bruto-oppervlak van de ingreep groter is dan 500 m<sup>2</sup> én de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm -Mv. Met het bouwen van de twee woningen worden deze drempels overschreden en is een inventariserend archeologisch onderzoek nodig.

Door Synthegra is een archeologisch karterend booronderzoek uitgevoerd (rapport S140115, 16-12-2014 ). Dit onderzoek is als Bijlage 4 opgenomen.

Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek is voor het plangebied een gebiedsspecifiek verwachtingsmodel opgesteld. Op grond van de beschikbare gegevens is aan het plangebied een lage tot middelhoge verwachting toegekend voor vondsten uit de Prehistorie. Voor de Romeinse tijd, middeleeuwen en nieuwe tijd geldt eveneens een lage tot middelhoge verwachting.

Uit het bureauonderzoek is niet gebleken dat het plangebied is gelegen in een gebied waar ruilverkaveling heeft plaatsgevonden, noch hebben diepgaande bodemversturende activiteiten plaatsgehad. Voordat in het gebied de moderne nieuwbouw werd gerealiseerd kende het gebied opengrond tuinbouw waarbij er sprake was van open kassen (in de buitenlucht). Hierdoor is het bodemprofiel naar verwachting geheel intact.

Aan het plangebied was een lage tot middelhoge verwachting toegekend voor archeologische resten uit alle perioden. Tijdens het veldonderzoek is in de ondergrond één niveau met archeologische potentie aangetroffen, namelijk de humeuze kleilaag, die op een zandpakket ligt. De ouderdom van deze laag is op grond van de resultaten van het veldwerk niet exact te bepalen, omdat er geen dateerbare indicatoren in zijn aangetroffen. Het humeuze niveau wordt afgedekt door een pakket komafzettingen met een dikte van 120 à 155 cm én een dun pakket oeverafzettingen, wat er op wijst dat het geen jong niveau is. Vanwege het geheel ontbreken van indicatoren op dit niveau worden er geen archeologische vindplaatsen op verwacht.

In de oeverafzettingen, die aan het maaiveld zijn aangetroffen, zijn behalve enkele kleine fragmenten baksteen geen archeologische indicatoren aangetroffen. De losse structuur van deze afzettingen doet vermoeden dat deze klei is omgewerkt, waarschijnlijk in de periode dat het plangebied in gebruik was als boomgaard, begin twintigste eeuw. Daarom worden er ook op dit niveau geen archeologische vindplaatsen verwacht.

#### *Conclusie*

Op grond van de resultaten van het onderzoek wordt voor het plangebied geen vervolgonderzoek geadviseerd. Archeologie vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

#### **4.10.2 Cultuurhistorie**

De provinciale kaart 'Historisch landschap, historische stedenbouw en archeologie' geeft ondermeer de aanwezige cultuurhistorisch waardevolle elementen in de omgeving aan. Te zien is dat de Bredestraat is aangeduid als historisch geografische eenheid - lijn. De Bredestraat blijft als zodanig gehandhaafd, zij het dat door een grondruil ten behoeve van een voetpad/trottoir het straatprofiel wordt geoptimaliseerd. Het plangebied is verder in de huidige situatie onbebouwd. Er zijn verder geen cultuurhistorische waarden in het geding.

## **Hoofdstuk 5 Waterparagraaf**

### **5.1 Inleiding**

Water vormt een steeds belangrijker aspect bij ontwikkelingen op onder meer het gebied van woningbouw en bedrijventerreinen. Belangrijke thema's zijn: het vasthouden in plaats van direct afvoeren van hemelwater, het hergebruik van water, het zuinig omgaan met drinkwater en het beperken van de onttrekking van grondwater. Het is dan ook verplicht om bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de toelichting c.q. ruimtelijke onderbouwing aan te geven op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Deze verantwoording wordt ook wel de waterparagraaf genoemd. Dit hoofdstuk kan als waterparagraaf worden beschouwd.

### **5.2 Beleid ten aanzien van de waterhuishouding**

#### **5.2.1 Waterwet**

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. Een achttal wetten is samengevoegd tot één wet, de Waterwet. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de huidige vergunningstelsels uit de afzonderlijke waterbeheerwetten worden gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de watervergunning.

#### **5.2.2 Nationaal waterplan**

Het doel van dit als structuurvisie te beschouwen plan is het zodanig omgaan met de waterhuishouding dat ook latere generaties veilig en welvarend van de ruimte gebruik kunnen maken. Bescherming tegen droogte en wateroverlast, maar ook het zorgen voor een goede waterkwaliteit zijn hierbij van groot belang. Door bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op korte en lange termijn kan een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem bereikt worden.

#### **5.2.3 Beleid waterschap Rivierenland**

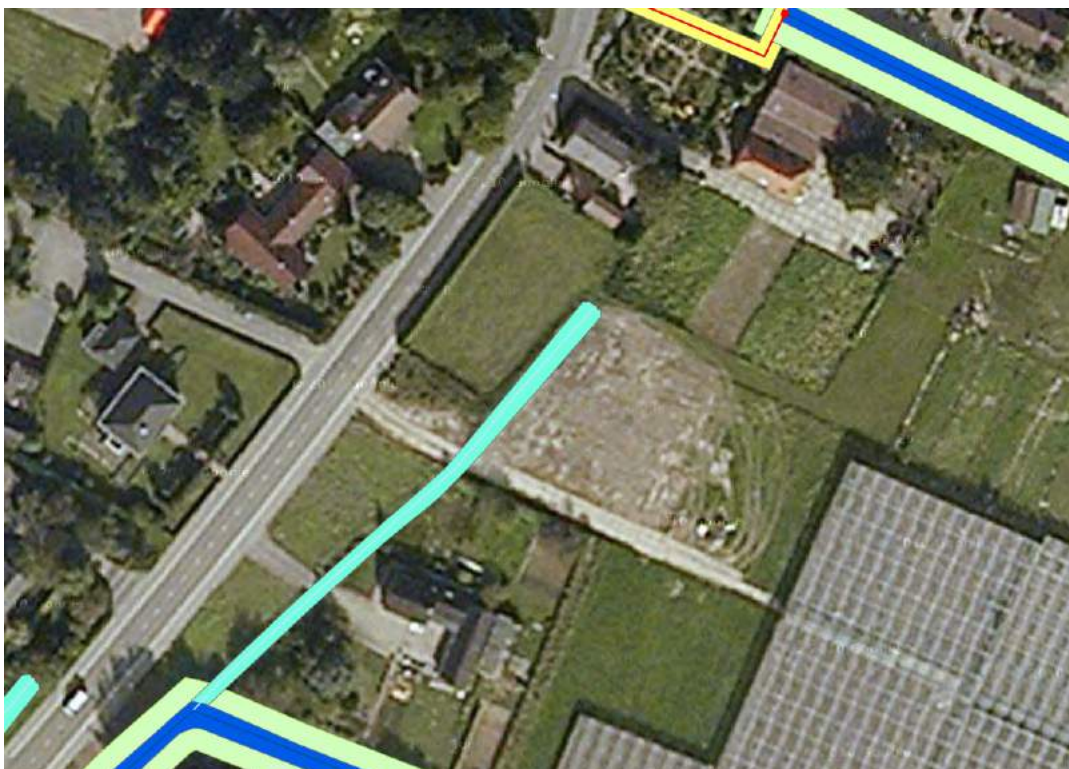
Het Waterschap Rivierenland streeft naar 100% afkoppelen van nieuw verhard oppervlak. Voor het landelijke gebied hanteert het waterschap echter een vrijstelling voor 1.500 m<sup>2</sup> toename van verhard oppervlak. Voor het meerdere moet gecompenseerd worden door middel van waterberging. Bij hemelwaterlozing van een verhard oppervlak groter dan 1.500 m<sup>2</sup>, moeten door de aanvrager voorzieningen getroffen worden om de landelijk afvoer te realiseren door middel van:

1. het creëren van extra retentie op het eigen terrein door middel van het graven of vergroten van oppervlaktewater, en/of;
2. het creëren van extra retentie in de watergang waarop wordt geloosd door vergroten van het profiel van de watergang, en/of;
3. het graven van nieuw water binnen hetzelfde peilvak en aangesloten op bestaande A of B-watergangen.

Compensatie kan zowel plaatsvinden in nieuw water als in bestaand water. Om bij een maatgevende bui de landelijke afvoernorm van 1,5 l/s/ha niet te overschrijden, wordt de vuistregel van een te realiseren compensatie van 436 m<sup>3</sup> per ha. verhard oppervlak gehanteerd (gebaseerd op T=10+10%).

### 5.3 Waterhuishoudkundige situatie

Het planvoornemen ziet op de realisatie van twee vrijstaande woningen met bijbehorende bijgebouwen en terreinverhardingen op gronden die in de huidige situatie onbebouwd zijn (grasland). Aan de achterzijde van het plangebied is een sloot aanwezig. Op grond van de legger van het waterschap Rivierenland is dit een C-watergang. Dit zijn wateren die van tertiair belang zijn voor het waterbeheer waarvoor geen jaarlijkse onderhoudsplicht geldt.



*Uitsnede legger waterschap Rivierenland*

Beoogd is deze sloot, voor wat betreft het deel dat achter het plangebied ligt, te dempen. In beginsel geeft de Keur een verbod op het dempen van sloten. Via een watervergunning van het bestuur kan van de verbodsbepaling worden afgeweken. Voorwaarde hierbij is wel dat het oppervlak van de demping tenminste gelijkwaardig wordt gecompenseerd, waarbij een bestaand oppervlaktewaterlichaam met een B-min en/of C-status wordt verbreed met tenminste 0,50 m en/of het graven van een nieuw oppervlaktewaterlichaam met een C-status. Deze compensatie moet dan binnen hetzelfde peilgebied plaatsvinden.

In onderhavige situatie heeft het waterschap inmiddels ingestemd met de demping van de watergang aan de achterzijde van het perceel. In dat kader is een overeenkomst afgesloten

om te participeren in de waterbergingsbank, waardoor tegen financiële vergoeding elders waterberging gecompenseerd wordt. De participatieovereenkomst wordt afgesloten met de gemeente Lingewaard en kan worden overlegd bij de vergunningaanvraag richting het waterschap, voor het dempen van de sloot.

#### *Hydrologisch neutraal bouwen*

Waterschap Rivierenland heeft als uitgangspunt dat nieuwe ontwikkelingen 'hydrologisch neutraal' uitgevoerd moeten worden. Hemelwater, dat valt op daken en verhardingen, mogen niet versneld worden afgevoerd naar het oppervlaktewater. Bij een toename van het verhard oppervlak groter dan 1.500 m<sup>2</sup> (landelijke gebied) is compensatie aan water vereist.

Met het planvoornemen is sprake van een toename van verhard oppervlak ter plaatse. Het totale plangebied bedraagt 940 m<sup>2</sup>, waarmee bij een volledige verharding niet de drempel voor de vereiste compensatie wordt bereikt. Compensatie is in dit geval dan ook niet noodzakelijk. In de praktijk zal bovendien geen volledige verharding van het plangebied plaatsvinden. Delen zullen ingericht worden als tuin, waar het water de mogelijkheid heeft in de bodem te infiltreren.

Wel wordt het 'nieuwe' verhard oppervlak volledig afgekoppeld. De noodzakelijke voorzieningen hiervoor kunnen gezien de omvang van de percelen op eigen terrein gerealiseerd worden, zodat het hemelwater binnen het plangebied geïnfilterd wordt.

#### *Riolering/waterkwaliteit*

Conform de Leidraad Riolerings en vigerend waterschapsbeleid is het voor nieuwbouw gewenst een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering aan de Bredestraat. Het betreft hier een gemengd rioleringsstelsel. Voor de riolaansluiting dient een vergunning te worden aangevraagd bij de gemeente.

Voor hemelwater wordt de volgende werkeursvolgorde aangehouden:

- (in)filtratie van afstromend hemelwater;
- Afstromend hemelwater afvoeren naar het oppervlaktewater.

Uit waterkwaliteitsoverwegingen zijn uitlogende (bouw)materialen (zinken dakgoten en loodslabben) niet gewenst.

## **Hoofdstuk 6 Juridische opzet**

### **6.1 Inleiding**

In een bestemmingsplan zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een bepaald gebied opgenomen. Het onderhavige bestemmingsplan regelt de inrichting van het gebied op hoofdlijnen door de gronden te beleggen met een bestemming. Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding (kaart) in samenhang met de regels. In deze paragraaf wordt het juridische deel van het bestemmingsplan nader toegelicht.

### **6.2 Uitgangspunten**

#### **6.2.1 Wettelijk kader**

Het wettelijk kader wordt sinds 1 juli 2008 gevormd door de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De wettelijke regeling voor bestemmingsplannen is vervolgens verder ingevuld door het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008. Het bestemmingsplan gaat uit van de bijlage bij de voornoemde Regeling opgenomen Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012). Aangezien bestemmingsplannen moeten voldoen aan de SVBP2012 zullen bestemmingsplannen voortaan kwalitatief gelijkwaardig zijn en uniform in aanpak, uitvoering, uitwisseling van gegevens en raadpleging daarvan.

#### **6.2.2 Planonderdelen**

Het bestemmingsplan 'Bredestraat Huissen' bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

Op de verbeelding krijgen alle gronden binnen het plangebied een bestemming. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. De juridische betekenis van deze bestemmingen en aanduiding zijn terug te vinden in de regels. Een gedeelte van de informatie op de verbeelding heeft geen juridisch betekenis, maar is slechts opgenomen om de leesbaarheid van en oriëntatie op de verbeelding te vergroten, zoals een kadastrale/GBKN ondergrond. Alle letters, aanduidingen en lijnen worden verklaard in de legenda op de verbeelding.

Op de verbeelding zijn aangegeven:

- de grens van het plangebied;
- de bestemming van de in het plangebied gelegen gronden, zijnde 'Verkeer' en 'Wonen';
- de bouwaanduiding 'vrijstaand';
- de aanduiding 'erf';
- het maximum aantal wooneenheden;
- de maximum goot- en bouwhoogte.

De regels bepalen de gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied

en geven tevens de bouw- en gebruiksmogelijkheden met betrekking tot bouwwerken aan. De regels van het bestemmingsplan 'Bredestraat Huissen' zijn opgebouwd conform de door de SVBP2012 voorgeschreven systematiek en omvatten inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels, en ten slotte de overgangs- en slotregels.

## **6.3 Inleidende regels**

### **6.3.1 Begrippen**

In de begripsregels worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsregels worden opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Voor sommige begrippen worden in de SVBP2012 omschrijvingen gegeven. Deze worden overgenomen.

### **6.3.2 Wijze van meten**

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. Ook voor de 'wijze van meten' worden in de SVBP2012 richtlijnen gegeven.

## **6.4 Bestemmingsregels**

### **6.4.1 Algemeen**

De gronden van het gehele plangebied hebben een positieve bestemming. Een positieve bestemming betekent dat het gebruik van de gronden voor de verschillende bestemmingen direct mogelijk is. Bovendien betekent het dat oprichting van gebouwen direct mogelijk is nadat burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning hebben verleend, welke dient te voldoen 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:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- Wijzigingsbevoegdheid.

### **6.4.2 De bestemmingen**

### *Verkeer*

Aan de strook grond grenzend aan de Bredestraat is de bestemming 'Verkeer' toegekend. Binnen de bestemming zijn naast de verkeers-/verblijfsfunctie benodigde bouwwerken zoals straatmeubilair, bewegwijzering etc. tevens groenvoorzieningen, water (waaronder duikers) en speelvoorzieningen toegestaan.

### *Wonen*

Het plangebied is grotendeels bestemd voor 'Wonen'. De te bouwen woningen dienen binnen het daarvoor op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd. Door middel van de aanduiding "vrijstaand" (vrij) is bepaald dat ter plaatse uitsluitend vrijstaande woningen mogen worden gebouwd. Tevens is bepaald dat binnen het bouwvlak maximaal 2 woningen mogen worden gerealiseerd. Bijgebouwen mogen worden opgericht binnen het zone met de aanduiding 'erf'.

Binnen de bestemming 'Wonen' zijn aan huis verbonden beroepen rechtstreeks toegestaan, met een maximale omvang van 40 % van het grondvoeroppervlak van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijgebouwen met een maximum van 45 m<sup>2</sup>. Vanwege de mogelijke invloed van aan huis verbonden bedrijven op de omgeving zijn deze alleen via omgevingsvergunning en onder voorwaarden toelaatbaar.

## **6.5 Algemene regels**

### **6.5.1 Anti-dubbeltelregel**

Een anti-dubbeltelregel wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het open gebleven terrein ook nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

De opgenomen anti-dubbeltelregel is gelijklopend aan de in het Besluit ruimtelijke ordening voorgeschreven formulering.

### **6.5.2 Algemene bouwregels**

Voor het gehele plangebied, en dus alle bestemmingen, geldt een aantal algemene bouwregels. Hier worden zaken geregeld als overschrijding van de (bijge)bouwgrens en ondergronds bouwen.

### **6.5.3 Algemene wijzigingsregels**

In deze bepaling wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om meerdere bestemmingen te wijzigen. De voorwaarden, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

## **6.6 Overgangs- en slotregels**

### **6.6.1 Overgangsrecht**

In deze regels wordt het overgangsrecht, zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening en de Wabo, overgenomen.

### **6.6.2 Slotregel**

Als laatste wordt de slotregel opgenomen, ook zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening. Deze regel geeft aan hoe het plan kan worden aangehaald.

## **Hoofdstuk 7 Haalbaarheid**

### **7.1 Inleiding**

Naast het toetsen van een bestemmingsplan aan diverse milieu- en veiligheidsaspecten, dient het bestemmingsplan ook getoetst te worden aan de uitvoerbaarheid van het plan. Hierbij wordt gekeken naar de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

### **7.2 Economische en financiële haalbaarheid**

Aan het planvoornemen om ter plaatse twee woningen planologisch en juridisch te regelen zijn legeskosten verbonden en dient een bijdrage aan de waterbergingsbank (overeenkomst met waterschap) te worden gedaan. Tevens vindt er een grondruil aan de voorzijde plaats. Deze strook wordt ingericht als voetpad. De kosten van deze inrichting zijn voor rekening van de gemeente. Hiervoor zijn de middelen bij de gemeente beschikbaar

De ontwikkeling van de woningen betreft een particulier initiatief. De met de daadwerkelijke realisatie gepaarde kosten worden dan ook gedragen door de initiatiefnemer. Dit geldt eveneens voor bijkomende kosten, zoals voor de aansluiting op de nutsvoorzieningen. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente Lingewaard zal een anterieure overeenkomst worden afgesloten waarmee wordt vastgelegd dat de kosten voor de realisatie van het planvoornemen en eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer komen.

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de economische en financiële uitvoerbaarheid van het project voldoende is gegarandeerd.

### **7.3 Maatschappelijke haalbaarheid**

Het planvoornemen voorziet in het planologisch en juridisch mogelijk maken van gebruiks- en bouwmogelijkheden voor de realisatie van twee vrijstaande woningen. Het betreft hier de invulling van een open plek tussen de bestaande lintbebouwing aan de Bredestraat, nabij de entree van de bebouwde kom van Huissen.

Gezien het feit dat de nieuwe woningen ingepast worden in de bestaande ruimtelijk structuur mag aangenomen worden dat tegen het planvoornemen geen overwegende bezwaren bestaan.

Het bestemmingsplan wordt conform de gebruikelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder reageren op het planvoornemen en zijn of haar zienswijzen indienen.

### **7.4 Conclusie**

Het planvoornemen zal gezien het bovenstaande niet leiden tot overwegende planologische bezwaren. De bestemmingswijziging betekent, na afweging van de verschillende belangen, een aanvaardbare invulling van het plangebied.



## **Hoofdstuk 8 De procedure**

### **8.1 De te volgen procedure**

Het bestemmingsplan doorloopt de volgende procedure:

Ontwerp:

- Publicatie en terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan overeenkomstig afdeling 3.4 Awb en de Wro;
- Gedurende deze terinzagelegging kan een ieder een zienswijze indienen bij de gemeenteraad;

Vaststelling:

- Vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad;
- De provincie heeft de mogelijkheid om een reactieve aanwijzing te geven (dat gedeelte waarvoor een reactieve aanwijzing is gegeven treedt niet in werking);
- Publicatie en terinzagelegging van het vaststellingsbesluit en vastgestelde bestemmingsplan gedurende de beroepstermijn;

Beroep (indien aan de orde):

- Beroep bij Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State;

Inwerkingtreding:

- Na afloop van de beroepstermijn (tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan).

In het kader van deze procedure is het voor een ieder mogelijk om gedurende de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan (fase a) zijn/haar zienswijze (bij de gemeenteraad) kenbaar te maken. In publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen wordt daarvan steeds melding gemaakt. Wanneer beroep wordt ingesteld, beslist de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State over het bestemmingsplan.

### **8.2 Kennisgeving voorbereiding**

Overeenkomstig artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is kennis gegeven van het voornemen tot het voorbereiden van het bestemmingsplan 'Bredestraat Huissen', gelijktijdig met de kennisgeving van het ontwerp van het bestemmingsplan. Hierbij is aangegeven dat dit bestemmingsplan een herziening betreft van het geldende bestemmingsplan voor het plangebied in verband met de realisatie van twee vrijstaande woningen aan Bredestraat.

### **8.3 Watertoets**

Het doel van de watertoets is om water een uitgesproken en inhoudelijk betere plaats te geven bij het opstellen en beoordelen van alle waterhuishoudkundige relevante plannen. De watertoets vraagt niet alleen om een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie en de invloed die de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen hebben, maar ook een vroegtijdig overleg met waterbeheerders. In het kader van de procedure van dit bestemmingsplan wordt dit plan toegezonden aan het waterschap Rivierenland.

Daarnaast is een aandachtspunt dat in het kader van de Keur een vrijstelling nodig is voor het dempen van de binnen het plangebied gelegen C-watergang. Daarbij is het noodzakelijk dat een gelijkwaardige compensatie plaatsvindt. Bij het waterschap zal hiervoor een vrijstelling en vergunning moeten worden aangevraagd.

#### **8.4 Het vooroverleg met diensten van Rijk en provincie**

Volgens artikel 3.1.1. van het Besluit op de ruimtelijke ordening dient de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met een aantal instanties.

Echter, in onderhavige situatie is sprake van een ontwikkeling van ondergeschikte aard. Daarbij zijn er geen Rijks- en/of provinciale belangen in het geding, danwel deze zijn in voldoende mate beschermd.

Het planvoornemen voorziet in de invulling van een open plek passend in de ruimtelijke structuur van de lintbebouwing van de Bredestraat. Het betreft hier een lokale ontwikkeling binnen het gemeentelijk beleid. Derhalve wordt het wettelijk vooroverleg met instanties niet noodzakelijk geacht. Wel is het concept van onderhavig bestemmingsplan informeel voorgelegd aan de provincie. Door de provincie is per mail d.d. 19 maart 2015 aangegeven dat er geen aanleiding is om opmerkingen bij onderhavig planvoornemen te plaatsen.

Derhalve wordt direct het ontwerp van het bestemmingsplan ter inzage gelegd.

#### **8.5 Vaststelling**

p.m.