

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

- 1.1 Aanleiding en doelstelling
- 1.2 Plangebied
- 1.3 Vigerend bestemmingsplan
- 1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 Beleidskader

- 2.1 Nationaal beleid
- 2.2 Provinciaal beleid
- 2.3 Gemeentelijk beleid

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

- 4.1 Geluidhinder
- 4.2 Milieuzonering
- 4.3 Bodemkwaliteit
- 4.4 Archeologie en cultuurhistorie
- 4.5 Waterhuishouding
- 4.6 Flora en fauna
- 4.7 Luchtkwaliteit
- 4.8 Externe veiligheid
- 4.9 Leidingen

Hoofdstuk 5 Juridische aspecten

- 5.1 Inleiding
- 5.2 Systematiek van de regels
- 5.3 Toelichting op de bestemmingen

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

- 6.1 Exploitatie

Hoofdstuk 7 Overleg en inspraak

- 7.1 Wettelijk vooroverleg
- 7.2 Zienswijzen

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Walvoort Vastgoed is al geruime tijd in overleg met de gemeente Lingewaard over de mogelijkheden om op een terrein aan de Rietbaan woningbouw te verwezenlijken. Het terrein bestaat op dit moment uit een grasveld en uit een voormalig bedrijfspand dat nu in gebruik is als fitnesscentrum.

De eigenaar van het perceel heeft bij het college van Burgemeester en Wethouders een verzoek ingediend tot het in gang zetten van een nieuw bestemmingsplan dat de bouw van vier woningen mogelijk maakt. Het college is hiermee akkoord gegaan.

Door Bureau Maris is een verkavelings- en beeldkwaliteitsplan voor het gebied opgesteld die als basis dient voor het nieuwe bestemmingsplan. Dit plan heeft betrekking op de realisatie van vier grondgebonden woningen, met bijbehorende

parkeervoorzieningen. Doel van het bestemmingsplan is om de beoogde invulling van de betreffende gronden planologisch-juridisch te borgen in een nieuw bestemmingsplan.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt even ten noorden van de historische kern van Huissen, aan de Winterdijk. Het plangebied ligt ingeklemd tussen gebieden met een verschillende ontstaansgeschiedenis en stijl. Aan de zuidkant ligt de Korte Loolaan met vrijstaande bebouwing en een stevige bomenlaan. De laan heeft een eigen karakter, dat zich niet verbindt met het achterliggende plangebied.



Afbeelding: ligging plangebied in Huissen



Afbeelding: begrenzing plangebied

Aan de noordkant ligt een nieuwbouwwijk die ruimtelijk en functioneel goed aansluit op het plangebied. De wijk mist echter een duidelijke identiteit om op aan te sluiten.

Langs de dijk zijn door de jaren heen enkele huizen gebouwd. Dit zijn vrijstaande huizen met elk een eigen stijl. De bebouwing komt niet voort uit een historische basis, gezien het feit dat de dijk vroeger een beschermende werking tegen het water had en niet bedoeld was om tegen aan te bouwen.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het geldend bestemmingsplan betreft het bestemmingsplan 'Kom Huissen', vastgesteld door de gemeenteraad op 27 juni 2013.

Het perceel heeft hierin de bestemmingen 'Verkeer- Verblijfsgebied' en de bestemming 'Bedrijf' met een functieaanduiding 'sportcentrum'. Op de bestemming 'Bedrijf' ligt een wijzigingsbevoegdheid. Deze wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk om de bestemming om te zetten naar 'Wonen'. Er mag dan maximaal één woning gerealiseerd worden.



Afbeelding: vigerend bestemmingsplan Kom Huissen

Het bouwplan voor vier woningen past niet binnen de geldende bestemmingen (functie, bebouwing). Aangezien het deel van het bouwplan ter plaatse van de wijzigingsbevoegdheid ook niet past, zal een nieuw bestemmingsplan opgesteld moeten worden.

1.4 Leeswijzer

De voorliggende toelichting is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2 beleidskader: een samenvatting van de relevante beleidskaders op landelijk, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau ten aanzien van voorliggend bestemmingsplan;
- Hoofdstuk 3 planbeschrijving: een beschrijving van de het bouwplan;
- Hoofdstuk 4 milieu- en omgevingsaspecten: In dit hoofdstuk komt een aantal milieuaspecten aan de orde. Daarnaast wordt nader ingegaan op de waterhuishouding, flora en fauna en het verleden in de zin van archeologie en cultuurhistorie. De voorgenoemde aspecten kunnen namelijk leiden tot beperkingen oor de bouw- en gebruiksmogelijkheden;
- Hoofdstuk 5 juridische planopzet: Een toelichting op de opzet en inhoud van de regels en de verbeelding;
- Hoofdstuk 6 economische uitvoerbaarheid: Een financieel-economische toelichting bij het voorliggende bestemmingsplan;
- Hoofdstuk 7 overleg en inspraak: Verslag van het overleg met betrokken en belanghebbende instanties in het kader van het wettelijk vooroverleg en de inspraak.

De regels behorende bij dit bestemmingsplan staan in het 2e deel en bestaan uit 4 hoofdstukken, waarin de inleidende bepalingen in hoofdstuk 1 zijn opgenomen, de bestemmingsplannen in hoofdstuk 2, de algemene bepalingen in hoofdstuk 3 en de overgangs- en slotbepalingen in hoofdstuk 4.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Nationaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

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

Indien nodig maakt het Rijk duidelijk welke nationale belangen voorgaan.

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

2.2 Provinciaal beleid

Provinciale Omgevingsvisie en verordening

Op 14 januari 2014 stelde het college van Gedeputeerde Staten de Omgevingsvisie en de bijbehorende Omgevingsverordening vast (vastgesteld op 9 juli 2014 door Provinciale Staten). In de Omgevingsvisie staan de hoofdlijnen en in de Omgevingsverordening de regels. Het Waterplan, het Provinciaal Verkeer en Vervoer Plan, het Streekplan, het Milieuplan en de Reconstructieplannen zijn herzien en samengebracht in de nieuwe Omgevingsvisie.

Voor de uitvoering van de Omgevingsvisie werkt de provincie verder aan lopende activiteiten op het terrein van onder andere ruimte, mobiliteit, natuur en water. Bovendien volgt uit de Omgevingsvisie een concrete vertaling van de visie voor vier grote opgaven in Gelderland:

- de economische kracht van de stedelijke netwerken (Arnhem-Nijmegen, Ede-Wageningen en de Stedendriehoek)
- de Gelderse corridor (de spoor-, weg en waterverbinding tussen de Rotterdamse haven en het Ruhrgebied)
- de versterking van de Veluwe als toeristisch aantrekkelijk natuurgebied
- de krimp van de bevolking in de Achterhoek.

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

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

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

Ten aanzien van nieuwe ontwikkeling hanteert de provincie de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik.

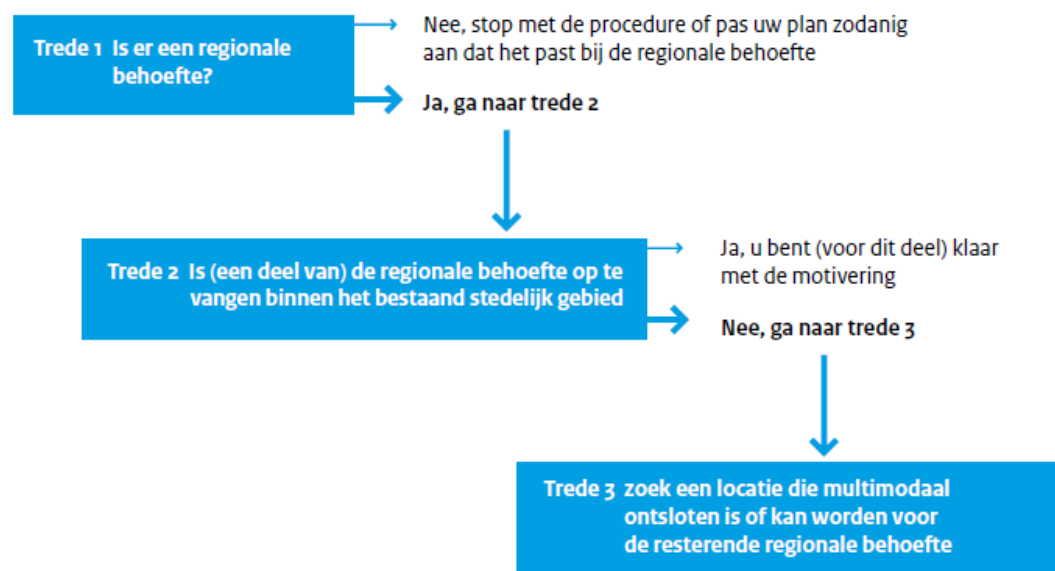
Het accent van stedelijke ontwikkelingen verschuift van nieuwbouw naar het vitaliseren van bestaande gebieden en gebouwen. Voor een goede afweging van keuzes voor locaties van nieuwe gebouwen staat de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik centraal. Met deze ladder wordt een transparante besluitvorming en een zorgvuldige ruimtelijke afweging nagestreefd. Het gaat om het tijdig afwegen van kansen en mogelijkheden om bestaande gebouwen te benutten bij overwegingen van nieuwe bebouwing.

Een goede afweging volgens de ladder vraagt om kennis van de bestaande voorraad. gekoppeld daaraan zijn er vragen over de opgaven en kwaliteiten in een gebied:

- past de ontwikkeling bij de doelen in Gelderland? Zo ja:
- hoe voegt de ontwikkeling extra kwaliteit toe aan een gebied?

Als juridische basis gebruikt de provincie de ladder voor duurzame verstedelijking die het Rijk heeft vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In elk bestemmingsplan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling dienen gemeenten volgens de rijksladder aan de hand van drie stappen de locatiekeuze te motiveren. Deze rijksladder is van provinciaal belang.

Aangezien de juridische borging van de ladder al geregeld is in het Bro, heeft de provincie de ladder niet nogmaals opgenomen in de provinciale omgevingsverordening.



Afbeelding: Ladder voor duurzame verstedelijking

Ten aanzien van onderhavige ontwikkeling kan op basis van de Lingewaardse woningbouwopgave 2010-2020 (zie paragraaf 2.3) gesteld worden dat sprake is van een regionale behoefte aan woningen. Het project vindt plaats in bestaand stedelijk gebied en voldoet aldus aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Uit de kaarten van de omgevingsvisie en -verordening blijkt dat voor de rest geen sprake is van provinciale belangen.

2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Gemeente Lingewaard 2012 – 2022

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

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

Er zijn verschillende gebieds- en thematische opgaven voor:

1. de ontwikkeling van het stedelijk netwerk;
2. de ontwikkeling op lokale schaal.

Bouwen van woningen

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

Het aantal inwoners in Lingewaard groeit de komende jaren nog. Het huidige inwoneraantal ligt net boven de 45.000 inwoners. Tot 2020 ligt er een bouwcapaciteit van ongeveer 2.000 woningen binnen de contouren.

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

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

Lingewaardse woningbouwopgave 2010-2020

In april 2009 heeft de gemeente het rapport "Lingewaardse woningbouwopgave 2010-2020" opgesteld.

Aanleiding voor het rapport is dat de afgelopen jaren veel gebouwd is in Lingewaard. Uit de cijfers valt af te lezen dat voor een deel al aan de groei van de eigen gemeentelijke woonbehoefte is voldaan en voorkernen op koers liggen. In de Nota Wonen is de beleidsmatige invulling gegeven aan het bouwprogramma tot en met 2010 (en een doorkijk tot 2015). Daarnaast heeft de Lingewaardse bouwproductie een belangrijke bijdrage geleverd aan de regionale bouwopgave in het kader van het Convenant versnelling woningbouw 2005-2009.

Het is nu tijd om de lijnen uit te zetten voor de periode 2010-2020. Er is er nog een flinke bouwcapaciteit voor de periode na 2010. Zijn die woningen nog wel noodzakelijk en voor wie dienen we deze woningen te realiseren? De economische crisis leert dat bij analyses van de markt en het baseren van plannen bescheidenheid gepast is. Daarnaast is de vraag van belang of we deze nieuwe bewoners nog wel een aantrekkelijk woonmilieu kunnen bieden gelet op de ruimtelijke druk in ons gebied. Kortom er dient een integrale afweging plaats te vinden waar naast wonen expliciet aandacht dient te zijn voor zaken als mobiliteit, werken, recreatie, milieu water en groen. Deze integrale afweging zal plaatsvinden in dit jaar op te stellen Ruimtelijk Economische structuurschets.

Deze notitie geeft een eerste aanzet tot een discussie hierover. Het betreft hier dus geen uitgebreide marktvisie maar geeft op basis van het aanwezige cijfermateriaal, publicaties en een korte analyse van de Lingewaardse situatie, een denkrichting voor de toekomst aan.

Kwantitatieve opgave voor Lingewaard 2010-2020

Zoals al aangegeven zitten er tot 2020 nog ruim 1700 woningen in het bouwprogramma. Deze plannen bevinden zich in verschillende fasen, van redelijk hard tot zacht. Op basis van de bevolkingscijfers cijfers verwachten we een toename van ca 1560 huishoudens. Op grond van deze cijfers zou er ruimte zijn om jaarlijks zo'n 150-200 woningen per jaar te bouwen. Dit is ongeveer een halvering van de huidige bouwproductie. Uit vorige woningbehoefte onderzoeken (wbo) komt wel naar voren dat de nadruk in de kleine kernen op de opvang van de eigen bevolkingsgroei ligt, maar m.n. in Huissen, ook op de opvang vanuit regio (vooral uit Arnhem).

Voor de kern Huissen bestaat een behoefte tot 2020 van 638 woningen terwijl de bouwcapaciteit 998 bedraagt. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de aanwezige bouwcapaciteit redelijk aansluit bij de vraag. Uitzondering vormt Bemmeler Behoeft is 440 woningen terwijl de capaciteit 71 bedraagt). Overwogen kan worden om een deel van de behoefte in Bemmeler op te vangen in Huissen. Samen hebben Bemmeler en Huissen voldoende plancapaciteit om de groei in de eigen behoefte op te vangen. Tevens kan een deel van de groei in Bemmeler mogelijk opgevangen worden in de herstructureringsopgave.

Kwalitatieve opgave voor Lingewaard 2010-2020

Voor wie worden de woningen gebouwd en welke type woonmilieus moeten ontwikkeld worden? Op basis van de wbo-onderzoeken van 2002 en 2007 is een bepaalde koers uitgezet vastgelegd in de Nota Wonen en de prestatieafspraken. Hierin zijn de regionale opgaven in verwerkt, zoals 50% bouwen in de betaalbare sector.

Zoals al aangegeven zal de regionale opgave zich de komende periode minder richten op woningbouwversnelling maar is meer op woonkwaliteit/identiteit. Daarbij is het van belang dat regionale afstemming plaatsvindt voor wat betreft doelgroepen en woonmilieus.

In de laatste actualisatie van het wbo onderzoek (Atrive april 2009) is een advies gegeven voor de voor de eigen behoefte in Lingewaard van 2010-2020(1560 woningen). Belangrijkste conclusies zijn dat een groot deel van de opgave in de betaalbare huur zit (30%), dit m.n. voor ouderen. Voor de koop wordt geadviseerd meer in het iets duurdere segment, voor de doorstroming te bouwen. Voor de betaalbare huur en betaalbare koop ligt er een opgave van circa 780 woningen. Dit is 50 % van de eigen behoefte.

Naast deze volkshuisvestelijke opgave zal een deel van de extra bouwproductie voor vestigers gerealiseerd worden. Voor de hand ligt het om hier ook voor de doorstroming te bouwen. Dit wordt ondersteund door een aantal visies vanuit de markt. De totale bouwproductie zal dus af gaan wijken van de differentiatie 50/50.

De bouw van vier vrijstaande woningen past binnen het volkshuisvestelijk beleid van de gemeente.

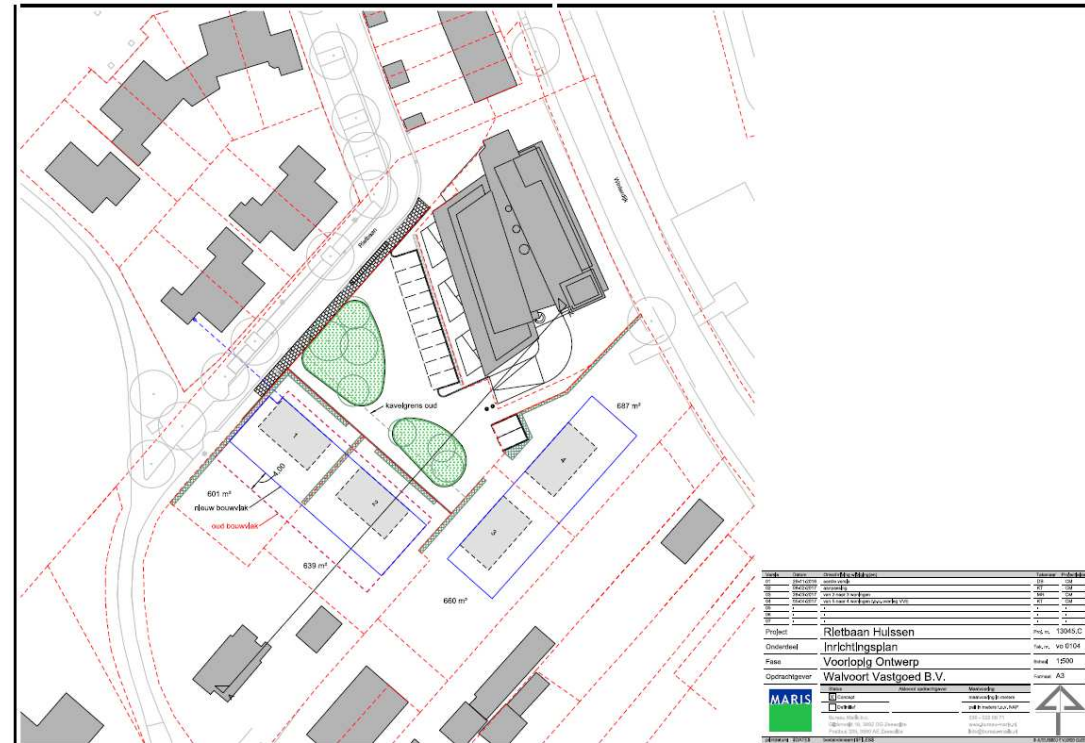
Parkeren

Het doel van het parkeerbeleid is het reguleren van parkeren en voorkomen van parkeeroverlast. Van belang is dat het parkeren voor bewoners, personeel en bezoekers zoveel mogelijk op eigen terrein wordt opgelost. In onderhavig bestemmingsplan voor de kern Huissen worden geen parkeernormen opgenomen. In de Bouwverordening worden op basis van het gemeentelijk parkeerbeleid parkeernormen opgenomen. Deze normen gelden bij de toets van bouwaanvragen aan de bouwverordening.

In het bouwplan is rekening gehouden met de aanleg van 12 parkeerplaatsen in openbaar gebied. Daarbij is elk erf voorzien van een ruime parkeerplaats. Hierdoor wordt ruimschoots voldaan aan de geldende parkeernorm van 1,9 parkeerplaatsen per woning.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

Ten behoeve van de voorziene ontwikkeling is het rapport "Verkaveling en beeldkwaliteit 5 woningen Rietbaan te Huissen" opgesteld (naderhand is het plan aangepast naar vier woningen).



Inrichtingsplan

In dit rapport zijn de historie van het gebied, de omgeving, de visie, modellen, beeldkwaliteitseisen en referentiebeelden gegeven. Het rapport beschrijft het bouwplan dus uitvoerig. Voor een uitgebreide beschrijving van het project wordt verwezen naar bijlage 1.

Het betreft de bouw van vier vrijstaande woningen welke zijn geconcentreerd rondom een hofje. De woningen hebben elk een parkeerplaats op het eigen erf en, maar er worden ook parkeerplaatsen in openbaar gebied gerealiseerd.

Welstand

Het plan is op 29 april behandeld in de welstandscommissie. Tijdens de vergadering zijn de volgende opmerkingen gemaakt:

- Opzet 5 woningen vormt een goede basis. Richting sluit aan bij het landschappelijke parcellering. Dit is positief.
- Bij verplichting 3 bouwlagen en kap - mag wijzigen naar max. 3 bouwlagen met kap (verkoopbaarheid verbeterd).
- Kleur dak antraciet is nu te vrijblijvend - tekst aanpassen gewenst.
- Duurzaamheid, c.q. daken met zonnepanelen meenemen in het beeldmateriaal, c.q. stimuleren. Ook een sedumdak mogelijk maken.

De welstandscommissie heeft te kennen gegeven in principe akkoord te zijn met het bouwplan.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Geluidhinder

De mate waarin het geluid het woonmilieu mag belasten is geregeld in de Wet geluidhinder. De kern van de wet is dat geluidsgevoelige bestemmingen worden beschermd tegen geluid-hinder uit de omgeving ten gevolge van wegverkeer, spoorweg en industrie. De Wet geluid-hinder kent de volgende geluidsgevoelige bestemmingen:

1. woningen;
2. onderwijsgebouwen (behoudens voorzieningen zoals een gymnastieklokaal);
3. ziekenhuizen en verpleeghuizen en daarmee gelijk te stellen voorzieningen zoals verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken medische kleuterdagverblijven en dergelijke.

De Wet geluidhinder (Wgh) schrijft voor dat de gevolgen van plannen akoestisch onderzocht moeten worden, als de geluidsgevoelige bestemmingen binnen een geluidszone liggen. De Wet geluidhinder omschrijft zones langs wegen, spoorwegen en gezoneerde industrieterreinen. De aspecten spoorwegen en gezoneerde industrieterreinen zijn voor dit plan niet relevant.

De breedte van een geluidszone is afhankelijk van de weg en de ligging hiervan. Voor de wegen in het plangebied geldt een breedte van 200 m.

Binnen een geluidszone van een weg geldt een voorkeurswaarde voor de geluidsbelasting bij deze geluidsgevoelige bestemmingen. Voor wegverkeer bedraagt deze 48 dB. Hierbij geldt een toetsing per weg.

Als de voorkeurswaarde wordt overschreden moet de gemeente onderzoeken of geluidsreducerende maatregelen getroffen kunnen worden (bron- en overdrachtsmaatregelen) om aan de voorkeurswaarde te kunnen voldoen. Pas als hieruit blijkt dat niet aan de voorkeurswaarde kan worden voldaan kan het college ontheffing verlenen van de voorkeurswaarde. Hierbij geldt wel een maximale ontheffingswaarde. Voor de wegen binnen het plangebied geldt een maximale ontheffingswaarde van 63 dB. In gemeentelijk beleid is echter vastgelegd dat bij voorkeur geen hogere waarde wordt verleend boven 58 dB.

Dit plan

Ten behoeve van dit bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is bijgevoegd in bijlage 2. Het plangebied is geluidbelast vanwege de Rietbaan, Korte Loostraat, Winterdijk en Ir. Molsweg. In 2008 is voor het 'Bestemmingsplan Rietbaan Zuid kern Huissen' reeds een onderzoek uitgevoerd naar wegverkeerslawaaï. Voorliggend rapport betreft een actualisatie op basis van actuele verkeersgegevens- en prognoses.

De berekende geluidbelasting op de gevels van de woningen is getoetst aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder. Daarnaast wordt rekening gehouden met de 'Nota hogere grenswaarden' van de gemeente Lingewaard.

De belangrijkste bevindingen van het akoestisch onderzoek zijn:

- De berekende geluidbelasting ten gevolge van de Ir. Molsweg bedraagt ten hoogste 52 dB op de gevel van woning 5 binnen het plan. De voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, maar aan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB wordt voldaan. Op de overige vier woningen wordt wel voldaan aan de voorkeursgrenswaarde;
- Voor de wegen Rietbaan, Korte Loostraat, Winterdijk geldt een maximaal toegestane rijsnelheid van 30 km/uur. De geluidbelasting vanwege deze wegen is in het kader van goede ruimtelijke ordening in beschouwing genomen. Gebleken is dat de geluidbelasting vanwege deze wegen ruimschoots lager is dan de ambitiewaarde van het gemeentelijk geluidbeleid;
- Onderhavige situatie komt in aanmerking voor een hogere grenswaarde Wet geluidhinder, omdat wordt voldaan aan het hoofdcriterium en de locatie specifieke subcriteria uit de "Nota hogere grenswaarden" van de gemeente;
- Ten behoeve van de aanvraag om omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen dient een bouwakoestisch onderzoek te worden gevoegd, waarin wordt aangetoond dat wat betreft geluidwering van de gevels, wordt voldaan aan het Bouwbesluit.

De verkeersgegevens zijn verstrekt door de gemeente Lingewaard. Uit het akoestisch onderzoek is niet op te maken welk 'bronjaar' gehanteerd is. Uit de meest recente Rvmk gegevens (update maart 2014) blijkt een verkeersintensiteit in het planjaar 2023 op de Ir. Molsweg van 16.362 mvt/etmaal. Als deze intensiteit met 1% groei per jaar verhoogd wordt naar het planjaar 2025 dan wijkt deze ca. 2000 mvt/etmaal af van de gehanteerde verkeersgegevens. De geluidsbelasting wordt hierdoor licht overschat. Na afronding kan deze hierdoor op enkele punten de geluidsbelasting 1 dB te hoog zijn berekend. Gezien deze geringe afwijking zal een hogere waarde worden aangevraagd gebaseerd op de berekende waarden uit het akoestisch onderzoek.

Het ontwerp besluit voor hogere grenswaarden zal tegelijkertijd met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage worden gelegd.

4.2 Milieuzonering

Ten aanzien van de milieuzonering van de rond het plangebied voorkomende bedrijfsactiviteiten is aangesloten bij de publicatie Bedrijven en Milieuzonering 2009 van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG). Hierbij gaat het om de in deze publicatie opgenomen categorisering van bedrijfstypen en de daarbij behorende afstanden ten opzichte van woonbebouwing (uitgaande van een rustige woonwijk).

Dit plan

Binnen het plangebied worden geen bedrijven mogelijk gemaakt. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig die in het kader van de milieuzonering belemmeringen opleveren. Wel is aan de Ir/ Molsweg een tankstation gevestigd waar LPG verkocht wordt. In de paragraaf over externe veiligheid (4.8) zal hierop nader worden ingegaan.

4.3 Bodemkwaliteit

De bodemkwaliteit is in het kader van de Wro van belang wanneer er sprake is van functieveranderingen en/of een ander gebruik van de gronden. De bodem moet geschikt zijn voor de functie. Mocht er een verontreiniging te verwachten zijn dan wel mocht deze feitelijk aanwezig zijn, dan dient inzichtelijk gemaakt te worden dat na vaststelling van het plan de beoogde oplossing om dit probleem aan te pakken (milieu)technisch haalbaar is en dat er voldoende budget beschikbaar is.

Dit plan

Ten behoeve van de voorziene ontwikkeling is het "Actualiserend bodemonderzoek Rietbaan te Huissen" opgesteld. Het onderzoek is bijgevoegd in bijlage 3.

De doelstelling van het bodemonderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische bodemkwaliteit en te verifiëren of deze vanuit milieuhygiënische oogpunt een belemmering vormt voor de voorgenomen bouwontwikkeling en bestemmingsplanwijziging.

Zintuiglijke waarnemingen

Op een deel van de locatie is een depot gelegen (zie voor situering tekening 1). Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de milieuhygiënische bodemkwaliteit onder het depot niet is bepaald. Verwacht wordt echter dat de milieuhygiënische bodemkwaliteit onder het depot dezelfde is als van het overige terrein.

In de kleiige bovengrond zijn vanaf het maaiveld tot een maximale diepte van circa 1,0 m-mv bijmengingen met puin en/of bakstenen aangetroffen (zwak tot plaatselijk sterk). Boring 12 en 13 (nabij de appartementencomplex) zijn gestaakt op een diepte van circa 0,4 m-mv op een volledige puinlaag (stabilisatielaag). Een stabilisatielaag wordt niet als zijnde bodem beschouwd (>50% bodemvreemd materiaal) en valt derhalve buiten de beschouwing van onderhavig bodemonderzoek.

Op het maaiveld of in de opgeboorde grond zijn zintuiglijk geen asbestverdachte (plaat)materialen aangetroffen. De bijmengingen met puin in de kleiige bovengrond is niet als asbestverdacht beoordeeld door de gecertificeerde monsternemer. Omdat volgens de bodematlas van de provincie Gelderland op de locatie slechts een kleine tot matige kans is op het aantreffen van een asbestverontreiniging, is aanvullend onderzoek naar asbest conform de NEN 5707 niet zinvol geacht.

Grond

Uit het uitgevoerde bodemonderzoek is gebleken dat zowel de bovengrond als de ondergrond van de onderzoekslocatie geen van de onderzochte stoffen in verhoogde gehalten bevat. Er zijn derhalve geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van bodemverontreinigingen in de vaste grond van de onderzoekslocatie uit het uitgevoerde onderzoek naar voren gekomen.

Grondwater

In het ondiepe grondwater zijn licht verhoogde concentraties aan barium en naftaleen gemeten. De aangetoonde concentraties overschrijden de betreffende streefwaarden, maar geven geen aanleiding voor het uitvoeren van een nader onderzoek.

Resumé

Gezien de vastgestelde bodemkwaliteit zijn er geen risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu. Voor geen van de gemeten stoffen wordt de interventiewaarde overschreden. Gegeven de in dit rapport beschreven onderzoeksresultaten, wordt de grond vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt geacht voor het huidige gebruik en voorgenomen bouwontwikkeling en wijziging van het bestemmingsplan.

Advies omgevingsdienst

Uit de beoordeling blijkt dat het rapport ontvankelijk is en voldoet aan regels en normen. Uit de resultaten van het onderzoek blijken in zowel boven- als ondergrond geen van de gemeten stoffen verhoogd te worden aangetroffen. In het grondwater zijn barium en naftaleen slechts licht verhoogd ten opzichte van de streefwaarde gemeten.

Opgemerkt wordt dat op de locatie visueel puin bijmengingen zijn geconstateerd. Op twee plaatsen is daarnaast een volledige puinlaag (stabilisatielaag) aangetroffen. Visueel zijn geen asbestverdachte materialen gevonden. De volledige puinlaag (geen bodem) is verder niet in het onderzoek meegenomen en mag op basis van dit onderzoek niet herschikt worden.

Er zijn op basis van het bovenstaande bodemonderzoek geen milieuhygiënische bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkelingen.

Herschikken van grond (puinlagen uitgezonderd) binnen de locatie is vrijgesteld. Voor toepassing van vrijkomende grond buiten de locatie zijn de regels conform het Besluit bodemkwaliteit van toepassing.

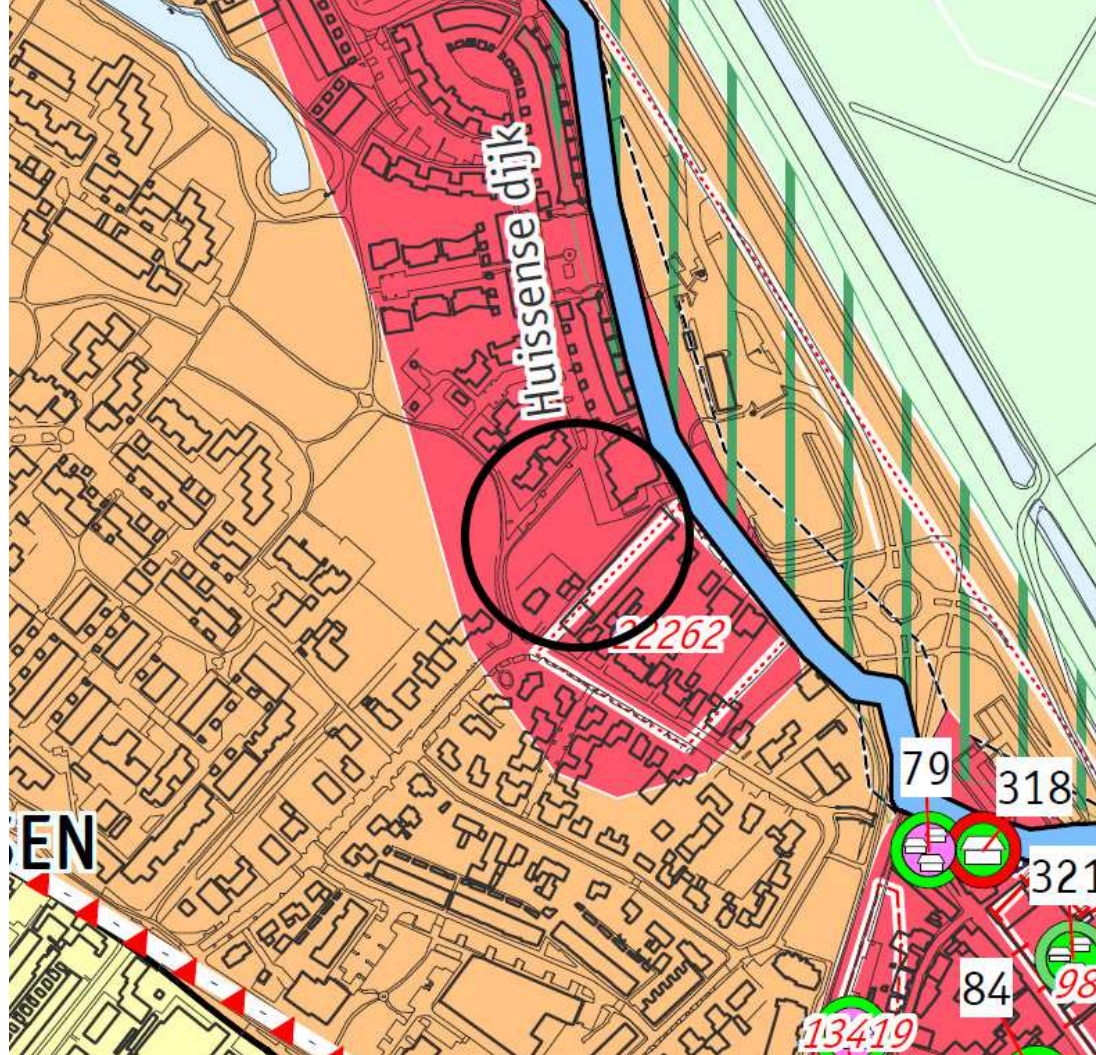
4.4 Archeologie en cultuurhistorie

Cultuurhistorie

Hoewel Huissen een rijke historie kent is het straatbeeld van het huidige Huissen met name gevormd gedurende de 20e eeuw. Tijdens de 2e wereldoorlog lag Huissen in de frontlinie gedurende de operatie Market Garden met desastreuze gevolgen. Toen is Huissen grotendeels verwoest. Er bevinden zich geen monumenten in en rondom het plangebied.

Archeologie

Het beleid van de rijksoverheid is gericht op behoud van het archeologisch erfgoed. Daarnaast is het zo dat door de inwerkingtreding van het verdrag van Malta (Europees verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed) het beleid steeds meer is gericht op het tijdig betrekken van archeologische belangen bij het ruimtelijke ordeningsbeleid.



Afbeelding: archeologische beleidsadvieskaart

In de gemeente Lingewaard is in samenwerking met adviesbureau RAAP een archeologische beleidsadvieskaart opgesteld. Hierop zijn de verschillende archeologische verwachtingszones binnen landschappelijke eenheden en de tot nu toe bekende archeologische vindplaatsen aangegeven. Het plangebied ligt in een gebied met een zeer hoge archeologische verwachting (historische dorpskern en/ of oude woongrond). Daar waar het bodemarchief nog niet is aangetast (door bijvoorbeeld eerdere ontgrondingen of bebouwing), hebben ingrepen in een gebied met (middel)hoge verwachtingswaarde een kans op het aantreffen van archeologische vondsten. Indien een ruimtelijke ingreep wordt voorgesteld die het bodemarchief kan aantasten, dient nader onderzoek plaats te vinden.

In het kader van de ruimtelijke onderbouwing voor het project Rietbaan Zuid 2^e fase (september 2008) is in 2002 een Aanvullende Archeologische Inventarisatie uitgevoerd. Voor de locatie geldt dat er geen aanwijzingen zijn gevonden voor de aanwezigheid van archeologische vindplaatsen. Op basis van het onderzoek kan aan het plangebied een lage archeologische verwachting worden toegekend.

Ter plaatse van het fitnesscentrum is in het genoemde onderzoek er van uit gegaan dat aangenomen kan worden dat zich hier ook geen resten in de bodem bevinden. Zo nodig kunnen tijdens de sloop van het fitnesscentrum en de grondwerkzaamheden de werkzaamheden onder archeologische begeleiding plaats vinden.

Actualisatie archeologisch onderzoek

Ten behoeve van het bouwplan is een actualisatie van het eerder uitgevoerde archeologisch onderzoek uitgevoerd. Het rapport hiervan is bijgevoegd in bijlage 4. Uit de actualisatie blijkt dat de voorgenomen planrealisatie niet zal leiden tot aantasting van behoudenswaardige archeologische resten. Archeologisch vervolgonderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Indien bij graafwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische sporen of vondsten worden aangetroffen, geldt hiervoor een wettelijke meldingsplicht en dient met het bevoegd gezag contact te worden opgenomen.

4.5 Waterhuishouding

4.5.1 Algemeen

Het Rijk, de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten), het IPO (Interprovinciaal Overleg) en de Unie van Waterschappen hebben in februari 2001 de startovereenkomst Waterbeheer 21ste eeuw ondertekend. Deze

startovereenkomst is in 2003 omgezet in het Nationaal Bestuursakkoord Water dat is geactualiseerd in juni 2008. Hiermee hebben deze partijen elkaar gecommitteerd om een watertoets toe te passen bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

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

Het gaat daarbij vooral om aandacht voor de waterkwantiteit (ruimte voor water, berging, infiltratie, aan- en afvoer), aandacht voor effecten op de waterkwaliteit en aandacht voor de veiligheid (overstroming).

4.5.2 Wateradvies

Op 3 oktober 2014 hebben het waterschap en de gemeente een advies uitgebracht over verschillende wateraspecten. Voor de volledigheid is het advies bijgevoegd in bijlage 5. Via de digitale watertoets is gebleken dat verder geen sprake is van waterschapsbelangen.

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. De dichtstbijzijnde watergang is een A-watergang, en ligt ca. 40 meter ten oosten van het plangebied.

Stedelijk afvalwater

Het stedelijk afvalwater kan via een nieuw aan te leggen leiding worden aangesloten op de het vuilwaterriolering van de Rietbaan. Het betreft hier een verbeterd gescheiden stelsel.

Hemelwater en waterbergingscompensatie

Ook mag het hemelwater worden verzameld en met een nieuwe leiding worden aangesloten op de hemelwaterleiding van het verbeterd gescheiden stelsel van de wijk Rietbaan. Hiermee ontstaat er uniformiteit met de bestaande wijk Rietbaan en wordt het regenwater op dezelfde manier behandeld.

Het bestaande hemelwaterstelsel is in de afbeelding hieronder in een blauwe stippellijn aangegeven. De rode lijn is overigens een persleiding waarmee schoon buitendijks oppervlaktewater wordt aangevoerd om het vijverwater in Huissen te verversen (met name Zilverkamp).

Er is nog wel een onzekere factor als het gaat om de afvoer van hemelwater. Mogelijk kan het hemelwaterstelsel de toename niet goed verwerken. Dit wordt pas duidelijk als geheel Huissen hydraulisch wordt doorgerekend tijdens de actualisatie van het Basisrioleringsplan (BRP). Dit project wordt begin 2015 opgepakt en heeft een doorlooptijd van minimaal een jaar. Mocht het stelsel hydraulisch te weinig capaciteit blijken te hebben, dan is er waarschijnlijk snel een makkelijke oplossing te realiseren om het stelsel te ontlasten. De bedoeling is dan dat op kosten van initiatiefnemer een kort stukje leiding wordt aangelegd met een nieuwe overstortput. Deze leiding kan worden aangesloten op een reeds aanwezige leiding richting watergang.

Waterbergingscompensatie

In de Waterwet en de Keur van Waterschap Rivierenland met de bijbehorende beleidsregels, is vastgelegd dat initiatiefnemers zelf verantwoordelijk zijn voor het bergen van hemelwater dat versneld wordt afgevoerd. Deze verplichting geldt vanaf een toename aan verhard oppervlak van 500 m² in stedelijk gebied en 1.500 m² in het landelijk gebied. Voor dit plan is geen toename, maar zelfs een afname van verhard oppervlakte berekend. Er is dus geen sprake van een waterbergingscompensatieverplichting.

Grondwater/drooglegging

Omdat het plangebied redelijk dicht is gelegen bij een eerste waterkering, is periodiek een hoge grondwaterstand te verwachten bij een hoge rivierwaterstand. Om de piek daarvan af te toppen is het toegestaan om een drainage aan te leggen.

Het volgende wordt daaromtrent geadviseerd:

- de ontwateringsdiepte t.o.v. het straatpeil, 0,70 m. Dit toekomstige straatpeil sluit overigens aan bij de bestaande hoogte van de wijk Rietbaan;
- de ontwateringsdiepte t.o.v. het vloerpeil van de woningen, 1,00 m..

De drainage mag via een overstortput (van de bestaande persleiding ter plaatse, of een nieuwe VGS overstortput) lozen op het de A-watergang.

Waterkering

Het waterschap heeft aangegeven dat dit plangebied geen invloed heeft op de in de buurt liggende waterkering.

Waterrelevant beleid

In de waterparagraaf dient, daar waar nodig, een relatie te worden gelegd met de actuele wetten regelgeving en noemenswaardige beleidsstukken (rijk, provincie, waterschap en gemeente). Specifiek wordt hierbij nog genoemd:

- Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan Lingewaard 2013 t/m 2015 (31 juli 2013);
- Waterplan Gemeente Lingewaard (11 maart 2008).

4.6 Flora en fauna

De bescherming van gebieden is geregeld via de Natuurbeschermingswet 1998 of via bestemmingsplannen van de gemeenten. De Natuurbeschermingswet bepaald wat er wel en niet mag in de beschermde natuurgebieden. Activiteiten die mogelijk negatieve gevolgen kunnen hebben voor de natuurwaarden mogen niet plaatsvinden zonder vergunning. Verder is iedereen verplicht zorgvuldig om te gaan met natuurgebieden, de zogenaamde zorgplicht.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de (mogelijke) natuurwaarden. Daartoe wordt onderscheid gemaakt in:

- soortenbescherming;
- gebiedsbescherming.

Dit plan

Ten behoeve van dit bestemmingsplan is een inventarisatie uitgevoerd door Jos Rademakers Ecologie en Ontwikkeling. Zij hebben het terrein de Rietbaan te Huissen op 24 juni jongstleden bezocht en onderzocht op de (mogelijk) aanwezigheid van beschermde soorten. Het plangebied bestaat grotendeels uit gazon. De bomen binnen het plangebied bevatten geen holtes en/of nesten van jaarrond beschermde vogels. Het gebouw van het fitnesscentrum is opgebouwd uit hout (grootste deel) en steen (nabij de dijk). Met name het stenen gedeelte is geschikt voor vleermuizen. Gezien de ligging/beschaduwing en beperkte omvang van de potentiële ruimtes (verblijfplaatsen) is de aanwezigheid van een kraamverblijfplaats van vleermuizen niet waarschijnlijk; maar op voorhand niet met zekerheid uit te sluiten. Overige beschermde soorten worden er niet verwacht.

Geadviseerd is om voorafgaand aan de sloop nader onderzoek uit te voeren naar vleermuizen; met name zomer- en paarverblijfplaatsen. Dit onderzoek kan iets lichter worden uitgevoerd dan een 'normaal' vleermuizenonderzoek waarbij ook gekeken wordt naar kraamverblijfplaatsen. Wanneer de resultaten van dit onderzoek bekend zijn, zullen ze worden verwerkt in het bestemmingsplan.

Vleermuizenonderzoek

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een vleermuisonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is bijgevoegd in bijlage 6.

Binnen het plangebied zijn geen verblijfplaatsen en/of essentiële foerageerelementen waargenomen. Op basis van het onderzoek worden deze functies ook niet verwacht in het plangebied.

Vaste vliegroute

Het groen op het talud van de winterdijk, dat binnen het plangebied is gelegen, heeft wel een functie als vaste vliegroute van de gewone dwergvleermuis. De vleermuizen uit de zomerverblijfplaats tegen het plangebied (appartementencomplex) gebruiken de bomen als startpunt van een vliegroute richting foerageergebieden elders en enkele vleermuizen uit noordelijke richting maken ook gebruik van deze bomen.

Consequenties

Gezien de ligging van de vaste vliegroute van de gewone dwergvleermuis ten opzichte van het plangebied en de beoogde plannen is het behoud van de vaste vliegroute eenvoudig te realiseren. Het groen op het talud van de winterdijk zal hiervoor (gedeeltelijk) behouden blijven waarbij in elk geval de hoge bomen blijven staan. In dit bestemmingsplan is dit gewaarborgd door het opnemen van een groenbestemming.

Belangrijk is dat met name de bomen behouden blijven; ondergroei mag worden verwijderd. Ook kunnen er waarschijnlijk een aantal bomen worden verwijderd zonder dat de vliegroute wordt aangetast. Bomen kunnen uitgedund worden zolang de ruimtes tussen de boomkronen niet groter worden dan 5 meter. Indien het behoud van een groot gedeelte van de bomen mogelijk is, is het niet nodig een ontheffing Flora- en faunawet aan te vragen (vaste vliegroute wordt niet aangetast). Bij het verwijderen van een groot deel van de bomen of alle bomen is het wel noodzakelijk een ontheffing Flora- en faunawet aan te vragen.

Verder is er een tweetal algemene voorwaarden vanuit de Flora- en faunawet altijd van toepassing:

- in het broedseizoen van vogels mogen de vegetatie, bosjes en opstallen in het plangebied niet worden verwijderd. De start van werkzaamheden tijdens deze periode zouden kunnen leiden tot directe verstoring van broedvogels en het broedsucces. Alle vogels zijn beschermd. Er is geen vrijstelling te verkrijgen in het kader van de Flora- en faunawet voor activiteiten die vogels in hun broedseizoen zou kunnen verstoren.
- op basis van de zorgplicht volgens artikel 2 van de Flora- en faunawet dient bij de uitvoering van de werkzaamheden voldoende zorg in acht te worden genomen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving. Dit houdt in dat bij het uitvoeren van werkzaamheden altijd rekening moet worden gehouden met aanwezige planten en dieren. Zo dienen

maatregelen te worden getroffen om bijvoorbeeld verstoring tot een minimum te beperken. Dieren moeten de gelegenheid hebben om uit te wijken en mogen niet opzettelijk worden gedood. Dit kan door:

1. voortijdig maaien van het plangebied zodat dieren wegtrekken;
2. het beperken van verlichting tijdens de avonduren in voorjaar, zomer en herfst ten behoeve van vleermuizen en andere nachtdieren;
3. het slopen en rooien starten buiten het voortplantingsseizoen en het winter(slaap)seizoen.

Aanbevelingen

Naast de consequenties die voortkomen uit de Flora- en faunawet zijn er ook een aantal vrijblijvende aanbevelingen te doen ten aanzien van de inrichting van het plangebied, zoals:

- voor vleermuizen zouden open stootvoegen aangebracht kunnen worden in muren, of vleermuiskasten kunnen worden geplaatst in de spouw of tegen de muur op >2,5 meter hoogte in nieuw te bouwen woningen;
- er kunnen neststenen worden aangebracht ten behoeve van huismus en gierzwaluw op >2,5 meter hoogte in de muur, of bij een steile dakvorm als dakpannen. Deze beschermde soorten verliezen steeds meer nestmogelijkheden. De huidige bebouwing is voor deze soorten niet geschikt;
- het planten van bomen en struiken voor vogels en vleermuizen verdient aanbeveling. Het beste zijn, ecologisch gezien, inheems bes- en bloemdragende struiken en planten.

4.7 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer. Hierin is van bepaalde projecten getalsmatig vastgelegd dat ze "niet in betekenende mate" (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Met de inwerkingtreding van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) op 1 augustus 2009, zijn deze grenzen verruimd. Een project draagt volgens het NSL "niet in betekenende mate" bij zolang de toename van de concentratie fijnstof of stikstofdioxide maximaal 3% bedraagt van de grenswaarde.

Het NSL zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen zodat de luchtkwaliteit verbetert en de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang kunnen vinden.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van projecten (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Voor woningbouwlocaties geldt dat voor maximaal 1.500 woningen (in geval van één ontsluitingsweg) of 3.000 woningen (in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling) geen beoordeling op luchtkwaliteit meer hoeft plaats te vinden.

Dit plan

Dit plan betreft de bouw van 5 nieuwe woningen. De omgevingsvergunning zal dus niet leiden tot een toename van luchtverontreiniging en het initiatief blijft onder de NIBM-normen. Het plan zal geen effect hebben op de luchtkwaliteit ter plaatse.

4.8 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen lopen als gevolg van aanwezigheid in de directe omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en ondergrondse buisleidingen. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi).

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is het wettelijke kader vastgelegd in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen en de onderliggende regelgeving. De wet- en regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen wordt volgens verwachting medio 2012 herzien in samenhang met het vaststellen van het zogenaamde Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Het beleid voor ondergrondse buisleidingen is vastgelegd in het Besluit Externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

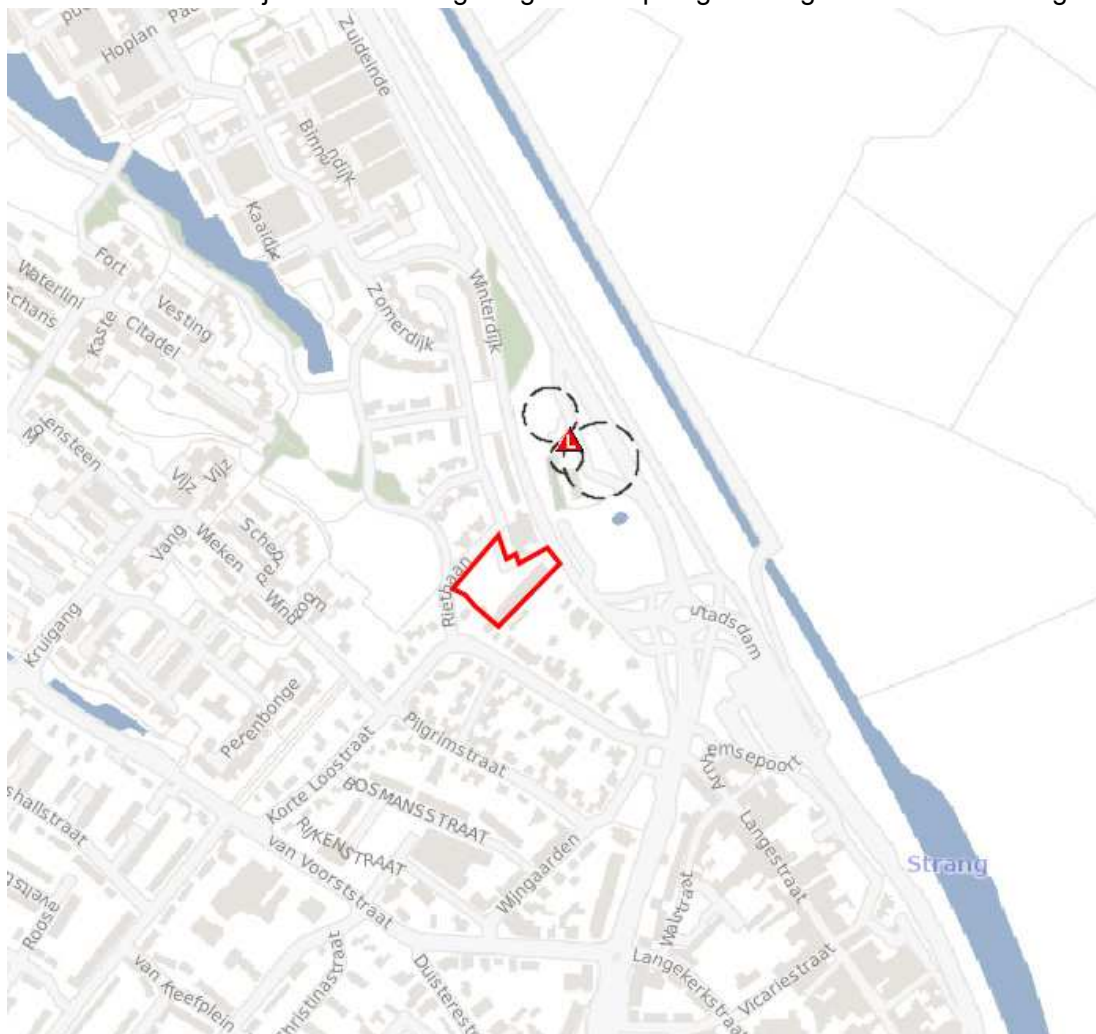
Bij de beoordeling van de externe veiligheidssituatie zijn twee begrippen van belang:

- Het plaatsgebonden risico (PR) richt zich als maat voor het risico vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen vooral op de basisveiligheid voor personen in de omgeving van die activiteiten. Aan het PR is een wettelijke grenswaarde verbonden die niet mag worden overschreden. Het PR wordt "vertaald" als een risicocontour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten (bijv. woningen) mogen liggen;

- Het groepsrisico (GR) is een maat voor de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbare aantal personen, de zogenoemde oriënterende waarde (OW). Dit is een richtwaarde, waarvan het bevoegd gezag, mits afdoende gemotiveerd, kan afwijken. Deze verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR, ook als de OW niet wordt overschreden.

Dit plan

Uit de Risicokaart blijkt dat in de omgeving van het plangebied ligt aan de Ir. Molsweg een LPG-tankstation.



Afbeelding: Uitsnede www.risicokaart.nl

De nieuwe woningen liggen buiten de risicocontouren die voor het plaatsgebonden risico gelden. Wel ligt een deel van de woningen binnen het invloedsgebied dat voor het groepsrisico geldt (150 meter). Daarom is ten behoeve van de voorziene ontwikkeling een LPG-groepsrisicoberekening uitgevoerd en is hierover een memo geschreven. Deze zijn toegevoegd in respectievelijk bijlage 8 en bijlage 7.

Zowel in de rekenmethodiek van het Revi 2004 als die van Revi 2007 ligt het groepsrisico onder de oriëntatiewaarde groepsrisico. De toename van het groepsrisico door de ontwikkeling van 7 (hier is oorspronkelijk mee gerekend, aantal ligt nu op 4 woningen) woningen is alleen zichtbaar in de berekening van het Revi 2007. De toename is beperkt. De normwaarde groepsrisico (verhouding tussen een punt op de groepsrisicocurve en de oriëntatiewaarde) wijzigt niet.

Bij een ruimtelijk besluit in de omgeving van een Bevi-inrichting (inrichting genoemd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen) dient de beoordeling van het plaatsgebonden risico en groepsrisico plaats te vinden. Het plaatsgebonden risico (o.a. 35 m vanaf het vulpunt) reikt niet over plangebied. Hiermee hoeft geen rekening gehouden te worden in de planontwikkeling.

Twee woningen van het plangebied liggen in het invloedsgebied groepsrisico. Het groepsrisico neemt door deze ontwikkeling heel licht toe. De toename is de in risicoberekening nauwelijks zichtbaar. Het bevoegd gezag dient (de toename van) het groepsrisico in de toelichting van het bestemmingsplan te verantwoorden conform artikel 13 uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Hierin kan voor een groot deel verwezen worden / gebruik gemaakt worden van de ruimtelijke onderbouwing van het plan Rietbaan Zuid 2e fase van september 2008. In bijlage 9 is de paragraaf met betrekking tot het groepsrisico uit de ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

4.9 Leidingen

In het plangebied bevinden zich geen planologisch relevante kabels en leidingen die een belemmering vormen voor de ontwikkeling van de woningen.

Hoofdstuk 5 Juridische aspecten

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan bestaat uit één 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 bouw mogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/ of 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.

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 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, bedrijven, detailhandel, recreatie, horeca etc. 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. Indien van toepassing worden ook de aan de hoofdfuncties ondergeschikte functies mogelijk gemaakt. De ondergeschiktheid wordt weergegeven door de zin 'met daaraan ondergeschikt'. 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. De bestemmingsomschrijving is niet alleen functioneel, maar bevat ook inrichtingsaspecten.

Bouwregels

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

Afwijken van de bouwregels

Door het opnemen van een omgevingsvergunningstelsel bestaat de mogelijkheid af te wijken van de algemeen toegestane bouwregelingen. Deze vergunningen zijn niet bedoeld voor afwijkingen van de bouwregels, waarvan de verwachting is, dat ze in (bijna) alle gevallen worden verleend. In dat geval zijn de bouwregels hierop aangepast. Het gaat hier om het verlenen van een omgevingsvergunning voor specifieke bestemmingen. Indien de vergunningen gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (de algemene regels).

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 strijdig 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.

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden Specifieke inrichtingsactiviteiten, niet bestaande uit bouwen, dienen soms aan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden gebonden te worden. Het gaat daarbij om gevallen waarbij er geen noodzaak bestaat om werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden geheel uit te sluiten, maar waarbij de toelaatbaarheid afhangt van de omstandigheden in een concreet geval. Een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden wordt opgenomen om extra bescherming aan een specifieke bestemming waarde van de bestemming te bieden, zoals landschappelijke of natuurlijke waarden, of de groen en/of waterstructuur.

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). Een gebiedsgebonden wijzigingsbevoegdheid is op de verbeelding aangegeven door middel van een aanduiding.

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 bepaling over bestaande afstanden en andere maten

Doordat is gekozen voor een standaardregeling voor de bebouwde kommen van alle kernen van de gemeente Lingewaard, kunnen zich situaties voordoen, waarbij bestaande bebouwing in strijd is met de regels. Zo kan de specifieke bouwhoogte van een woning hoger zijn dan de toegestane hoogte van bebouwing (een algemene maat). Deze strijdigheid is niet gewenst. Het is immers niet de bedoeling, dat deze woning moet worden aangepast aan de nieuwe maatvoering. Daarom is de algemene bepaling opgenomen, dat bij afwijkingen de maatvoering mag worden aangehouden, zoals die bestond op het moment van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan.

Algemene aanduidingsregels

In dit artikel is een regeling opgenomen voor de veiligheidszone rondom het verkooppunt motorbrandstoffen met lpg aan de Ingenieur Molsweg. Binnen de op de verbeelding aangeduide veiligheidszone zijn geen (beperkt) kwetsbare objecten toegestaan.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel wordt aan Burgemeester en Wethouders de bevoegdheid gegeven om meerdere bestemmingen te wijzigen binnen het op de verbeelding aangegeven gebied met wijzigingsbevoegdheid. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

De voorwaarden in de wijzigingsbevoegdheid hebben betrekking op het bouwen (afstand zijdelingse / achterste perceelsgrens, aansluiten bij stedenbouwkundige karakteristiek omgeving) en op de uit te voeren onderzoeken (water, milieuzonering, geluid etc).

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.

5.2.3 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 Toelichting op de bestemmingen

Groen - Waterberging

Gebruik

Grotere groenstroken zijn in onderhavig bestemmingsplan bestemd tot ‘Groen - Waterberging’. 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, jongerenontmoetingsplaatsen met een beperkt oppervlak zijn binnen deze bestemming toegestaan.

Verkeer - Verblijfsgebied

Gebruik

Het binnenterrein is bestemd voor ‘Verkeer - Verblijfsgebied’. Het betreft hier 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

De nieuwe woningen hebben de bestemming "Wonen", waarbij een onderscheid wordt gemaakt in de bouwregels per toegelaten woningtype/ de bouwwijze van de woning.

In de bestemming is geregeld dat alleen vrijstaande woningen zijn toegestaan.

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 daarbij behorende bijgebouwen 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 volgende voorwaarden:

- omgevingsvergunning mag alleen verleend worden voor het uitoefenen van bedrijvigheid, die valt in categorie 1 of 2 van de als bijlage opgenomen Lijst van bedrijfsactiviteiten;
- het gebruik dient ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie, dat wil zeggen dat maximaal 40 % van het grondvloeroppervlak van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijgebouwen ten behoeve van aan huis verbonden bedrijven in gebruik mag zijn, zulks met een maximum van 45 m²;
- het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
- geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met bedrijfsmatige activiteiten in of bij het hoofdgebouw;
- een seksinrichting niet toegestaan is.

Inwoning is alleen toegestaan in het hoofdgebouw en in met het hoofdgebouw verbonden bijgebouwen. Het mag gaan om afhankelijke woonruimte, waarbij de inwoner onderdeel is van 1 huishouden. Er wordt geen maximale oppervlakte geregeld voor de inwoning. Maar de bestemming bevat in ieder geval geen extra bouwmogelijkheden toegekend ten behoeve van de inwoning.

Voorheen werd in bestemmingsplannen vaak het onderscheid gehanteerd tussen aanbouwen (gebouwen welke niet direct ten dienste staan van de woonfunctie: een toevoeging van een afzonderlijke ruimte) en uitbouwen (gebouwen, die direct ten dienste staan van de woonfunctie: een vergroting van een bestaande ruimte). Dit onderscheid wordt niet meer gebruikt, omdat:

- deze alleen functioneel van aard is;
- deze ruimtelijk niet relevant is;
- de toepassing in de praktijk (de handhaafbaarheid) moeilijk is gebleken;
- in de gebruiksregeling het gebruik genoegzaam is geregeld.

Alle gebouwen, aangebouwd of vrijstaand, die in ruimtelijk opzicht ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw worden gerekend tot de bijgebouwen. Bewoning van vrijstaande bijgebouwen is echter uitgesloten.

Bouwen

De maatvoering van de woningen is zoveel mogelijk op de verbeelding vertaald (zie hieronder). 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 bouwmogelijkheden (geen aanduiding);
- een achter- en zijtuinzone met bouwmogelijkheden voor bijgebouwen ('erf').

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

De maximale diepte van een bouwvlak bedraagt 14 m voor een vrijstaande woning met als voorwaarde dat de afstand tot de achterste perceelgrens minimaal 7,0 m dient te bedragen.

Bij de vrijstaande woningtypen zijn de zijgevelbouwgrenzen als volgt bepaald: De zijgevelbouwgrens ligt in beginsel op 3,0 m vanaf beide perceelsgrenzen, met dien verstande dat de breedte van het bouwvlak van een vrijstaande woning maximaal 60 % bedraagt van de breedte van het bouwperceel. Indien het zeer brede bouwpercelen betreft kan hiervan worden afgeweken, in die zin dat het bouwvlak minder dan 60 % van de breedte van het bouwperceel bedraagt. Dit moet per geval bekeken worden. Alleen voor de woning aan de Rietbaan is een uitzondering gemaakt: hier ligt het bouwvlak op minder dan 3 meter van de zijperceelsgrenzen.

De situering van bijgebouwen 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 3,0 m 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 bijgebouwen wordt gerelateerd aan de oppervlakte van het bouwperceel en aan het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd met bijgebouwen. Daarnaast mag in de zone 'erf' afhankelijk van de omvang van het bouwperceel nog 60 tot 120 m² aan bijgebouwen worden gebouwd volgens een getrapst stelsel.

Voor de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is onderscheid gemaakt in de gronden voor en achter de voorgevellijn, waarbij een specifieke regeling voor hoekwoningen is opgenomen. Ten aanzien van de bouwmogelijkheden van de specifiek aangeduide niet-woonfuncties is naast de regeling voor hoofd- en bijgebouwen een aparte regeling opgenomen voor een uitbreiding van de bouwmogelijkheid voor de niet-woonfunctie. In aanvulling op de reguliere regeling is geregeld dat de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan bestaande bebouwing met maximaal 20 % mag worden uitgebreid ten behoeve van de niet-woonfunctie, waarbij een aantal situeringseisen geldt.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

6.1 Exploitatie

Bij de motivering van het bestemmingsplan is aangegeven, dat het onderhavige bestemmingsplan gericht is op het bevestigen en regelen van het toekomstige gebruik.

Met de initiatiefnemer van de ontwikkeling is een exploitatieovereenkomst gesloten waardoor de gemeentelijke kosten zijn verzekerd. Hierdoor is het niet nodig een exploitatieplan vast te stellen.

Hoofdstuk 7 Overleg en inspraak

7.1 Wettelijk vooroverleg

In artikel 3.1.1 Bro is opgenomen dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan verplicht zijn overleg te plegen met het waterschap en (indien nodig) met de besturen van andere gemeenten, met de provinciale commissie gemeentelijke plannen, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening, en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Voor dit bestemmingsplan is alleen vooroverleg nodig geweest met het waterschap. De waterparagraaf is naar het waterschap gestuurd en aangegeven is dat ingestemd kan worden met de herontwikkeling van het plangebied. Voor het overige is geen sprake van belangen van andere vooroverlegpartners.

7.2 Zienswijzen

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.8 Wro. Het bestemmingsplan heeft met ingang van 31 maart 2016 op grond van het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gedurende zes weken ter inzage gelegen.

In deze periode kon een ieder zijn zienswijze kenbaar maken. Tijdens deze periode zijn bij de gemeente 5 zienswijzen binnen gekomen. In de reactienota zijn de reacties samengevat en van een beantwoording voorzien. Tevens is aangegeven of de zienswijze heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Verder is sprake geweest van een ambtelijke aanpassing. Ook deze is in de reactienota opgenomen.

De reactienota is bijgevoegd als bijlage 10.