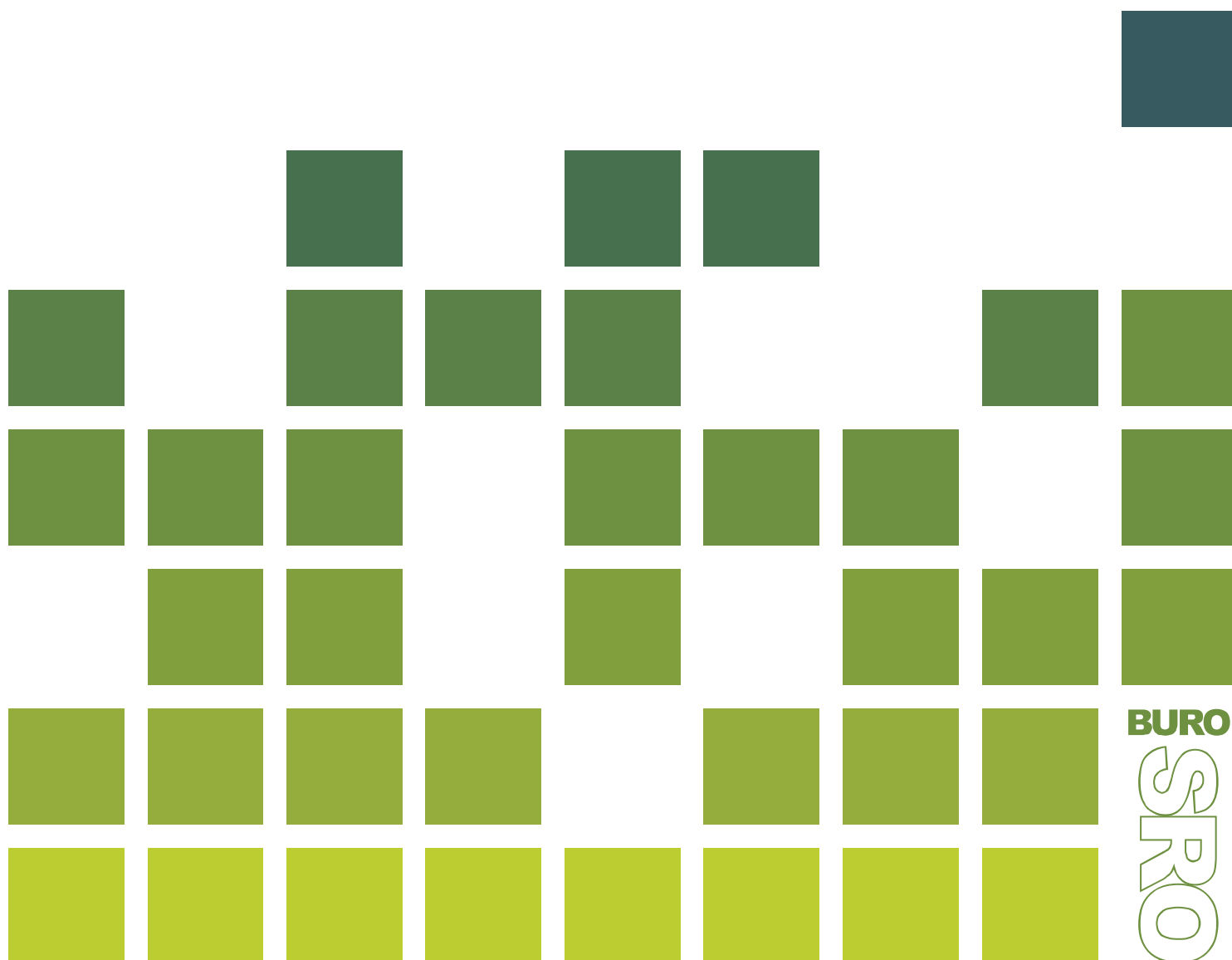


Bestemmingsplan

Huissen, Helmichstraat Stadswal

Gemeente Lingewaard



COLOFON

Gegevens over het plan:

Plannaam:	Huissen, Helmichstraat Stadswal
Identificatienummer:	NL.IMRO.1705.242-VG01
Status:	Vastgesteld
Datum:	23 september 2020
Projectnummer Buro SRO:	29.30.14

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever:	Arcus Zuid Projectontwikkeling BV
Contactpersoon opdrachtgever:	Dhr. A. van Sprakelaar

Gegevens Buro SRO:

Projectleider Buro SRO:	Dhr. M. Geerts
Bezoekadres vestiging Arnhem:	Sweerts de Landasstraat 50, 6814 DG te Arnhem
Telefoon:	026 – 35 23 125
E-mail:	arnhem@buro-sro.nl
Internet:	www.buro-sro.nl

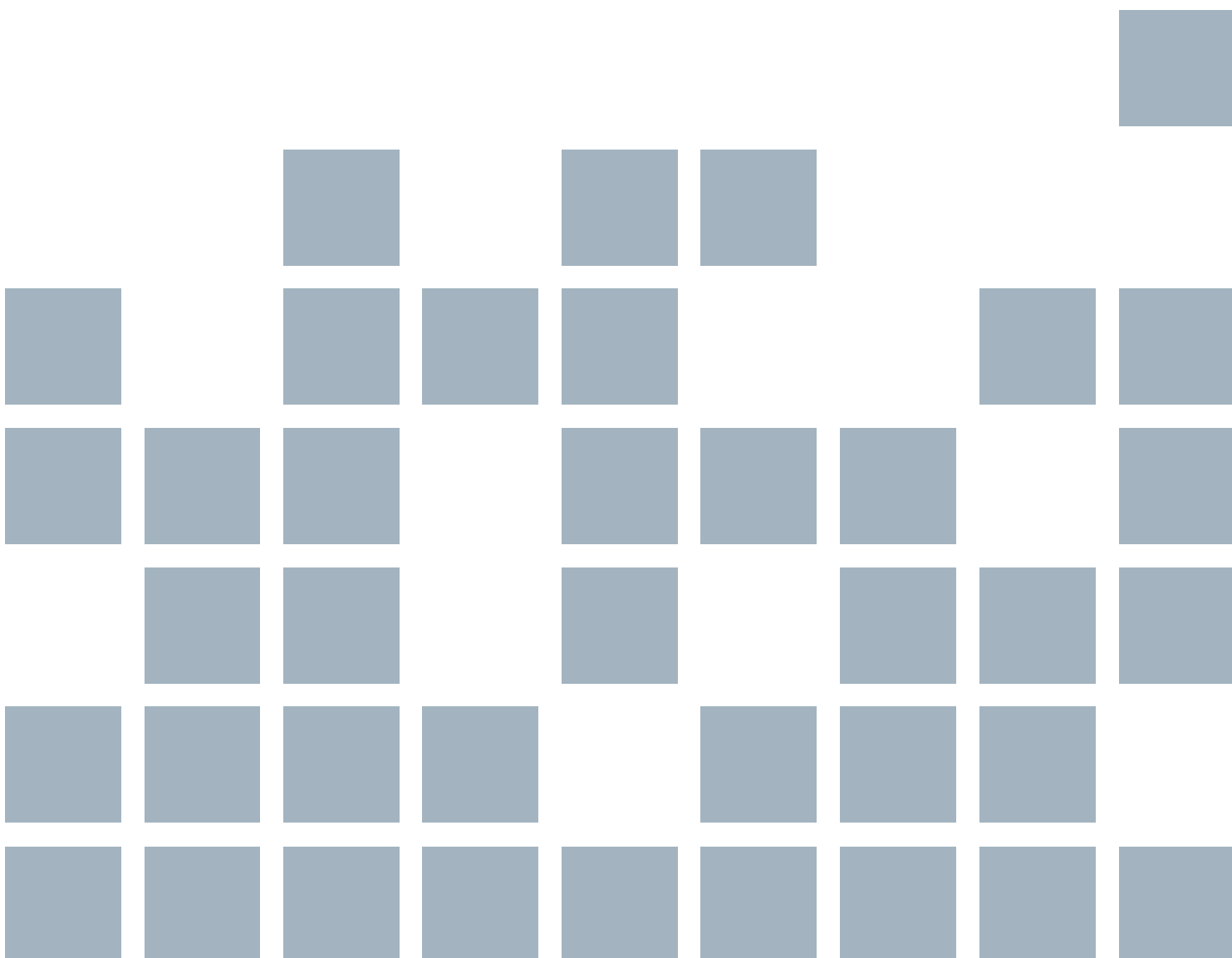


Inhoudsopgave

Toelichting	6
Hoofdstuk 1 Inleiding	8
1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan	8
1.2 Ligging plangebied	8
1.3 Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2 Het initiatief	9
2.1 Huidige situatie	9
2.2 Toekomstige situatie	10
2.3 Duurzaamheid	11
Hoofdstuk 3 Beleidskader	13
3.1 Rijksbeleid	13
3.2 Provinciaal beleid	15
3.3 Regionaal beleid	16
3.4 Gemeentelijk beleid	17
Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid	21
4.1 Milieu	21
4.2 Water	26
4.3 Ecologie	28
4.4 Verkeer en parkeren	30
4.5 Cultuurhistorie en archeologie	30
4.6 Explosieven	32
4.7 Economische uitvoerbaarheid	33
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving	34
5.1 Algemeen	34
5.2 Wijze van bestemmen	34
Hoofdstuk 6 Procedure	35
6.1 Algemeen	35
6.2 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	35
6.3 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro	35
6.4 Verslag zienswijzen	35
 Bijlagen bij de toelichting	 36
Bijlage 1 Bodemonderzoek	36
Bijlage 2 Akoestisch onderzoek	36
Bijlage 3 Externe veiligheid	36
Bijlage 4 Watertoets	36
Bijlage 5 Voortoets stikstof	36
Bijlage 6 Quickscan flora en fauna	36
Bijlage 7 Rapportage NGE	36
Bijlage 8 Archeologisch onderzoek	36
Bijlage 9 Inrichtingsplan	36
Bijlage 10 Vooroverlegreactie provincie Gelderland	36
Bijlage 11 Aanmeldnotitie mer	36
Bijlage 12 Besluit aanmeldnotitie mer	36
Bijlage 13 Raadsvoorstel vaststelling	35
Bijlage 14 Reactienota zienswijzen	35

Regels		38
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	40
Artikel 1	Begrippen	40
Artikel 2	Wijze van meten	43
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	45
Artikel 3	Wonen	45
Artikel 4	Waarde - Archeologie	47
Hoofdstuk 3	Algemene regels	50
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	50
Artikel 6	Algemene bouwregels	50
Artikel 7	Algemene wijzigingsregels	51
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	52
Artikel 8	Overgangsrecht	52
Artikel 9	Slotregel	52
Bijlagen bij de regels		54
Bijlage 1	Lijst van bedrijven	54
Bijlage 2	Inrichtingsplan	54

Toelichting



Hoofdstuk 1 Inleiding

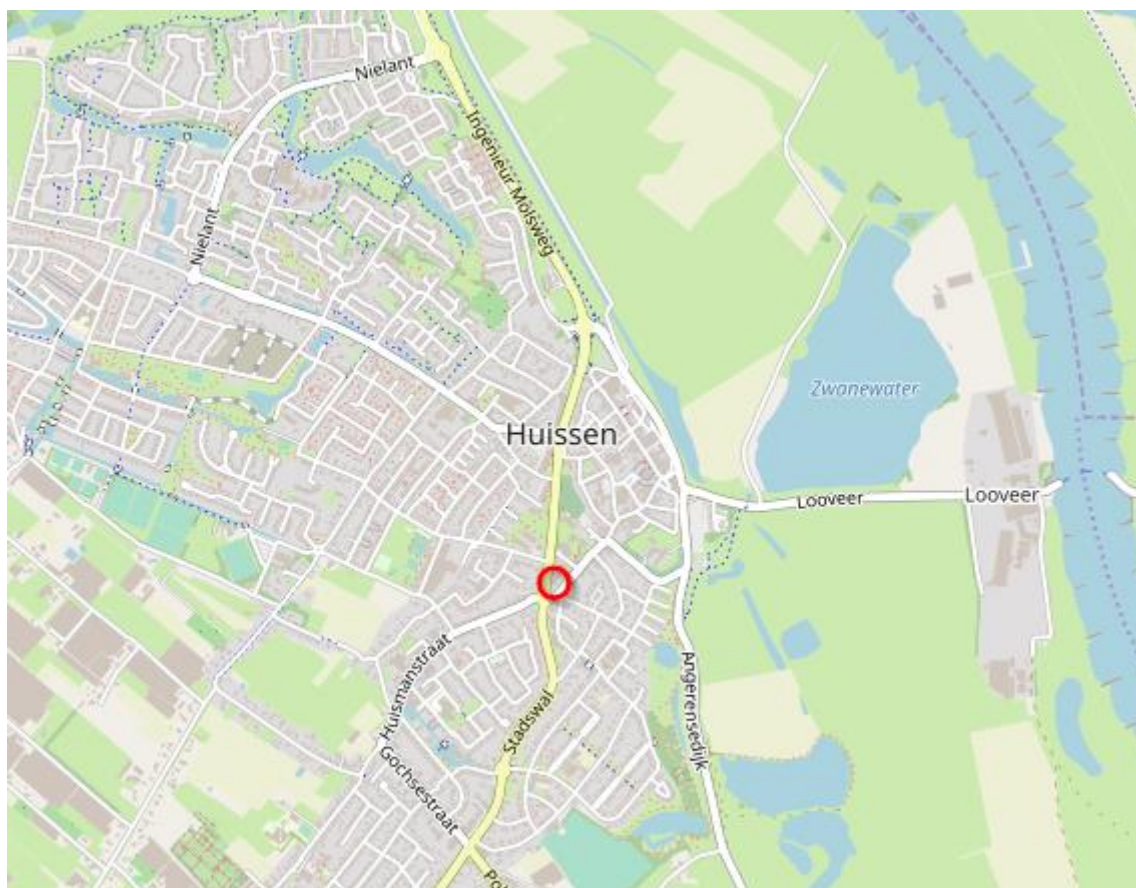
1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan

De initiatiefnemer heeft het voornemen om op de hoek van de Helmichstraat en de Stadswal in Huissen de bestaande bebouwing te slopen en in de plaats daarvan een appartementengebouw met 25 appartementen te realiseren.

Deze ontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan. Omdat het initiatief wel passend is op de locatie, wordt medewerking verleend aan een herziening van het bestemmingsplan. In dit document wordt dit toegelicht en gemotiveerd waarom dat kan volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen op de hoek van de Helmichstraat en de Stadswal ten zuidwesten van het centrum van Huissen. Bijgevoegde afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving.



Globale ligging van het plangebied (bron: openstreetmap.org)

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van de bestaande situatie en van het plan. Daarna wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het relevante Rijks-, provinciale-, en gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 4 wordt de haalbaarheid van het project getoetst op grond van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. Ook wordt ingegaan op de economische haalbaarheid van het plan. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de juridische opzet van het plan. Tot slot gaat hoofdstuk 6 in op de wijze hoe burgers en andere belanghebbenden betrokken zijn bij het plan (maatschappelijke uitvoerbaarheid). Hierin zijn de uitkomsten van inspraak, vooroverleg en zienswijzen opgenomen.

Hoofdstuk 2 Het initiatief

In dit hoofdstuk wordt het initiatief beschreven. Eerst wordt ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied en de relatie met de omgeving. Daarna wordt ingezoomd op het beoogde initiatief.

2.1 Huidige situatie

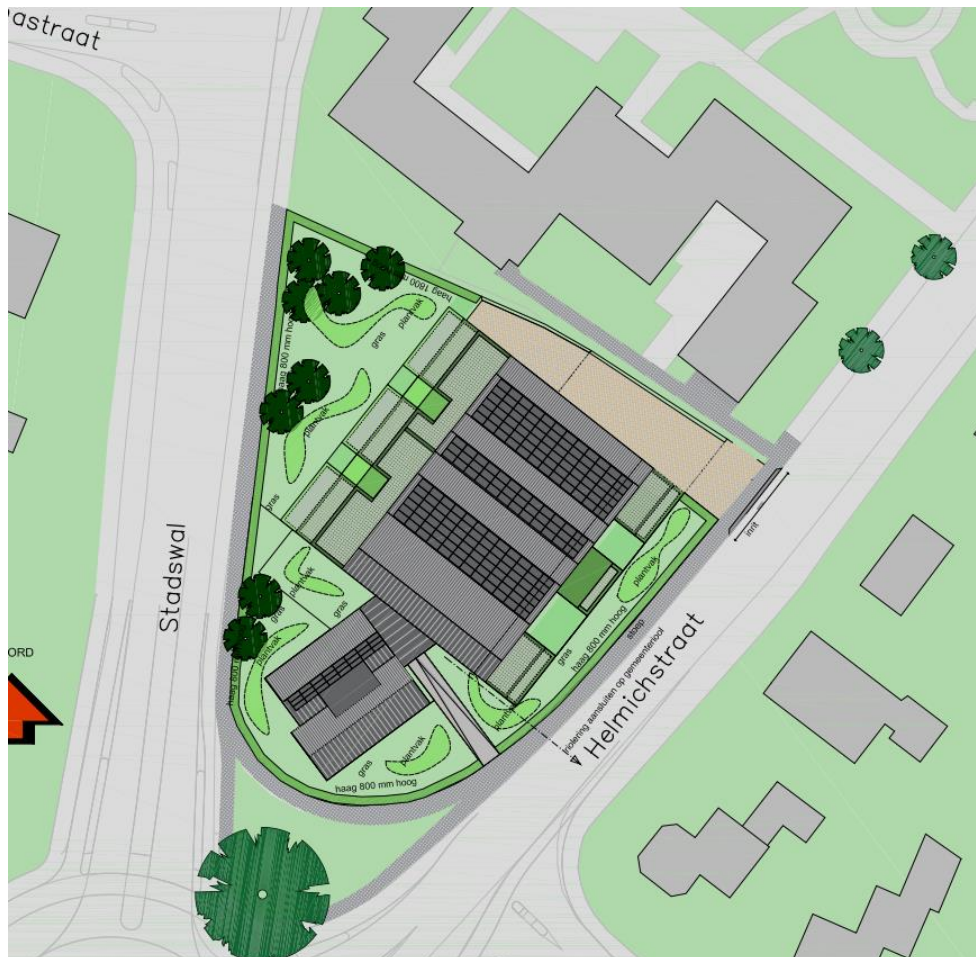
Het plangebied ligt op de hoek van de Helmichstraat en de Stadswal in de bebouwde kom van Huissen, ten zuidwesten van het centrum. In het plangebied staan nu 4 ruime woningen, gelegen op de percelen Helmichstraat 32, 34, 36 en 38. De Stadswal is onderdeel van de hoofdroute die door de kern Huissen loopt. De Helmichstraat is een bebouwingslint en loopt richting het noordoosten naar het centrum van Huissen. Ten noorden van het plangebied bevindt zich een woonzorgcomplex voor ouderen. De rest van de omgeving bestaat voornamelijk uit woningen. Tevens zijn in de omgeving enkele kantoren en horecavoorzieningen gevestigd. In navolgende afbeelding is een luchtfoto van het plangebied weergegeven.



Luchtfoto van het plangebied (bron: PDOK)

2.2 Toekomstige situatie

De initiatiefnemer is voornemens om de bestaande bebouwing te slopen en daarvoor in de plaats een appartementengebouw te realiseren met 25 vrije sectorappartementen: 6 in het middeldure segment (tot € 350.000) en 19 daarboven in het dure segment. Het plangebied wordt met een eigen inrit ontsloten via de Helmichstraat. Het appartementengebouw krijgt een parkeerkelder met daarin ook bergingen. Onderstaande afbeeldingen geven een impressie van de toekomstige situatie.



Impressie toekomstige situatie. Bovenaanzicht (bron: D+B architecten)



Impressie toekomstige situatie. (bron: D+B architecten)

Stedenbouwkundige onderbouwing (Bron: D+B architecten)

De locatie is gelegen in een driehoek van twee belangrijke wegen en de stadskern van Huissen. De Helmichstraat (die doorloopt in de Huismanstraat) is historisch gezien een belangrijke ontsluitingsroute geweest naar de Vierakkerse Poort van de stad Huissen. De driehoek is van ouds her al een locatie voor bijzondere (grotere) gebouwen en de begraafplaats. De andere zijde van de Helmichstraat bestaat uit bakstenen lintbebouwing van veelal vrijstaande woningen uit diverse tijden. De knik in de overgang tussen Helmichstraat en Huismanstraat is veroorzaakt door de rivierarm van de Rijn (Die Layck), die tot dit punt heeft gelegen.

De Stadswal, die in de jaren 60 is aangelegd, is voor de verkeersstructuur van Huissen erg belangrijk. Deze is indertijd dwars door alle vaak orthogonale historische structuren heen getrokken. Het bijzondere is dat er hierdoor een aantal driehoekige groene ruimtes aan de Stadswal liggen, die meer of mindere mate parkachtig aandoen. De bebouwing aan de Stadswal is op veel plekken drie of vier lagen, met een enkele uitzondering van vijf. Door de ontstaansgeschiedenis van de weg zijn deze gebouwen moderner en grootschaliger dan aan de historische ontsluitingswegen van Huissen. Het contrast tussen Helmichstraat en Stadswal is daarmee groot.

De Hoek van het kavel markeert daarmee een van de meest bijzondere punten van Huissen. Oud en nieuw komen hier bij elkaar. Het vormt ook de markering van het begin van het historisch centrum. De bijzondere positie van de driehoek, zoals hierboven beschreven, rechtvaardigt grootschaliger bebouwing. Het geplande gebouw zal uitdrukking moeten geven aan de twee heel verschillende zijden van de driehoek.

De hoofdstructuur van het geplande gebouw speelt in op de historische analyse van de locatie. Het gebouw is met de entree en inrit parkeergarage georiënteerd op de historische Helmichstraat. De steenachtige volumes aan de Helmichstraat sluiten aan bij de schaal en korrelgrootte van de lintbebouwing aan de overkant van de straat. De zijde van de Stadswal manifesteert zich als parkachtige tuin met haag en trapsgewijs terugspringende houten volumes. Het gebouw op de kop markeert als accent dit historisch en hedendaags belangrijke punt. Het accent richt zich naar de Huismanstraat, het verlengde van de Helmichstraat als historisch ontsluitingsroute. Het accent is daarom iets gedraaid om zo de knik van de overgang van Helmichstraat naar Huismanstraat te begeleiden. Door deze knik opent het gebouw zich op een natuurlijke wijze en geeft plaats aan een transparante entree.

2.3 Duurzaamheid

In een duurzame leefomgeving wordt bewust omgegaan met energie, klimaat, grondstoffen, ruimte, water en groen. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn een logisch moment om de verschillende aspecten van duurzame stedenbouw vanaf het begin in de planvorming mee te nemen.

Bouwbesluit

Het Bouwbesluit stelt eisen aan energiezuinigheid van nieuwe woningen en utiliteitsgebouwen. De maat voor energiezuinigheid heet Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Voor woningen geldt sinds 2015 een Energie Prestatie Coëfficiënt van 0,4 op gebouwniveau. Vanaf 2020 wordt deze verlaagd richting een coëfficiënt dicht bij de nul. Vanaf 2020 moeten alle nieuwe gebouwen voldoen aan de BENG-eisen. Dit is rijksbeleid, waarbij BENG staat voor Bijna EnergieNeutrale Gebouwen.

Kansen

Bij de herinrichting van een perceel en bij nieuwbouw liggen kansen om duurzaamheid te verbeteren. Het energieneutraal maken van een gebouw kan beter bij de bouw dan achteraf. Nieuwbouw biedt de kans om meteen voor een duurzame wijze van verwarming te kiezen, maar ook andere duurzaamheidsaspecten zijn bij nieuwbouw relatief eenvoudig te realiseren, zoals het opwekken van duurzame energie. Het is van belang de kansen voor het opwekken van duurzame energie te benutten om de gestelde toename van duurzaam opgewerkte energie te behalen. Sinds 01-07-2018 moeten nieuwe woningen gasloos worden gebouwd. Daarnaast kan bij de inrichting van de buitenruimte rekening worden gehouden met water- en hittestress. Het aanplanten van groen is goed voor de klimaatbestendigheid, omdat het bijdraagt aan het verminderen van de hittestress en het verbeteren van het watervasthoudend vermogen van het gebied.

Planspecifiek (Bron: D+B architecten)

Het gebouw is ontworpen naar de nieuwste inzichten van duurzaam bouwen. Het gebouw is bijzonder compact ontworpen, zodat de verhouding afkoelend oppervlak (buitengevel) ten opzicht van gebruiksoppervlak zeer gunstig is. De balkons zijn alle zeer ruim en (voor een deel) overdekt, zodat buiten zitten voor de doelgroep aantrekkelijk en aangenaam wordt. Het uitkijken op groen draagt bij aan de gezondheid van de bewoners. De tuin zal zo groen mogelijk worden aangelegd om zoveel mogelijk biodiversiteit mogelijk te maken. In de uitwerking van het gebouw zullen plan-specifieke maatregelen overwogen worden om een natuurinclusief gebouw te kunnen realiseren. De schuine daken op zuid zullen voorzien worden van zonnepanelen en de platte daken van sedum begroeiing. Het terrein rondom het gebouw is iets verlaagd aangelegd om zo een buffer te kunnen vormen voor overvloedig regenwater (Wadi) en daardoor ook het regenwater te laten infiltreren in de bodem.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Gebiedsgericht

De SVIR benoemt een aantal aspecten van nationaal ruimtelijk belang. Het betreft de bescherming van de waterveiligheid aan de kust en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, de uitoefening van defensietaken, het Natuurnetwerk Nederland (voorheen de ecologische hoofdstructuur), de elektriciteitsvoorziening, de toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet en de veiligheid rond rijksvaarwegen. Voorts betreft het enkele specifieke gebieden zoals de mainportontwikkeling van Rotterdam en Schiphol.

In het Barro heeft het Rijk voor deze onderwerpen regels opgesteld waarmee de SVIR juridisch verankerd is richting lagere overheden. Via het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit omgevingsrecht zijn deze regels aanvullend vastgelegd.

In de SVIR worden, naast de onderwerpen van nationaal belang, accenten geplaatst op het gebied van bestuurlijke verantwoordelijkheden. Het beleid betekent een decentralisatie van rijkstaken en bevoegdheden. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en lagere overheden, burgers en bedrijven krijgen, zolang het nationaal belang niet in het geding is, de ruimte om oplossingen te creëren.

Ladder duurzame verstedelijking

Een meer algemeen onderwerp uit de SVIR is 'duurzame verstedelijking'. Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken in stedelijk gebied. Het gebruik van deze ladder is opgenomen in het Bro (artikel 3.1.6 onder 2).

De ladder richt zich op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. In de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient de behoefte aan die ontwikkeling te worden beschreven. Als de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, moet bovendien gemotiveerd worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het Bro beschrijft wat een stedelijke ontwikkeling is: "een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."

Onder 'bestaand stedelijk gebied' wordt het volgende verstaan: "bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur."

Per 01 juli 2017 is de ladder voor duurzame verstedelijking herzien. Bij de herziening zijn onder meer de drie afzonderlijke 'treden' van de ladder losgelaten en is het begrip 'actuele regionale behoefte' gewijzigd in 'behoefte'. Nieuw is dat de laddertoets bij flexibele plannen kan worden doorgeschoven naar het moment van vaststelling van een wijzigings- of uitwerkingsplan.

Planspecifiek

Gebiedsgericht

Het plangebied ligt niet in een van de aangewezen gebieden van de SVIR en het Barro. Vanuit nationaal beleid zijn er geen specifieke randvoorwaarden voor dit plan.

Ladder duurzame verstedelijking

De realisatie van 25 appartementen is een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarom dient de ladder voor duurzame verstedelijking te worden doorlopen.

Behoefte

De provincie Gelderland stuurt op een gezonde regionale woningbouwprogrammering. Hierbij is de provincie opgebouwd in regio's. Lingewaard valt binnen de regio Arnhem-Nijmegen en deze regio vormt ook het verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkelingen in Lingewaard. Er zijn afspraken gemaakt met de Regio Arnhem Nijmegen over de groei van de woningvoorraad (dus: aantallen nieuwbouw) en over de 'kwaliteiten', zoals het aandeel huur- en betaalbare woningen. Dit is vertaald naar subregio's.

Uit een tweetal onderzoeken naar ontwikkelingen op de woningmarkt (het ene onderzoek betreft een actualisering van de woningmarkt (april 2019) en de andere een regionaal onderzoek naar de woningmarkt (november 2019), beide uitgevoerd door Companen) blijkt dat er zowel in de regio Arnhem Nijmegen als in de subregio Arnhem nog veel behoefte is aan nieuwe woningen. Voor de subregio Arnhem en omgeving (gemeenten Arnhem, Lingewaard, Overbetuwe, Renkum, Rheden en Rozendaal) is behoefte voor de periode 2017-2027 naar een netto toevoeging van circa 13.500 te realiseren woningen zoals opgenomen in de Subregionale Woonagenda (zie ook paragraaf 3.2.2.2). Voor Lingewaard gaat het om 1622 woningen tot 2027. In dit aantal zit nieuwbouw maar ook woningen die worden gerealiseerd in bijvoorbeeld bestaande leegstaande panden (transformatie). Het aantal wordt niet gezien als hard maximum. Om de twee jaar wordt dit aantal geactualiseerd naar aanleiding van de meest recente provinciale huishoudens- en bevolkingsprognose. Daarnaast vindt om de 3 jaar een nieuw woningbehoefteonderzoek plaats om vraag en aanbod naast elkaar te kunnen zien.

Op dit moment heeft Lingewaard ongeveer 951 woningen in plannen tot 2023. Dit is inclusief dit plan. Er zijn op dit moment circa woningen in harde plannen. De vraagtoename tot 2023 is ca 1.000 woningen. Voor Huissen is de vraagtoename 455 woningen. In de planning zitten er 495 (inclusief dit plan). Hiervan zitten 265 woningen in harde plannen.

Uit de 'Actualisering woningmarktonderzoek' van 19 april 2019 komt het volgende naar voren:

Ontwikkeling kwantitatieve woningbehoefte:

- Woningbehoefte: 1.725 woningen in de periode 2018 tot 2033, accent in komende 5 jaar (1.000 woningen) in verband met regionale afspraken en tempoversnelling;
- Kernen: concentratie in Huissen (455 in eerste 5 jaar), Bemmelen 265 woningen, Gendt 155 woningen, overige kernen 35 à 45 per kern.

Ontwikkeling kwalitatieve woningbehoefte:

- Focus op koop: ongeveer driekwart van de aanvullende vraag in de periode tot 2033 bestaat uit koopwoningen, ongeveer een kwart uit huurwoningen;
- Koopsector: goedkopere tweekappers (tot ca € 300.000; Gendt, Bemmelen, Haalderen) en goedkope en middeldure rij-/hoekwoningen (tot € 200.000 en tot € 300.000; Huissen). Vrijstaande woningen: accent op duurder woningen (boven de € 300.000; Angeren, Doornenburg), maar ook naar vrijstaande woningen onder € 300.000 (Gendt, Bemmelen);
- In vergelijking met het woningmarktonderzoek in 2015: hogere vraag naar goedkope rijwoningen, mede doordat goedkope starterswoningen beperkt vrijkomen (beperkte doorstroming);
- Huursector: ongeveer twee derde sociaal en een derde vrije sector. Vraag naar grondgebonden woningen, voornamelijk in het sociale huursegment (deels oudere huishoudens: zij wensen vaak kleine grondgebonden woningen met een klein tuintje). Vraag naar huurappartementen is zowel afkomstig van jonge huishoudens die een eerste stap in hun wooncarrière willen zetten als van ouderen. Zij zoeken een sociale huurwoning of een huurwoning in de vrije huursector in het segment van € 700 tot € 900;
- In vergelijking met het woningmarktonderzoek in 2015: meer vraag naar grondgebonden huurwoningen onder meer door grotere woningbehoefte van oudere huishoudens;
- Middenhuur: starters en oudere huishoudens. Starters met een hoger inkomen hebben geen toegang tot de sociale huursector, maar hebben vaak ook nog niet de financiële mogelijkheden om te kopen. Zij zijn

aangewezen op een huurwoning in de vrije sector. Voor ouderen is de middenhuur een oplossing als zij geen toegang tot de sociale huur hebben en niet (opnieuw) willen kopen.

Woningbehoefte en plancapaciteit:

- Een groot deel van de planvoorraad in Lingewaard bestaat uit zachte plannen. Om in de woningbehoefte te voorzien dienen alle harde plannen in de kernen ten uitvoer te worden gebracht en daarnaast een substantieel deel van de zachte plannen;
- Haalderen en Bemmelen: te weinig plannen ten opzichte van de woningbehoefte voor de komende jaren. Doornenburg en Gendt: voldoende plannen voor de komende jaren. Angeren en Huissen: voor de komende jaren voldoende plannen voor de voorziene woningbehoefte, ook vanaf 2023;
- Voor de langere termijn (na 2023) zijn er in Bemmelen, Doornenburg, Gendt en Haalderen te weinig plannen om de extra vraag naar woningen te faciliteren. De gemeente oriënteert zich op nieuwe in- en uitbreidingslocaties.

Zie voor de verdere behoefteonderbouwing ook het provinciale beleid (paragraaf 3.2), het regionale beleid (paragraaf 3.3) en gemeentelijke beleid (paragraaf 3.4) welke mede dienen ter onderbouwing van de behoefte aan het type woningen in dit plan.

Locatie

Daarnaast dient te worden ingegaan op de locatie van het initiatief. Het nieuwe appartementengebouw wordt gerealiseerd in bestaand stedelijk gebied op de locatie van 4 woningen, die worden gesloopt. Hiermee is er sprake van duurzaam ruimtegebruik. De ladder voor duurzame verstedelijking is hiermee succesvol doorlopen.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Algemeen

In de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (december 2018) staan de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijk beleid. Op 24 september 2014 is door Provinciale Staten van Gelderland de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. Deze is op 19 december 2018 geactualiseerd op basis van de nieuwe omgevingsvisie. De Omgevingsverordening is een uitwerking van de Omgevingsvisie en stelt regels waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen.

Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

De provincie wil de focus leggen op een duurzaam, verbonden en een economisch krachtig Gelderland. Door daarin te investeren wil de provincie werken aan een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal. Om dat te bereiken wordt de focus gelegd op zeven ambities op het gebied van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, vestigingsklimaat en woon- en leefomgeving. Deze ambities worden hieronder kort samengevat:

- Een versnelde energietransitie, gericht op forse vergroting van het aandeel duurzame energie en passend bij de Gelderse kwaliteiten;
- Een op de toekomst toegerust beschermend klimaatbeleid;
- Een voortvarend en innovatief circulair beleid;
- Een stimulerend en beschermend beleid voor biodiversiteit;
- Efficiënte, duurzame en innovatieve bereikbaarheid, toegesneden op de veranderende vraag;
- Een duurzaam, dynamisch en toegankelijk economisch vestigingsklimaat, waar voor ondernemers en inwoners een sterke aantrekkingskracht vanuit gaat;
- Een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen.

Omgevingsverordening Gelderland

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.

Planspecifiek

Het plangebied ligt in de regio Arnhem-Nijmegen. Enkele van de belangrijkste opgaven voor deze regio zijn versterking van het stedelijk kerngebied, realisatie van een aantrekkelijk regionaal vestigingsklimaat voor wonen en werken en het behouden en verbeteren van leefbaarheid in steden. De realisatie van 25 appartementen sluit aan bij deze opgaven. Het gebied krijgt hiermee een kwaliteitsimpuls die de leefomgeving ten goede komt. Voor wat betreft de toetsing aan de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik wordt verwezen naar de afweging die in het kader van de (Rijks)Ladder voor duurzame verstedelijking is gemaakt in paragraaf 3.1. Hieraan wordt voldaan.

Met betrekking tot de Romeinse Limes, waar het plangebied in is gelegen, is het de ambitie van de provincie om deze Romeinse Limes te beschermen tegen ongewenste ingrepen, verder te ontwikkelen en beleefbaar te maken. Ontwikkelingen zijn alleen mogelijk als deze de aanwezige kernkwaliteiten niet aantasten. Bij het opstellen van het (bouw)plan is hier mede rekening mee gehouden (zie par. 2.2).

Het initiatief is passend binnen het provinciaal beleid.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Subregionale Woonagenda Arnhem e.o. 2017-2027

In de subregionale woonagenda zijn afspraken over het thema wonen tussen provincie en samenwerkende gemeente in de subregio Arnhem vastgelegd. Uitgangspunten zijn:

1. Betaalbaar en beschikbaar (sociale huur, middeldure huur, bijzondere doelgroepen);
2. Op en top duurzaam (verduurzaming bestaande voorraad, gasloze nieuwbouw bij nieuwe plannen, naar een energieneutrale en klimaatbestendige woonomgeving, faciliteren zelfstandig thuis blijven wonen en realiseren 'tussenvormen');
3. Verschil maken (naar een kleurrijker palet aan woonmilieus en woonvormen).

Met de subregionale woonagenda wordt de regionale afstemming van woningbouwplannen en een aantal bijbehorende ambities vastgelegd. Dit om samen te werken aan voldoende beschikbare, passende en kwalitatief goede (duurzame en levensloop geschikte) woningen nu en straks, in leefbare wijken en dorpen, ongeacht leeftijd, huishoudens samenstelling en inkomen.

Planspecifiek

Vanuit kwalitatief oogpunt hebben de samenwerkende gemeenten van de subregio Arnhem enkele toetsingscriteria opgesteld. Deze subregionale kwalitatieve randvoorwaarden dienen als kader om lokale bouwplannen aan te toetsen. Voor dit plan zijn de volgende kwalitatieve randvoorwaarden relevant: 'inspelen op bijzondere doelgroepen', 'inbreiding gaat voor uitbreiding' en 'ambities m.b.t. duurzaamheid en levensloopbestendigheid'. Het appartementencomplex dat dit plan mogelijk maakt, vervangt 4 woningen op een inbreidingslocatie. De toekomstige appartementen spelen daarbij onder andere in op een vraag naar geschikte woonruimte voor mensen van 55 jaar en ouder.

Kwantitatief streeft de subregio Arnhem naar een netto toevoeging van ca. 13.500 woningen in de periode 2017-2027. De Subregionale Woonagenda geeft niet aan hoe deze woningen kwantitatief inpasbaar zijn, dat wordt uitgewerkt door de gemeente. In paragraaf 3.4 is dit vanuit de gemeente Lingewaard nader toegelicht.

Het plan is op 7 november 2019 ambtelijk besproken in de subregio Arnhem en akkoord bevonden

Het initiatief is passend binnen de subregionale woonagenda.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Lingewaard 2012 - 2022

In de structuurvisie Lingewaard 2012-2022 zijn de ingrediënten opgenomen hoe Lingewaard zich op ruimtelijk vlak in de toekomst wil ontwikkelen. Die toekomst wordt mede bepaald door hoe met ruimte wordt omgegaan; welke bestaande kwaliteiten worden versterkt en welke nieuwe functies willen we op vrijkomende terreinen? Uitgangspunt is het landschap met haar historische kwaliteiten waarin gewoond, gewerkt en gerecreëerd wordt. Dit aangevuld met de ambities die de gemeente heeft.

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. Uitbreidingen buiten deze contouren zijn onder voorwaarden op enkele plaatsen toegestaan. Na vaststelling van de structuurvisie Lingewaard 2012-2022 zijn de woningbouwcontouren van de Stadsregio losgelaten. Plannen dienen aan de ladder van duurzame verstedelijking worden getoetst.

Planspecifiek

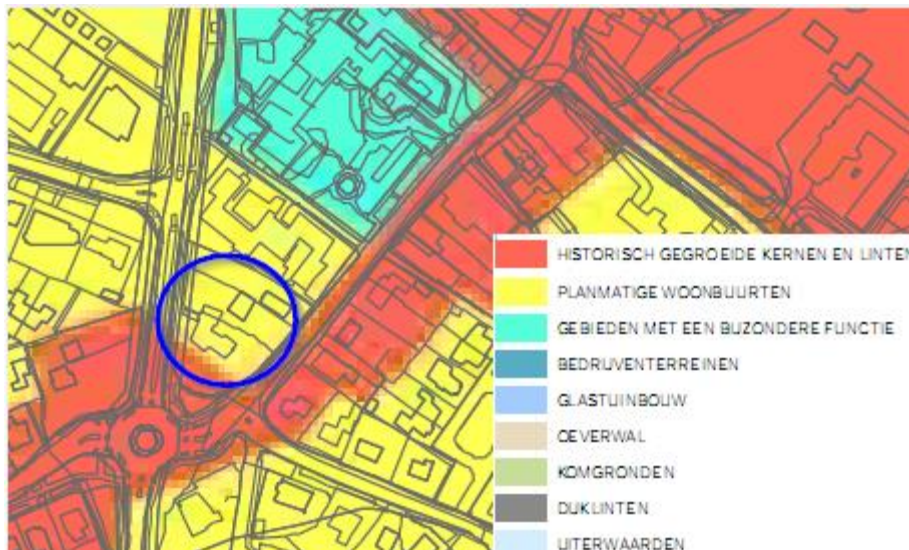
In de structuurvisie wordt de ruimtelijke ambitie uitgesproken om een toekomstbestendige gemeente te zijn. Hierbij horen een aantal duurzame ambities, onder andere gericht op efficiënt ruimtegebruik. Met voorliggende herontwikkeling wordt de beperkte ruimte voor woningbouw binnen de kern Huissen optimaal benut. Het plan voorziet in de actuele woningbouwvraag, zoals te lezen is in paragraaf 3.1.

3.4.2 Gids Ruimtelijke Kwaliteit

Op 19 september 2018 heeft de gemeente Lingewaard de Gids Ruimtelijke Kwaliteit vastgesteld. De Gids Ruimtelijke Kwaliteit is een actualisatie van de Welstandsnota. De huidige Welstandsnota dateert van direct na de herindeling. Deze is verouderd, gebruiksonvriendelijk en sluit niet meer aan op de huidige wetgeving. Het doel van de Gids voor Ruimtelijke Kwaliteit is het waarborgen van bestaande ruimtelijke kwaliteiten en het inspireren van initiatiefnemers bij het realiseren van bouwplannen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen kleine bouwwerken en grotere bouwopgaven. Voor kleine bouwwerken zijn concrete criteria opgesteld. Voor grotere bouwopgaven zijn geen 'harde' criteria opgesteld, voor deze locaties wordt uitgegaan van 'maatwerk'. Voor de grotere bouwopgaven zijn richtlijnen opgesteld die op gebiedsniveau nader worden gespecificeerd.

Planspecifiek

Voorliggend initiatief voorziet in een door de gids genoemde 'grote bouwopgave'. De gids onderscheidt per kern middels kaartmateriaal de verschillende gebiedskarakteristieken. Navolgende afbeelding toont een uitsnede van de kaart van de kern Huissen. Het plangebied maakt grotendeels onderdeel uit van 'planmatige woonbuurten' en een klein zuidelijk deel van 'historisch gegroeide kernen en linten'.



Uitsnede kaart Huissen Gids Ruimtelijke Kwaliteit

Aan de gebieden die vallen onder 'planmatige woonbuurten' is het beleidsniveau 'keuze' toegekend. Dit beleidsniveau hanteert de volgende richtlijnen:

- Verandering en handhaving van het (bebouwings)beeld zijn beide mogelijk, zowel naar structuur als naar architectuur, maar altijd met behoud van stedenbouwkundige en/of landschappelijke waarden.
- Uitgangspunt: in tact houden/niet aantasten van de omgevingskwaliteit.
- Geen uitschieters in de hoofdopzet van de omgeving.
- Middel: voegen in.
- Bouwmassa's voegen zich binnen uitersten van de omgeving.

Aan 'historisch gegroeide kernen en linten' is het beleidsniveau 'respect' toegekend. Dit beleidsniveau hanteert de volgende richtlijnen:

- Essentiële kenmerken van de aanwezige bebouwings- en omgevingskarakteristiek op het gebied van stedenbouw/landschap en architectuur worden gerespecteerd.
- Uitgangspunt: passen bij de omgeving.
- Vloeiende overgangen in de hoofdopzet van de omgeving.
- Middel: afstemmen op.
- Bouwmassa's voegen zich binnen uitersten van de omgeving én nemen ook de beeldbepalende elementen over.

Het appartementencomplex zal gesitueerd worden aan de Helmichstraat (onderdeel van planmatige woonbuurten) met een stedenbouwkundig accent naar de rotonde aan de Stadswal (onderdeel van historisch gegroeide kernen en linten). De bebouwing wordt gerealiseerd in het bestaande lint en volgt de hoofdopzet van de omgeving, waarmee de stedenbouwkundige waarden van de locatie blijven behouden. Geconcludeerd wordt dat het initiatief passend is op deze locatie.

3.4.3 Nota Wonen 2016 - 2020

Deze nota beschrijft het door de gemeente Lingewaard te voeren woonbeleid in de periode 2016-2020. Het geeft onder meer handvatten voor het woningbouwprogramma bij nieuwe projecten. Ook geeft de nota aan welke thema's prioriteit krijgen en welke acties ondernomen worden om de doelen bij die thema's te bereiken. Voor inwoners, woningcorporaties, overige verhuurders en ontwikkelaars wordt het duidelijk wat ze van de gemeente mogen verwachten. Dit heeft geleid tot de volgende beleidsopgaven:

- *De bestaande woningvoorraad.* Gestreefd wordt dat de woningen en wijken in Lingewaard hun toekomstwaarde houden en ook op lange termijn kunnen voorzien in de woonbehoefte. Er wordt daarom specifiek aandacht gegeven aan de kwaliteit van de bestaande voorraad zowel uit oogpunt van duurzaamheid als levensloopbestendigheid.
- *Beschikbaarheid en betaalbaarheid sociale huurvoorraad.* Samen met Woonstichting Gendt en Waardwonen zorgen voor een huurwoningvoorraad die wat betreft aantal, beschikbaarheid en betaalbaarheid past bij de woningvraag van de huidige en toekomstige inwoners.
- *Ouderen en huishoudens met zorgvraag.* De groeiende groep ouderen en de mensen met een zorgvraag ondersteunen om zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen blijven wonen in Lingewaard. Dit betekent zorgen voor voldoende woningaanpassingen dan wel geschikte nieuwbouw in de nabijheid van voorzieningen.
- *Leefbaarheid in wijken en kernen.* Waar mogelijk zal de leefbaarheid in de kernen en wijken bevorderd worden door woningbouw, door verbetering van bestaande woningen en met aandacht voor de fysieke en sociale woonomgeving samen met de bewoners, de corporaties en de welzijnsinstellingen.
- *Nieuwbouw.* Tot 2020 in ieder geval 700 woningen bouwen om aan de groei van de woningbehoefte in onze gemeente te kunnen voldoen. Hiervoor zijn regionale afspraken gemaakt. Voor de jaren 2021-2025 wordt verwacht nog eens circa 250 woningen nodig te hebben.
- *Huisvesting Statushouders.* De gemeente Lingewaard wil samen met Woonstichting Gendt en Waardwonen de komende jaren een substantiële bijdrage blijven leveren aan het huisvesten van de grote instroom van statushouders. Zowel in de bestaande voorraad maar ook in (tijdelijke)nieuwbouw. Uitgangspunt is dat de regulier huurwoningzoekende ook een reële kans op een woning houdt.

Als aanvulling op de informatie uit de Nota Wonen is een actualisering van de woningmarkt verricht ('Actualisering woningmarktonderzoek', 19 april 2019). Hieruit volgt dat Lingewaard ongeveer 951 woningen in plannen heeft tot 2023. Dit is inclusief dit plan. Er zijn op dit moment circa 450 woningen in harde plannen. De vraagtoename tot 2023 is ca 1000 woningen. Voor Huissen is de vraagtoename 455 woningen. In de planning (tot 2023) zitten er 495 (inclusief dit plan). Hiervan zitten 265 woningen in harde plannen. Kortom e.e.a. biedt nog ruimte aan het toevoegen van kwalitatief goede woningen. (voor meer informatie over deze actualisering wordt verwezen naar de Ladderonderbouwing in paragraaf 3.1).

Planspecifiek

Met voorliggend plan worden 25 appartementen gerealiseerd, waarmee een bijdrage wordt geleverd aan de invulling van de behoefte in Huissen. De toekomstige appartementen betreffen koopappartementen in de middendure sector (6 stuks) en de dure sector (19 stuks).

In de Nota Wonen is opgenomen dat koopappartementen vanaf €200.000 behoren tot een kansrijk segment, voornamelijk voor mensen van 55 jaar en ouder. Daar komt bij dat het plan indirect de doorstroming op de markt faciliteert. Als senioren de kans krijgen te verhuizen naar appartementen ontstaat er weer ruimte voor starters en gezinnen om zich te vestigen in de vrijkomende woningen.

Het gaat om de sloop van 4 woningen en nieuwbouw van 25 appartementen nabij het centrum van Huissen. Het worden appartementen in de vrije sector, doelgroep: doorstromers, ouderen. Daarmee speelt dit plan in op de geconstateerde mismatches en worden er de juiste woningen op de juiste plek gebouwd. De woningmarktactualisatie uit 2019 geeft immers aan dat er een aanzienlijke vraag is naar koopappartementen in Huissen. Deze vraag is vooral afkomstig van oudere huishoudens die een woning dichtbij dagelijkse en medische voorzieningen zoeken.

3.4.4 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan "Kom Huissen", vastgesteld op het plan is vastgesteld op 27 juni 2013 door de raad van de gemeente Lingewaard. In dit geldende bestemmingsplan heeft het plangebied de enkelbestemming 'Wonen'. Binnen de locatie bevinden zich verschillende bouwvlakken met de bouwaanduiding 'vrijstaand'. Het noordwestelijke deel van het plangebied heeft tevens de functieaanduiding 'erf'. Bijgebouwen mogen enkel binnen het bouwvlak en de aanduiding 'erf' worden gebouwd. In navolgende afbeelding is een uitsnede van het geldende bestemmingsplan opgenomen.



Uitsnede bestemmingsplan "Kom Huissen" (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Het plangebied heeft in het geldende bestemmingsplan reeds een woonbestemming. Binnen de locatie zijn 3 bouwvlakken aanwezig, waarmee de realisatie van 25 appartementen in strijd is met het geldende bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet als gevolg van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangetoond worden (artikel 3.1.6 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.) als ook de economische uitvoerbaarheid van het plan. Opmerking hierbij is dat aanvankelijk voorliggend initiatief 24 appartementen mogelijk maakte. Voortschrijdend inzicht heeft er toe geleid dat dit aantal is gewijzigd naar 25 appartementen. De aspecten Verkeer en Parkeren, Luchtkwaliteit, Voortoets stikstof en Geluid zijn hierop aangepast, de overige haalbaarheidsaspecten en bijbehorende rapportages behoefde geen aanpassing.

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem

Op grond van de Wet Bodembescherming (Wbb) moet aangetoond worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Bij een functiewijziging zal in veel gevallen een specifiek bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd.

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft de realisatie van 25 appartementen. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het gehele onderzoeksrapport is toegevoegd als bijlage 1. Hierin wordt geconcludeerd dat er op enkele plaatsen lichte verontreinigingen zijn aangetroffen maar gelet op hetgeen gevonden is kan geconcludeerd worden dat bodem niet aan uitvoering van dit bestemmingsplan in de weg staat. Wél wordt het voor mogelijk gehouden dat er enige asbestverontreiniging aanwezig is. Een onderzoek hiernaar zal bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen gevoegd worden (noot: tevens zal, t.b.v. de sloop, een asbestonderzoek toegevoegd worden naar mogelijke aanwezigheid van asbest in de gebouwen).

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect bodem.

4.1.2 Lucht

De mate van blootstelling aan luchtverontreiniging speelt een rol in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Met betrekking tot 'luchtkwaliteit' zijn twee aspecten van belang. Ten eerste of de luchtkwaliteit ter plaatse de nieuwe functie toelaat (de gevoeligheid van de bestemming) en ten tweede wat de bijdrage is van het plan aan die luchtkwaliteit.

Luchtkwaliteit ter plaatse

In de Wet milieubeheer zijn normen opgenomen voor de concentraties van een aantal stoffen in de buitenlucht ter bescherming van de mens. De twee belangrijkste stoffen zijn PM₁₀ (fijnstof) en NO₂ (stikstofdioxide). Voor beide stoffen bedraagt de grenswaarde 40 µg/m³.

Bijdrage aan luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen. De Wet maakt een onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in de algemene maatregel van bestuur "Niet in betekenende mate bijdragen" (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m³) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een toevoeging van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit, omdat een dergelijk project per definitie niet boven de 3%-norm komt.

Planspecifiek

Luchtkwaliteit ter plaatse van het initiatief

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is de huidige luchtkwaliteit ter plaatse getoetst met behulp van de NSL Monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl). Door de metingen ter plaatse te toetsen aan de grenswaarden is gekeken of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Uit metingen van het rekenpunt 15467390 (aan de Stadswal ter hoogte van plangebied) zijn de volgende concentraties naar voren gekomen:

	NO ₂ (stikstofdioxide)	PM ₁₀ (Fijn stof)
Gemeten totale concentratie jaargemiddelde 2017 (µg/m ³)	24,8 µg/m ³	19,5 µg/m ³
Grenswaarde concentratie (µg/m ³)	40 µg/m ³	40 µg/m ³

De gemeten concentraties stikstofdioxide en fijn stof liggen ruim onder de gestelde grenswaarden. Met betrekking tot de luchtkwaliteit zijn geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

Bijdrage initiatief

Ten aanzien van de bijdrage aan luchtkwaliteit is het initiatief (toevoegen 25 woningen) van geringe omvang ten opzichte van de benoemde grenswaarde (3%, toevoegen van 1.500 woningen). Op basis van de te verwachten toename aan verkeersbewegingen ten gevolge van het project is te concluderen dat dit project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een nadere toetsing ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit.

4.1.3 Geluid

De mate waarin het geluid het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd:

- woningen;
- geluidsgevoelige gebouwen, zoals scholen, ziekenhuizen, verzorgings- en verpleeghuizen, psychiatrische instellingen en kinderdagverblijven;
- geluidsgevoelige terreinen (woonwagenvaartplaatsen en bestemde ligplaatsen voor woonschepen).

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. Binnen deze zones bepaalt het bevoegd gezag de te hanteren grenswaarden. Er geldt een voorkeursgrenswaarde en een bovengrens (hoger mag niet). De Wgh gaat verder onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen, geluidbelastingkaarten en actieplannen. De belangrijkste bronnen van geluidhinder die bij een ruimtelijke ontwikkeling aan de orde kunnen zijn betreffen: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai.

Planspecifiek

Voor voorliggend document is het van belang te kijken naar de mogelijke gevolgen van industrielawaai, wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï. Voor onderhavig plan geldt dat industrielawaai of spoorweglawaaï niet aan de orde zijn. Wel is het van belang om te kijken naar de mogelijke gevolgen van wegverkeerslawaaï. Het plangebied ligt aan de Stadswal en de Helmichstraat. Op deze wegen is een maximum snelheid van 50 km/uur toegestaan. Voor deze wegen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, welke is opgenomen als bijlage 2. Uit dit onderzoek blijkt dat, na aftrek van 5 dB conform artikel 110g Wet geluidhinder, de belasting op de gevel van de Stadswal respectievelijk Helmichstraat/Huismanstraat als hoogste 61 dB respectievelijk 52 dB is. Dit is hoger dan de voorkeurswaarde van 48 dB maar wel vergunbaar daar de maximaal toelaatbare waarde 63 dB is. Een procedure hogere grenswaarde om deze hogere grenswaarde toe te kennen wordt gelijktijdig met voorliggend bestemmingsplan doorlopen. Bij die procedure voor de hogere grenswaarde zal ook ingegaan worden op de relatie met het gemeentelijke geluidbeleid.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geluid.

4.1.4 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor milieuvergunningen als het gaat om geurhinder van veehouderijen met landbouwhuisdieren. De Wgv maakt onderscheid in dieren met en dieren zonder een vastgestelde geuremissiefactor. Voor de eerste soort wordt de geurbelasting bij geurgevoelige objecten berekend, voor de tweede gelden minimumafstanden tot dergelijke objecten (ook wel bekend onder de term 'vaste afstandsdiere'). De Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) bepaald in bijlage 1 voor welke dieren geuremissies zijn vastgelegd. Als het (beoogde) veehouderijbedrijf niet in deze regeling wordt genoemd betreft het vaste afstandsdiere.

De Wet geurhinder en veehouderij kent een omgekeerde werking. Dat wil zeggen dat ook bij plannen die woningbouwlocaties mogelijk maken wordt getoetst aan de normen van de Wet geurhinder en veehouderij. Bij ruimtelijke ordeningsplannen moet worden beoordeeld of sprake is van een goed woon- en verblijfklimaat.

Planspecifiek

Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Huissen. In de omgeving van het plangebied zijn geen veehouderijen aanwezig. Het aspect geur vormt dus geen belemmering voor onderhavig plan.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geur.

4.1.5 Milieuzonering

Milieuzonering is het aanbrengen van een ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Doel is om bij het opstellen van een ruimtelijk plan een goed en veilig leefklimaat te waarborgen, maar tegelijkertijd ook aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun activiteiten.

De mate waarin bedrijven invloed hebben op hun omgeving is afhankelijk van de aard van de bedrijvigheid en de afstand tot een gevoelige bestemming. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Milieuzonering heeft betrekking op aspecten met een ruimtelijke dimensie, zoals geluid, geur, gevaar en stof. De mate van belasting, en daarmee de gewenste aan te houden afstand, kan per aspect en per bedrijfstype en verschillen. In de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is een lijst opgenomen met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Van deze richtafstanden kan worden afgeweken, mits wordt onderbouwd waarom de feitelijke milieuhinder als minder belastend wordt gezien.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'.

Planspecifiek

Het plangebied ligt in een gemengd gebied gezien de aanwezigheid van de functies maatschappelijk (woonzorg), horeca en kantoren in de directe omgeving van de locatie. Daarnaast is op korte afstand het centrum van Huissen met veel centrumfuncties gelegen. Aangezien er sprake is van een gemengd gebied kunnen de richtafstanden op grond van de Staat van bedrijfsactiviteiten uit de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG met 1 stap/categorie worden verkleind. Direct ten noorden van het plangebied ligt een woonzorgcomplex. Hiervoor geldt voor het aspect geluid een minimale richtafstand van 30 meter. Wanneer deze afstand met 1 stap wordt verkleind, wordt de richtafstand verkleind tot 10 meter. De feitelijke (kleinste) afstand tussen meest dichtbij gelegen woning en het naastgelegen woonzorgcomplex is iets meer dan deze 10 m. De overige nieuwe woningen liggen op een grotere afstand. De overige functies liggen op een grotere afstand van het plangebied, waarmee geconcludeerd kan worden dat het initiatief uitvoerbaar is met betrekking tot het aspect milieuzonering.

4.1.6 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving die ontstaan door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen. Hierbij gaat het om risicovolle inrichtingen, transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen.

De verplichting om in een ruimtelijk plan in te gaan op deze risico's komt voort uit het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi), het 'Besluit externe veiligheid transportroutes' (Bevt) en het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb). Daarnaast zijn in het Activiteitenbesluit milieubeheer en het Vuurwerkbesluit veiligheidsafstanden genoemd die moeten worden aangehouden rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting.

De wetgeving richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn kleinere kantoren en winkels, horeca, parkeerterreinen en bedrijfsgebouwen waarin geen grote aantallen personen aanwezig zijn.

Binnen het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico (PR) van 10⁻⁶ per jaar en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risicobeleid bestaat uit harde afstandscontouren tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object. Het wordt uitgedrukt in een contour van 10⁻⁶ per jaar (de kans dat per jaar 1 persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof mag niet groter zijn dan 1 op een miljoen). Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij de berekening van het groepsrisico spelen mee de aard en hoeveelheid van de gevaarlijke stoffen en het aantal potentiële slachtoffers.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen de PR en/of de invloedsgebieden van het GR. Binnen de 10⁻⁶-contour is het realiseren van kwetsbare objecten niet toegestaan.

Planspecifiek

Via de website risicokaart.nl kan voor de locatie worden vastgesteld of er in de directe omgeving inrichtingen, buisleidingen en / of belangrijke transportroutes aanwezig zijn die in het kader van de externe veiligheid van belang zijn. Bijgevoegd een screenshot van die website.



Uitsnede risicokaart

Uit de uitsnede van de risicokaart is op te maken dat ten noordwesten van het plangebied een gevaarlijke stof ligt opgeslagen. Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van deze risicobron. Verder liggen er geen inrichtingen of basissetrouten en buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen in de omgeving van het plangebied.

Ten aanzien van het groepsrisico ligt het plan in het invloedsgebied van de Betuweroute, de spoorlijn Arnhem – Nijmegen en de nog aan te leggen snelweg A15. Op basis van de beperkte verantwoording groepsrisico (zie daartoe bijlage 3) kan worden geconcludeerd dat het ruimtelijke initiatief geen significant effect heeft op het groepsrisico, dan wel op de mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Daarmee is het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de realisatie van het initiatief.

Het plan is uitvoerbaar in het kader van externe veiligheid.

4.1.7 Milieueffectrapportage

Voor activiteiten die belangrijke milieugevolgen kunnen hebben, is het verplicht een milieueffectrapportage (m.e.r.) uit te voeren en een Milieu Effect Rapport (MER) te maken. Hiermee krijgt het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming. De m.e.r. onderzoekt de milieugevolgen van een plan of een besluit en (milieuvriendelijker) alternatieven. Een plan of besluit is m.e.r.-plichtig in een van de volgende situaties:

- in het Besluit milieueffectrapportage, artikel 7.4 bijlagen C en D zijn activiteiten aangewezen waarvoor direct een m.e.r.-plicht geldt;
- een m.e.r.-plicht kan volgen uit een passende beoordeling in het kader van de Wet Natuurbescherming;

- op grond van de provinciale milieuverordening kunnen aanvullend op het Besluit m.e.r. activiteiten worden aangewezen waarvoor een m.e.r.-plicht geldt.

M.e.r.-beoordeling

Een aantal activiteiten op kleinere schaal zijn m.e.r.-beoordelingsplichtig als een indicatieve drempelwaarde uit bijlage D wordt overschreden. Ook als de drempelwaarden niet worden overschreven kan in overleg worden bekeken of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling, omdat er mogelijk belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Er kunnen twee uitkomsten zijn:

- als de conclusie is dat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden hoeft er geen m.e.r.-procedure te worden doorlopen. Dit wordt in het betreffende plan of besluit gemotiveerd en moet ook formeel bekend worden gemaakt door het bevoegd gezag;
- als belangrijke nadelige milieugevolgen niet uitgesloten kunnen worden, moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen.

Planspecifiek

In de planvoorbereiding is een aanmeldnotitie Vormvrije mer-beoordeling opgesteld. Hieruit komt naar voren dat geen belangrijk nadelige milieugevolgen optreden. Burgemeester en wethouders van Lingewaard hebben op 4 februari 2020 besloten dat geen m.e.r.-(beoordeling) nodig is. De aanmeldnotitie en het besluit zijn als bijlage 11 en 12 toegevoegd aan de plantoelichting. De aanmeldnotitie ging uit van 24 appartementen. Nadien is het plan gewijzigd in 25 appartementen in de dezelfde bouwmassa. De aanpassing geeft, mede gelet op de onderzoeksresultaten geen aanleiding voor een nieuw of ander besluit.

4.2 Water

Water is een belangrijk thema in de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden. Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21e eeuw heeft advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Indien nodig wordt overtollig water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen niet meer mogelijk is wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

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 aloude vergunningstelsels uit de voorheen afzonderlijke waterbeheerwetten zijn gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de watervergunning.

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Dit Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2016-2021 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Beleid Waterschap Rivierenland

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

Daarnaast beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

Het Waterschap Rivierenland hanteert de beleidsregel 'Nieuwe lozingen vanaf verhard oppervlak'. Deze heeft als doel de versnelde afvoer van hemelwater als gevolg van de uitbreiding van het verhard oppervlak te beperken tot de maatgevende afvoer van het landelijk gebied. Een uitbreiding van het verhard oppervlak moet vanuit waterhuishoudkundig opzicht dus waterbalans-neutraal plaatsvinden. Om te voorkomen dat individuele bewoners voor kleine voorzieningen zoals serres, tuinschuurtsjes, enkele woning, etc., moeten compenseren geldt er een eenmalige vrijstelling van de compensatieplicht van 500 m² voor stedelijk gebied en 1.500 m² voor landelijk gebied. Deze vrijstelling geldt alleen voor particulieren.

Er moet voldoende berging zijn bij extremere omstandigheden. Voor ontwikkeling met een toename van verhard oppervlak tot 5.000 m² kan een standaardberekening worden toegepast, waarbij wordt uitgegaan van een maatgevende bui die eenmaal in de 10 jaar voorkomt. Vuistregel daarbij is dat 436 m³ waterberging per hectare verhard oppervlak nodig is.

Uit deze vuistregel volgt de volgende berekening:

Benodigde compensatie = Toename verhard opp (in m²) * 0,0436

Waterplan gemeente Lingewaard

Lingewaard heeft door zijn ligging langs de Waal en het Pannerdens kanaal van oudsher een sterke band met water. Om te komen tot een duurzaam waterbeheer en betere afstemming tussen het waterbeheer en ruimtelijke ontwikkelingen, heeft de gemeente Lingewaard samen met Waterschap Rivierenland in 2008 een waterplan opgesteld. De nadruk van dit waterplan ligt op het aanpakken van knelpunten en het pakken van kansen, met name in de kernen van Lingewaard.

Gemeentelijk Rioleringsplan Lingewaard 2017 t/m 2021

Het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) geeft invulling aan de wettelijke gemeentelijke zorgplichten voor afvalwater, hemelwater en grondwater. Het GRP beschrijft welke activiteiten en hoeveel geld en personeel nodig zijn om deze zorgplichten uit te voeren. Doelstelling is het continueren van de rioleringszorg, uitgebreid met de zorgplicht voor hemel- en grondwater. Door goed beheer en onderhoud en tijdig vervangen van rioleringsonderdelen blijft het stelsel goed functioneren en worden risico's voor de volksgezondheid beperkt. De volgende zorgplichten ziet de gemeente als haar taak: 1) stedelijk afvalwater inzamelen en transporteren; 2) afvloeiend hemelwater inzamelen en verwerken; en 3) in openbaar gemeentelijk gebied treffen van

maatregelen om structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand voor de aan de grond gegeven bestemming zo veel mogelijk te voorkomen of te beperken.

Watertoets

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets, maar een proces waarbij de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek gaan voorafgaand aan de vaststelling van het plan. De watertoets bestaat uit twee onderdelen:

- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om de waterbeheerder vroegtijdig in de planvorming te betrekken, en
- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om in hun plan verantwoording af te leggen over de manier waarop omgegaan is met de inbreng van de waterbeheerder. Dit laatste gebeurt doorgaans in de waterparagraaf bij het betreffende plan.

Planspecifiek

Voor dit plan is de digitale watertoets ingevuld. Het resultaat hiervan is toegevoegd als bijlage 4. Hieruit blijkt dat er geen (beschermingszones van) beschermde waterkeringen/watergangen in het plangebied liggen. Het Waterschap adviseert daarmee positief over het plan. Daarnaast zorgt de realisatie van het initiatief voor een toename aan verhard oppervlak die kleiner is dan 500 m², waardoor de toename onder de vrijstellingsgrens blijft die het Waterschap hanteert. Watercompensatie is daarom niet nodig. Rondom het gebouw wordt een groene buitenruimte aangelegd (zie bijlage 9). Dit is eerstens gewenst omwille van een goede inpassing in de omgeving en is voorts van belang voor de waterberging, infiltratie en helpt mee met het voorkomen van hittestress.

Het initiatief is hiermee uitvoerbaar op het gebied van water.

4.3 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Per 01-01-2017 zijn de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora en faunawet en de Boswet opgegaan in de nieuwe Wet natuurbescherming. De Wet natuurbescherming beschermt natuurgebieden, inheemse soorten en het bosopstanden in Nederland.

Gebiedsbescherming

In de Wet natuurbescherming worden de zogenoemde Natura 2000-gebieden beschermd. Natura 2000 is de overkoepelende naam voor gebieden die worden beschermd vanuit de Vogel- en Habitatrichtlijn. Volgens deze Europese richtlijnen moeten lidstaten specifieke diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving (habitat) beschermen om de biodiversiteit te behouden. Natura 2000-gebieden kennen een zogenaamde 'externe werking'. Dit betekent dat ontwikkelingen die buiten de begrenzing van de Natura 2000-gebieden gelegen zijn, ook getoetst moeten worden of er significant negatieve effecten optreden op het betreffende gebied.

Soortenbescherming

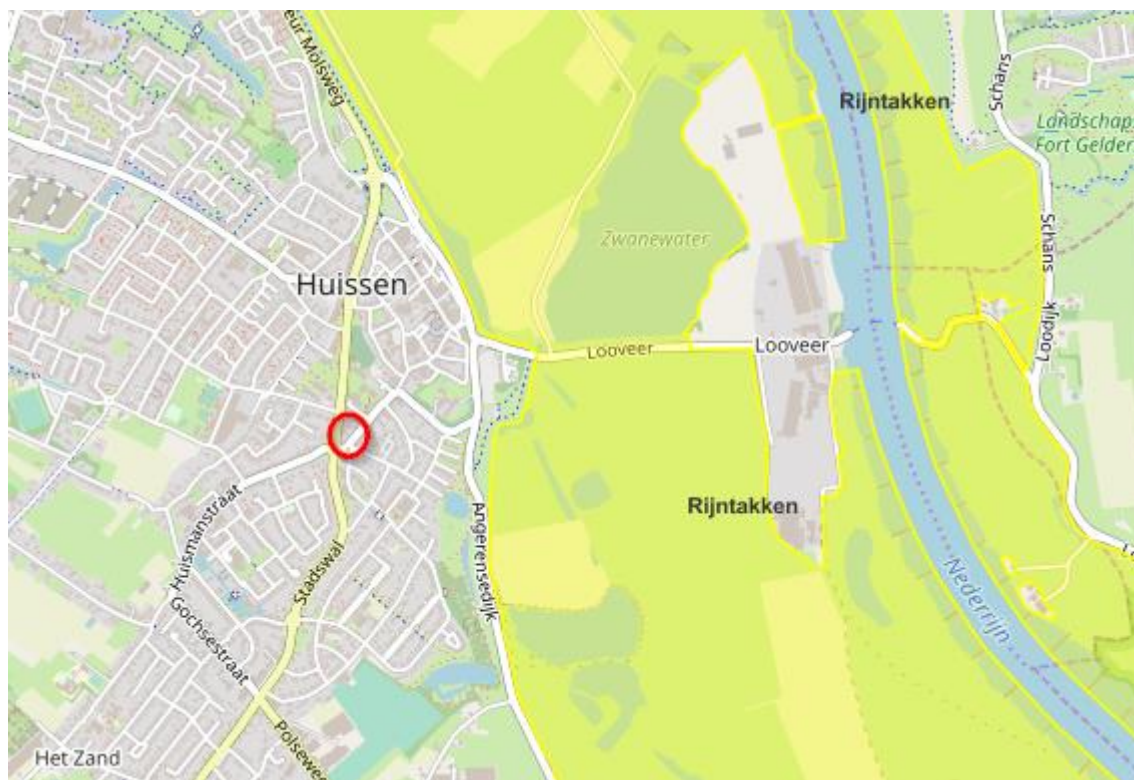
Een hoofdstuk in de Wet natuurbescherming regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden. De wet geeft de mogelijkheid aan provincies om voor een bepaald aantal soorten via een verordening een algemene vrijstelling op bepaalde verbodsbepalingen te geven.

Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menige soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Planspecifiek

Gebiedsbescherming

Om de gevolgen van gebiedsbescherming te beoordelen is de website synbiosys.alterra.nl/natura2000 geraadpleegd. Bijgevoegd een screenshot van die website waarbij alle raadpleegbare gebieden zijn 'aangevinkt'. Het plangebied ligt op circa 410 meter afstand van het Natura 2000-gebied 'Rijntakken'. Door de omvang van de ontwikkeling (toevoegen 25 appartementen) en de afstand tot het te beschermen gebied, kan het optreden van significante negatieve effecten worden uitgesloten. Met behulp van een voortoets stikstof is dit getoetst. Het rapport hiervan is opgenomen in bijlage 5. De ontwikkeling zorgt niet voor een bijdrage van stikstofdepositie op Natura-2000 gebieden. Als gevolg van de ontwikkeling in het plangebied neemt de stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden, zowel in de gebruiksfase als in de aanlegfase, niet toe. Er is dus geen sprake van significante effecten op bestaande Natura 2000-gebieden.



Soortenbescherming

Om de gevolgen van soortenbescherming te beoordelen is een Quicksan flora en fauna uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is opgenomen in bijlage 6. Uit dit onderzoek komt naar voren dat er vóórdat tot sloop overgegaan wordt nog nader onderzoek nodig is naar (mogelijk) verblijf van de huismus, gierzwaluw en vleermuizen. Dit staat de uitvoerbaarheid van het plan evenwel niet in de weg.

4.4 Verkeer en parkeren

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur. Voorliggend initiatief betreft de bouw van 25 appartementen op de locatie van 4 woningen. Het plangebied wordt ontsloten via de Helmichstraat.

Parkeren

Wat betreft parkeren dient te worden voldaan aan de parkeernormen van de Nota parkeernormen Lingewaard (2017). Het plangebied ligt op basis van de parkeernota in de Huissen centrum van matig stedelijk gebied. Voor het plan wordt op basis van dit beleid uitgegaan van een parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per appartement. Via voorliggend bestemmingsplan wordt deze norm opgelegd aan het (later) in te dienen bouwplan. Het moment waarop getoetst wordt of een bouwplan voldoet aan de parkeernorm is dan ook de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen.

Voor voorliggend concept-bouwplan is een parkeernorm benodigd van 1,5 parkeerplaatsen over de 25 appartementen: 38 in totaal. Dat is inclusief 8 parkeerplaatsen (0,3 per appartement) voor de bezoekers (noot: deze bezoekersparkeerplaatsen zijn openbaar toegankelijk voor iedereen. Deze komen ook in de parkeerkelder maar dan vóór een slagboom (o.i.d.) zodat ze ook daadwerkelijk vrij te gebruiken zijn). Daar er een parkeerkelder is beoogd is er voldoende ruimte op het eigen terrein hierin te voorzien. Definitieve toetsing vindt, als hiervoor al aangegeven, plaats bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen.

Verkeer

Met het plan worden 25 appartementen gerealiseerd op de locatie van 4 woningen. Hierdoor zal het aantal verkeersbewegingen toenemen. Op basis van de Nota parkeernormen Lingewaard ligt het plangebied in de Huissen centrum van matig stedelijk gebied. Het CROW geeft hiervoor als gemiddeld kencijfer 5,1 verkeersbewegingen per dag voor middeldure appartementen (6 stuks) en 6,8 verkeersbewegingen per dag voor dure appartementen (19 stuks). Dit levert een totale verkeersgeneratie van 159,8 bewegingen per dag op in de toekomstige situatie. In de huidige situatie is de verkeersgeneratie 32,8 (gemiddelde van 8,2 voor 4 woningen). Het aantal verkeersbewegingen neemt daardoor toe met 127 verkeersbewegingen per dag. De Helmichstraat is een 50 km/uur weg met voldoende capaciteit om deze verkeerstoename op te vangen.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit de aspecten verkeer en parkeren.

4.5 Cultuurhistorie en archeologie

In elk bestemmingsplan moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden wordt omgegaan. Denk aan aanwezige monumenten, historische gebieden, kenmerkende (straat)beelden en landschapselementen. Bij het maken van plannen kan ook (weer) rekening gehouden worden met al deze elementen die er vroeger wel waren maar nu niet meer. Een bijzonder onderdeel van cultuurhistorie is archeologie.

Cultuurhistorie

Het belang van cultuurhistorie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Het Besluit geeft aan dat “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” in het bestemmingsplan opgenomen moet worden. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

Archeologie

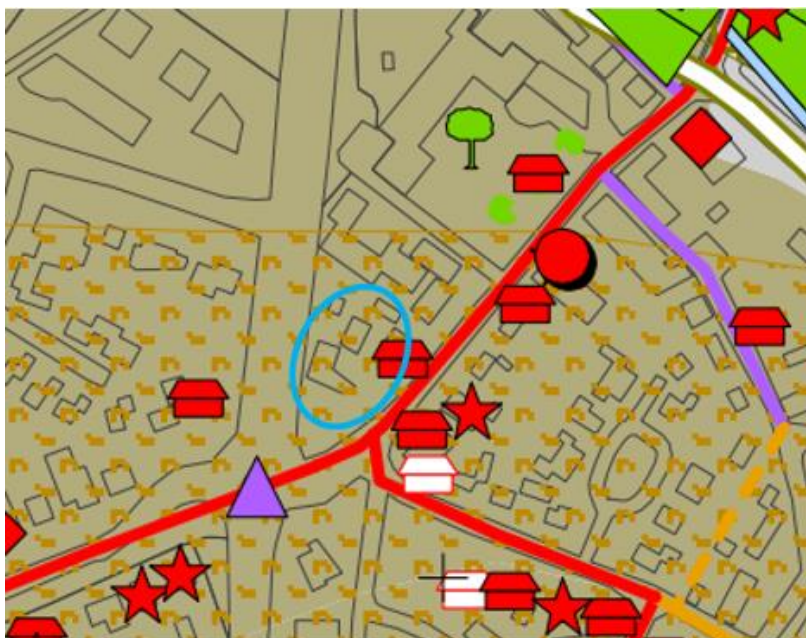
De bescherming van archeologische waarden bij ruimtelijke ontwikkelingen is geregeld in de Erfgoedwet. De essentie van de wettelijke bescherming is dat archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem bewaard blijven. Bij ruimtelijke plannen geldt de verplichting om rekening te houden met bekende en te verwachten archeologische waarden. Indien ingrepen gepaard gaan met een verstoring van de bodem, kan het nodig zijn om nader onderzoek te doen, zodat - waar nodig - de archeologische waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het plan aangepast kan worden. De verantwoordelijkheid voor archeologische waarden ligt bij de gemeente.

Op basis van artikel 5.10 van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken.

Planspecifiek

Cultuurhistorie

De gemeente Lingewaard heeft een 'Beleidsnota cultureel erfgoed Lingewaard', met een daarbij behorende cultuurhistorische waardenkaart. Navolgende afbeelding toont een uitsnede van deze waardenkaart met het plangebied blauw omcirkeld.



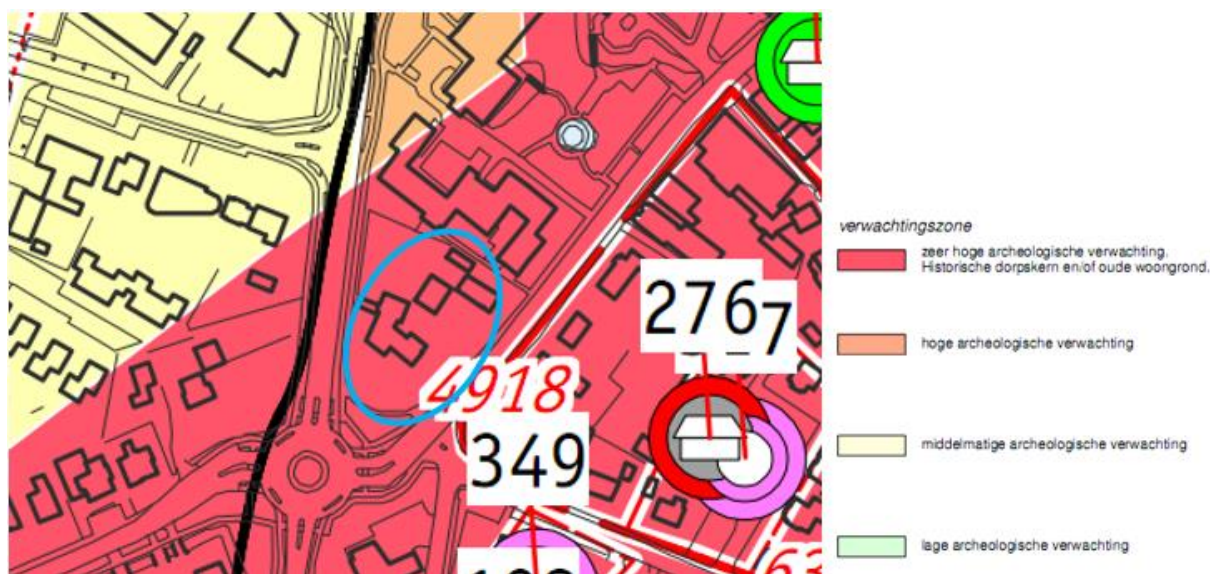
Uitsnede van de cultuurhistorische waardenkaart (bron: gemeente Lingewaard)

Uit bovenstaande afbeelding is af te leiden dat in het verleden een historische boerderij of woonhuis in het plangebied heeft gestaan. In de huidige situatie zijn er geen cultuurhistorische waarden in het plangebied aanwezig waar de voorgenomen ontwikkeling effect op kan hebben.

Archeologie

Onderstaand een uitsnede van de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Lingewaard met het plangebied blauw omcirkeld. Voor het plangebied geldt een zeer hoge archeologische verwachting. Hierbij geldt een onderzoekspllicht bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 30 m² en dieper dan 30 cm onder het maaiveld. Nader archeologisch onderzoek is daarom noodzakelijk. Dit is in de vorm van een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd en dit onderzoek is als bijlage 8 bij dit bestemmingsplan te vinden.

De conclusie / het advies is om een vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven uit te voeren. Ter borging hiervan is in voorliggend plan de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen.



Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart (bron: gemeente Lingewaard)

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit de aspecten cultuurhistorie en archeologie.

4.6 Explosieven

Tijdens de Tweede Wereldoorlog hebben binnen de gemeente Lingewaard diverse gevechtshandelingen plaatsgevonden waardoor hoeveelheden Conventionele Explosieven in de bodem kunnen zijn achtergebleven. Door de geplande werkzaamheden kunnen deze mogelijk ter plaatse aanwezige explosieven een reëel gevaar opleveren voor betrokken medewerkers en de (directe) omgeving. Bij ontwikkelingen die gepaard gaan met bodemingrepen moet dus worden nagegaan of explosieven aanwezig zijn.

Planspecifiek

Een oppervlakedetectie onderzoek zal moeten uitwijzen of er daadwerkelijk explosief materiaal aanwezig is. Dit onderzoek wordt uitgevoerd bij het bouwrijp maken van de gronden. Tegelijkertijd kan, indien er materiaal wordt gedetecteerd, dit op een veilige manier worden opgeruimd. In het kader van voorliggend bestemmingsplan is het voldoende aannemelijk dat dit aspect de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg staat. Bij indiening van de omgevingsvergunning, dus voorafgaand aan het verrichte van bodemingrepen, zal een detectie-onderzoek worden overlegd.

Voor meer achtergronden over bovenstaande kan de in bijlage bij deze toelichting opgenomen rapportage nalezen waarin e.e.a. uitgebreider beschreven is.

Het bestemmingsplan is daarmee uitvoerbaar op het gebied van explosieven.

4.7 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek

De ontwikkelingskosten komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe zal de gemeente voorafgaand aan de planologische procedure met de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst afsluiten. Voor de realisatie van het plan hoeft de gemeente geen investering te doen. De kosten die door de gemeente gemaakt worden voor het voeren van de planologische procedure zijn verrekend in de leges. Eventuele extra gemeentelijke kosten worden gedekt door de exploitatieovereenkomst.

Tevens zal een overeenkomst betreffende planschade worden afgesloten. Deze kosten komen eveneens geheel voor rekening van de initiatiefnemer.

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan is opgezet volgens de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan dit plan ten grondslag liggen. De toelichting is van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing. Daarnaast maken ook eventuele bijlagen onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

Verbeelding

De verbeelding is een digitale kaart, waarop bestemmingen en aanduidingen zijn weergegeven. Aanduidingen worden gebruikt om bepaalde zaken specifieker te regelen, bijvoorbeeld in de vorm van gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken, functieaanduidingen etc.

Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootchalige Basiskaart en/of kadastrale kaart). Daar waar een verschil is tussen de digitale en de analoge verbeelding, is de digitale versie leidend.

Regels

De planregels zijn standaard onderverdeeld in vier hoofdstukken.

- Hoofdstuk I : Inleidende regels, deze bevatten de begrippen en wijze van meten;
- Hoofdstuk II: Bestemmingsregels, dit zijn de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde. De regels bevatten een bestemmingsomschrijving en regels voor het bouwen en het gebruik.
- Hoofdstuk III: Algemene regels, dit zijn regels die gelden voor alle bestemmingen. Dit zijn onder meer (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden.
- Hoofdstuk IV: Overgangs- en slotbepalingen.

5.2 Wijze van bestemmen

Voor dit bestemmingsplan is aangesloten bij de plansystematiek van het bestemmingsplan "Kom Huissen" van de gemeente Lingewaard (1 april 2015). Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

- 'Wonen' met een bouwvlak en de aanduiding 'gestapeld' en 'specifieke vorm van wonen - parkeergarage'. Hoofd- en bijgebouwen zijn enkel toegestaan in het bouwvlak. Het maximaal aantal toegestane woningen en de maximale goot- en bouwhoogte zijn aangegeven op de verbeelding. De 'getrapte' opbouw van de gevel is vanuit stedenbouwkundig perspectief belangrijk en is daarom ook als zodanig vastgelegd op de verbeelding. Om te borgen dat het parkeren inderdaad correct uitgevoerd wordt is hiertoe een voorwaardelijk verplichting opgenomen waarbij t.z.t. het bouwplan getoetst wordt aan het (dan geldende) beleid. Tot slot is, om een goede inpassing van het kavel in de omgeving te borgen, een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat het inrichtingsplan als zodanig ook aangelegd wordt. Daarmee ligt ook de ligging van de in- en uitrit van de parkeergarage vast; Omdat het een 'alzijdig' gebouw is, dat wil zeggen dat alle kanten een voorzijde is, zijn er ook geen bijgebouwen toegelaten;
- De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' ten behoeve van behoud en bescherming van de voorkomende archeologische waarden.

Met dit hoofdstuk is voldaan aan artikel 3.1.3 van het Bro.

Hoofdstuk 6 Procedure

6.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Dit is het vooroverleg, waarin het conceptplan wordt voorgelegd aan het waterschap en aan die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.

Op basis van artikel 3.1.6 Bro dient verslag te worden gedaan van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken. Dit is de inspraak. Van (formele) inspraak kan, zeker bij wat kleinere plannen, worden afgezien. De gemeentelijke inspraakverordening is daarbij ook van belang.

Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd te worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid voor belanghebbenden beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.2 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Een concept van dit bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk overleg toegezonden aan de provincie. In bijlage 10 is hun reactie te vinden. Naar aanleiding van deze opmerkingen is het (voorliggende) plan aangepast.

Het Waterschap is middels de digitale watertoets op de hoogte gesteld van het plan en in het reguliere overleg met hen is dit plan ook besproken en akkoord bevonden.

6.3 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro

Er is voor dit plan geen formele inspraakprocedure gehouden. Op woensdag 29 januari is van 18.30 tot 20.30 bij De Buitenpoort in Huissen een informatieavond geweest waarop omwonenden zijn geïnformeerd.

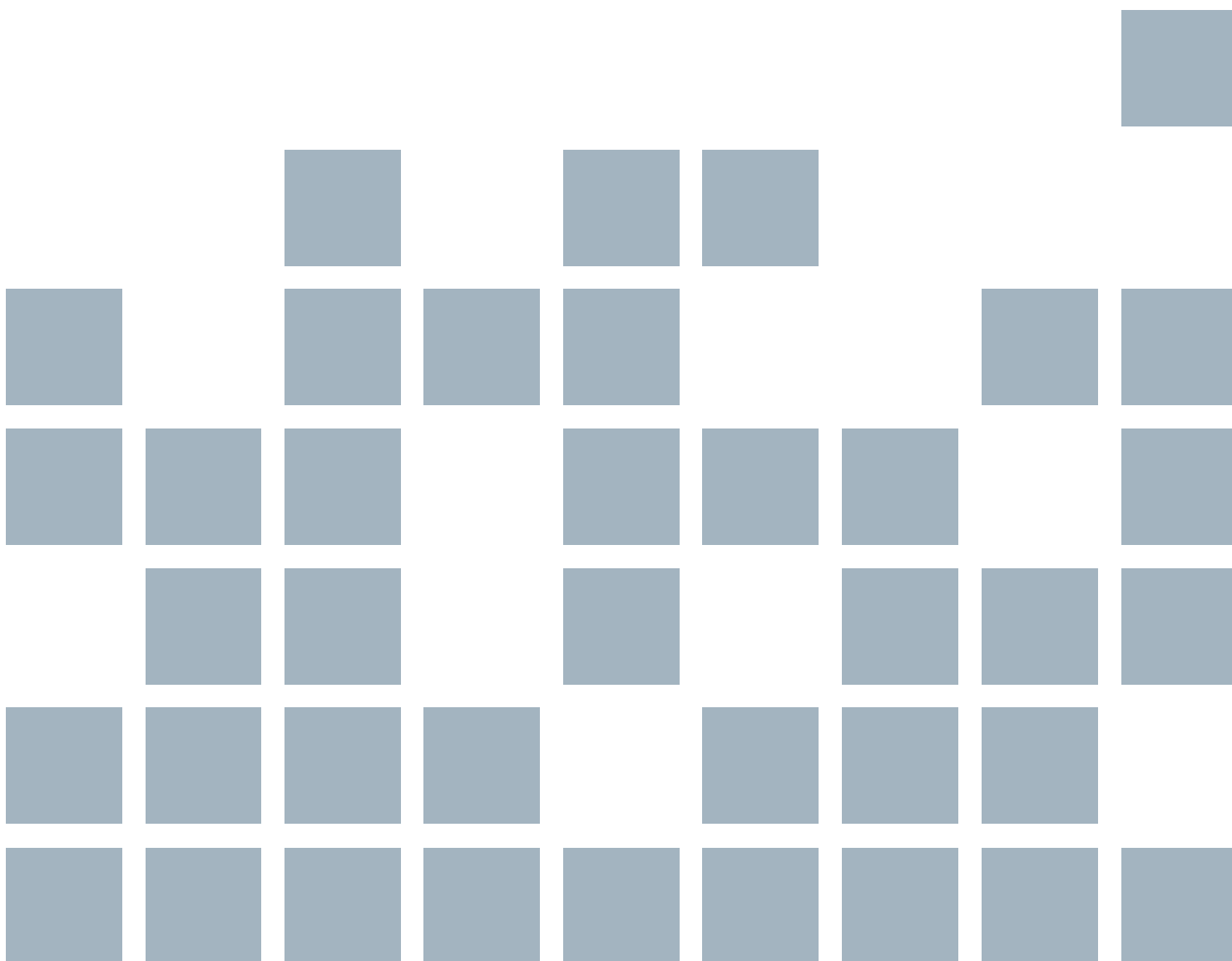
6.4 Verslag zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 9 april 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging is één zienswijze ingediend. De ingediende zienswijze is in de Reactienota Zienswijzen en (ambtshalve wijzigingen) samengevat en voorzien van een reactie. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan. De Reactienota is onderdeel van het vaststellingsbesluit.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1	Bodemonderzoek
Bijlage 2	Akoestisch onderzoek
Bijlage 3	Externe veiligheid
Bijlage 4	Watertoets
Bijlage 5	Voortoets stikstof
Bijlage 6	Quickscan flora en fauna
Bijlage 7	Rapportage NGE
Bijlage 8	Archeologisch onderzoek
Bijlage 9	Inrichtingsplan
Bijlage 10	Vooroverlegreactie provincie Gelderland
Bijlage 11	Aanmeldnotitie mer
Bijlage 12	Besluit aanmeldnotitie mer
Bijlage 13	Raadsvoorstel vaststelling
Bijlage 14	Reactienota zienswijzen

Regels



Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Huissen, Helmichstraat Stadswal met identificatienummer NL.IMRO.1705.242-VG01 van de gemeente Lingewaard.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij horende bijlagen.

1.3 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.6 bebouwingspercentage:

een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

1.7 bedrijf aan huis:

het door de bewoner van de woning bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, niet zijnde detailhandel, behoudens de beperkte verkoop van artikelen verband houdende met de activiteiten;

1.8 beroep aan huis:

het door de bewoner van de woning beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch, of hiermee gelijk te stellen gebieden, alsmede kappers, schoonheidssalonnen, hondentrimsalonnen en pedicures, die door hun beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, niet zijnde detailhandel, behoudens de beperkte verkoop van artikelen verband houdende met de activiteiten;

1.9 begane grondvloer:

de vloer, die nagenoeg op het niveau van het peil ligt.

1.10 bestaand:

- bij bebouwing: bebouwing zoals aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;
- bij gebruik: gebruik zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen;

1.11 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.12 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.13 bevoegd gezag:

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning;

1.14 bijgebouw:

een met het hoofdgebouw verbonden of daarvan vrijstaand gebouw, dat door zijn ligging, constructie of afmeting ondergeschikt is aan dat hoofdgebouw;

1.15 bouwen:

plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of vergroten van een bouwwerk;

1.16 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.17 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.18 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.19 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.20 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct, hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.21 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.22 dienstverlening:

het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten welke bestaan uit het verlenen van diensten aan derden met een baliefunctie;

1.23 erf:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.24 erker:

een bijgebouw in één bouwlaag aan de voor- en/of zijgevel van een woning;

1.25 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.26 gestapelde woningen:

boven dan wel beneden en/of naast elkaar gesitueerde woningen waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid, al dan niet direct vanaf het voetgangersniveau, gewaarborgd is;

1.27 hoofdgebouw:

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

1.28 inwoning:

het bewonen van een woonruimte die deel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden in gebruik is genomen, met dien verstande dat dit slechts toegestaan is in het hoofdgebouw, dan wel in met het hoofdgebouw verbonden bijgebouwen en dat woningsplitsing en/of kamerbewoning niet toegestaan is;

1.29 kamerbewoning:

het gebruik van een hoofdgebouw of met het hoofdgebouw verbonden bijgebouwen door meer dan twee onzelfstandige huishoudens;

1.30 maatschappelijk:

het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening, waaronder:

- gezondheidszorg; en/of
- zorg en welzijn; en/of
- jeugd/kinderopvang; en/of
- onderwijs; en/of
- religie; en/of
- uitvaart;/begraafplaats en/of
- bibliotheken; en/of
- openbare dienstverlening; en/of
- verenigingsleven;

1.31 omgevingsvergunning:

vergunning voor activiteiten als genoemd in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.32 overkapping:

een bouwwerk met een open constructie zonder eigen wanden;

1.33 peil:

- voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst: het aansluitend terrein, ter plaatse van die hoofdtoegang;
- voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet direct aan een weg grenst: de gemiddelde hoogte van het aan het bouwwerk aansluitende afgewerkte terrein, voor aanvang van de bouwwerkzaamheden, het oorspronkelijke maaiveld;

1.34 seksinrichting:

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, of een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.35 slopen:

geheel of gedeeltelijk afbreken;

1.36 voorgevellijn:

de denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen;

1.37 wet/wettelijke regelingen:

indien en voorzover in deze voorschriften wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen e.d., dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan, tenzij anders bepaald;

1.38 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding;

1.39 zorgwoning:

een gebouw dat bestaat uit meerdere wooneenheden, al dan niet zelfstandig, waarbij gemeenschappelijke voorzieningen, zorgvoorzieningen en verpleegvoorzieningen zijn toegestaan.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

2.1 de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van de daken en dakkapellen;

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.3 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, met dien verstande dat balkonhekken tot 1 m bij aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen hierbij niet worden meegerekend.

2.4 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.6 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een beroep aan huis, met dien verstande dat maximaal 40% van het grondvloeroppervlak van de woning mag worden gebruikt ten behoeve van het aan-huis-verbonden beroep, met een maximum van 45 m²;
- b. inwoning met dien verstande dat maximaal 60 m² van het grondvloeroppervlak van het hoofdgebouw en aangebouwde bijgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van de inwoning;
- c. een ondergrondse parkeergarage met bergingen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - parkeergarage' met dien verstande dat inritten en andere voorzieningen ten behoeve van een parkeergarage ook buiten deze aanduiding zijn toegelaten;

met de daarbij behorende:

- d. tuinen;
- e. parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen;
- f. waterlopen en waterpartijen;
- g. duikers.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' mogen enkel gestapelde woningen worden gebouwd;
- c. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' met deze aanduiding is aangeduid;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het aantal woningen niet meer bedragen dan aangegeven.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 1 m bedragen behoudens voorzieningen om inval in de inrit naar de parkeergarage te voorkomen welke maximaal 1,30 mogen zijn;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,5 m bedragen.

3.2.3 Overkappingen

Voor het bouwen van overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer dan 3 m bedragen;
- b. het bebouwde oppervlakte mag niet meer dan 20 m² bedragen;
- c. het bebouwingspercentage van het gehele perceel mag niet meer bedragen dan 50%, met dien verstande dat het hoofdgebouw niet meegerekend wordt;
- d. de overschrijding van de voorgevelrooilijn mag niet meer bedragen dan 1,5 m.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Strijdig gebruik

In aanvulling op het bepaalde van artikel 2.1 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt onder gebruik strijdig met de bestemming in ieder geval begrepen, het gebruik of het laten gebruiken van gronden en/of opstallen voor:

- a. vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- b. een publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit.

3.3.2 Voorwaardelijke verplichting inpassing

Het gebruik van de woningen is uitsluitend toegestaan onder de voorwaarde dat het perceel ingepast wordt in de omgeving conform de tekening als opgenomen in bijlage 2. Deze inrichting dient binnen 2 jaar nadat het woongebouw gerealiseerd is aangelegd te worden en vervolgens in stand te worden gehouden. Hierbij geldt tevens geldt dat alléén ter plaatse van de op deze bijlage geduide in- en uitrit een in- en uitrit is toegelaten.

3.3.3 Voorwaardelijke verplichting parkeren

- a. Bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen of voor afwijken geldt de regel dat ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw hoort. Daarbij moet worden voldaan aan de norm van 1,5 parkeerplaats per woning, waarbij naar boven wordt afgerond op hele getallen;
- b. het gebruik van de woningen is uitsluitend toegestaan indien het op basis van lid 1 benodigde aantal parkeerplaatsen in stand wordt gelaten en 0,3 parkeerplaats per woning openbaar toegankelijk is, waarbij naar boven wordt afgerond op hele getallen.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

3.4.1 Omgevingsvergunning bedrijf aan huis

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.1 sub a voor de uitoefening van aan huis gebonden bedrijfsmatige activiteiten in het hoofd- of bijgebouw, met dien verstande dat:

- a. omgevingsvergunning wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid, die valt in categorie 1 of 2 van Bijlage 1 Lijst van bedrijven;
- b. 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;
- c. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met bedrijfsmatige activiteiten in of bij het hoofdgebouw;
- d. maximaal 40% van het grondvloeroppervlak van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijgebouwen ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten in gebruik mag zijn, zulks met een maximum van 45 m²;
- e. een seksinrichting niet toegestaan is.

3.4.2 Parkeren

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de eis om te parkeren op het eigen terrein en / of een andere norm als bedoeld in artikel 3.3.3.

3.4.3 Inrichting

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de eis om de inrichting aan te leggen conform het opgenomen inrichtingsplan als bedoeld in artikel 3.3.2.

3.5 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2 en toestaan dat de aldaar genoemde maten tot maximaal 10% van die maatvoering wordt vergroot danwel verkleind met dien verstande dat dit stedenbouwkundig inpasbaar moet zijn.

Artikel 4 Waarde - Archeologie

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden.

4.1.2 Regels vanwege samenvallende bestemmingen

Al hetgeen in deze regels omtrent de onderliggende bestemmingen binnen het gebied met de bestemming 'Waarde - Archeologie' is toegestaan, is uitsluitend toelaatbaar indien uit onderzoek blijkt, dat één en ander geen aantoonbare negatieve invloed heeft op aanwezige archeologische waarden.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.

4.2.2 Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen dan wel overige bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. ver-/nieuwbouw van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot of veranderd;
- b. de bouw van een bijgebouw of de uitbreiding van een bestaand hoofdgebouw met ten hoogste 10 m².

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2 teneinde het oprichten van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en) toe te staan, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Teneinde dit te bereiken kunnen aan een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels in ieder geval de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al of niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
- c. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij die voorschriften te stellen kwalificaties.

4.3.2 Verplichting rapportage

De omgevingsvergunning als bedoeld in 4.3.1 wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen in voldoende mate is vastgesteld.

4.3.3 Advies archeologisch deskundige

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld 4.3.1 winnen zij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

4.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.4.1 Omgevingsvergunningsplichtige activiteiten

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van verhardingen, zulks indien de oppervlakte van de aan te brengen verharding meer bedraagt dan 10 m²;
- b. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven of ophogen;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- d. het uitvoeren van grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m ten opzichte van het maaiveld, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, aanleggen van drainage en ontginnen;
- e. het aanleggen van kabels en leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- f. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand.

4.4.2 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in 4.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

4.4.3 Verlening

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 4.4.1 zijn slechts toelaatbaar, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van de in lid 4.1 genoemde doeleinden.

4.4.4 Archeologisch rapport

De omgevingsvergunning als bedoeld in 4.4.1 wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarden van het terrein waarvoor de omgevingsvergunning wordt aangevraagd, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

4.5 Wijzigingsbevoegdheid

4.5.1 Wijziging verwijderen Waarde - Archeologie

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin, dat de bestemming 'Waarde - Archeologie' (geheel of gedeeltelijk) van de kaart wordt verwijderd, als op basis van archeologisch onderzoek, dat voldoet aan de normen van de archeologische beroepsgroep, geen archeologische waarden zijn vastgesteld. Alvorens een wijziging wordt uitgevoerd wordt advies ingewonnen bij de regionaal archeoloog.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 6 Algemene bouwregels

6.1 Algemene bepaling m.b.t. ondergronds bouwen

6.1.1 *Ondergrondse werken*

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

6.1.2 *Ondergronds bouwen*

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen als ook het bepaalde in artikel 3.1 onder c, de volgende regels:

- a. ondergrondse bouwwerken (waaronder zwembaden) zijn uitsluitend toegestaan binnen de gronden waar volgens de desbetreffende regels hoofd- dan wel bijgebouwen zijn toegestaan;
- b. het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het toegestane oppervlak aan bouwwerken boven peil, vermeerderd met 15 m² ten behoeve van lichttoetreding;
- c. in aanvulling op het bepaalde in sub a en sub b is maximaal 1 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 bouwperceelgrens;
 2. de maximale hoogte van de zwembadrand bedraagt 0,5 m boven peil;
- d. randvoorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding zijn buiten de aanduiding 'bouwvlak' toegestaan;
- e. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 3,5 m onder peil, met dien verstande dat een randvoorziening ten behoeve van de waterhuishouding (bergbassins) tot maximaal 6 m onder peil gebouwd mag worden.

6.1.3 *Omgevingsvergunning ondergronds bouwen*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.1.2 sub e voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 m onder peil onder de voorwaarde dat:

- a. de waterhuishouding niet wordt verstoord;
- b. geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden.

6.2 Bestaande afstanden en maten

6.2.1 *Toelaatbaarheid grotere maten*

Indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet of Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

6.2.2 Toelaatbaarheid kleinere maten

In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet of Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan ingevolge Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

6.2.3 Heroprichting

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in 6.2.1 en 6.2.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

Artikel 7 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van het aanpassen van opgenomen regels in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 8 Overgangsrecht

8.1 Overgangsrecht bouwwerken

8.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

8.1.2 Afwijken bij omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het bepaalde in 8.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 8.1.1 met maximaal 10%.

8.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in 8.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

8.2 Overgangsrecht gebruik

8.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

8.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 8.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

8.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 8.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

8.2.4 Uitzondering

Het bepaalde in 8.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 9 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Huissen, Helmichstraat Stadswal'.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Lijst van bedrijven

Bijlage 2 Inrichtingsplan



buro-sro.nl