Bestemmingsplan

Huissen, Gochsestraat en Muntstraat: verplaatsen supermarkt

Gemeente Lingewaard

BURO SRO

Huissen, Gochsestraat en Muntstraat: verplaatsen supermarkt

COLOFON

Gegevens over het plan:

Plannaam:	Huissen, Gochsestraat en Muntstraat: verplaatsen supermarkt
Identificatienummer:	NL.IMRO.1705.232-VG01
Status:	Vastgesteld
Datum:	23 september 2020
Projectnummer Buro SRO:	29.30.04

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever:	Eigenheid Vastgoed / Familie Lamers

Gegevens Buro SRO:

Projectleider Buro SRO:	Dhr. E. Mekelenkamp
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 5

Hoofdstuk 1 Inleiding 7
1.1 Aanleiding en voorgeschiedenis 7
1.2 Ligging plangebied 7
1.3 Opbouw bestemmingsplan 8
1.4 Leeswijzer 9
Hoofdstuk 2 Het initiatief 10
2.1 Huidige situatie 10
2.2 Toekomstige situatie 14
Hoofdstuk 3 Beleidskader 17
3.1 Rijksbeleid 17
3.2 Provinciaal beleid 20
3.3 Gemeentelijk beleid 21
Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid 25
4.1 Milieu 25
4.2 Water 33
4.3 Ecologie 35
4.4 Verkeer 37
4.5 Cultuurhistorie en archeologie 39
4.6 Explosieven 40
4.7 Economische uitvoerbaarheid 41
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving 43
5.1 Algemeen 43
5.2 Wijze van bestemmen 43
Hoofdstuk 6 Procedure 45
6.1 Algemeen 45
6.2 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro 45
6.3 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro 45
6.4 Verslag zienswijzen 45

Bijlagen bij de toelichting 47

Bijlage 1 Visie Driegaarden 1e fase 49
Bijlage 2 Beeldkwaliteitplan 51
Bijlage 3 Actualisatie DPO Supermarkt Muntstraat 53
Bijlage 4 Bodemonderzoek Muntstraat 11 55
Bijlage 5 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai 57
Bijlage 6 Akoestisch onderzoek supermarkt Muntstraat 59
Bijlage 7 Akoestisch onderzoek Gochsestraat 3 61
Bijlage 8 Beperkte verantwoording groepsrisico 63
Bijlage 9 Voortoets stikstofdepositie 65
Bijlage 10 Ecologisch onderzoek 67
Bijlage 11 Ecologisch vervolgonderzoek 69
Bijlage 12 Verkeersonderzoek 71
Bijlage 13 Parkeeronderzoek 73
Bijlage 14 Archeologisch onderzoek 75

Bijlage 15 **Projectleiderssamenvatting Niet Gesprongen Explosieven** **77**
Bijlage 16 **Reactienota Zienswijzen** **79**

Regels 81

Hoofdstuk 1 **Inleidende regels** **83**
Artikel 1 Begrippen 83
Artikel 2 Wijze van meten 86
Hoofdstuk 2 **Bestemmingsregels** **87**
Artikel 3 Detailhandel 87
Artikel 4 Wonen 88
Artikel 5 Wonen - 1 90
Artikel 6 Waterstaat - Waterstaatkundige functie 92
Hoofdstuk 3 **Algemene regels** **94**
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel 94
Artikel 8 Algemene bouwregels 94
Artikel 9 Algemene gebruiksregels 95
Artikel 10 Algemene procedureregels 95
Hoofdstuk 4 **Overgangs- en slotregels** **96**
Artikel 11 Overgangsrecht 96
Artikel 12 Slotregel 96

Bijlagen bij de regels 97

Bijlage 1 **Lijst van bedrijven** **99**

Toelichting

COLOFON:

Betrokken ambtenaar:	R. Noppen / T. van Vliet
Projectleider Buro SRO:	E. Mekelenkamp / www.buro-sro.nl

Hoofdstuk 1 Inleiding

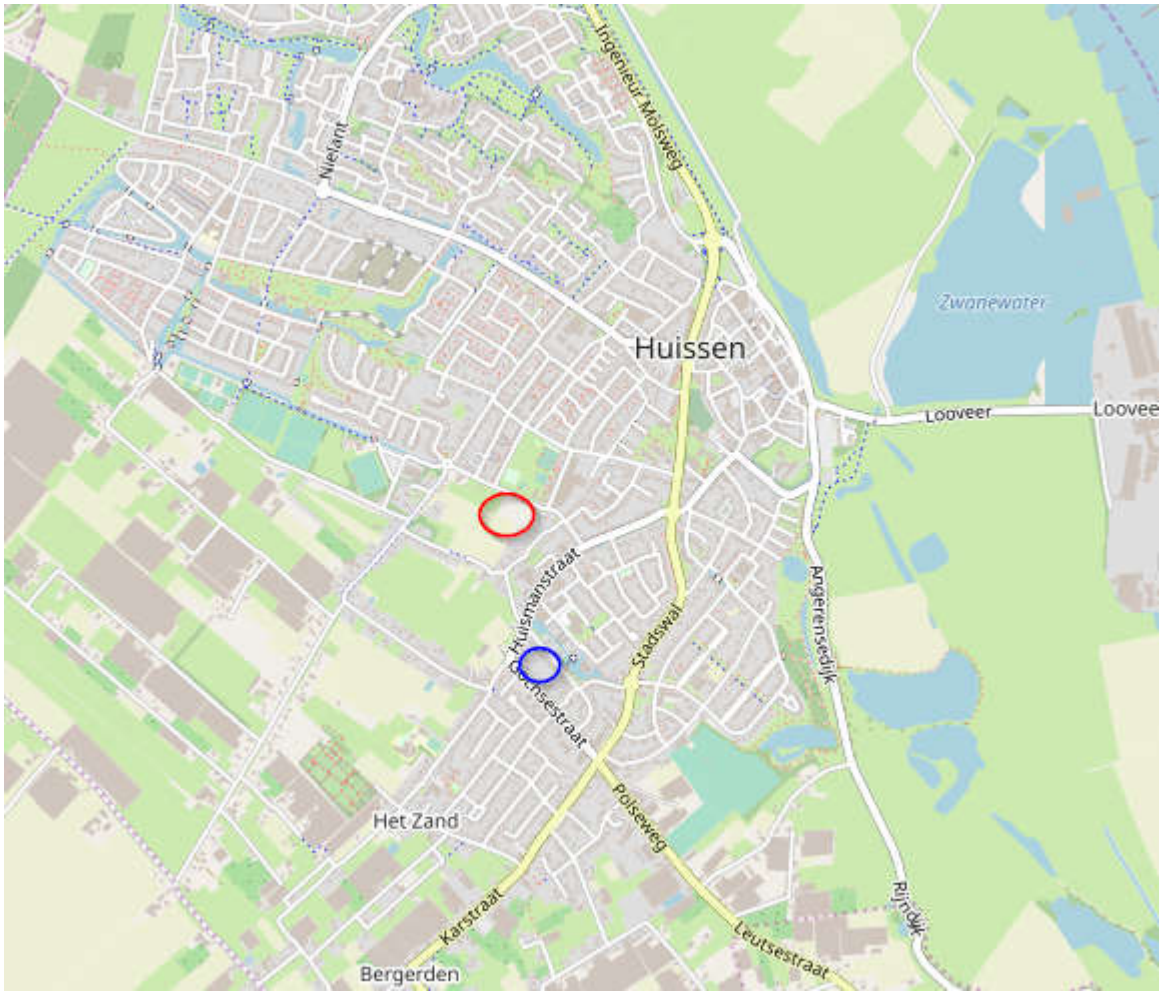
1.1 Aanleiding en voorgeschiedenis

De huidige Coöp-supermarkt aan de Gochsestraat 3 is een kleine buurtsupermarkt. De eigenaar heeft geen uitbreidingsmogelijkheden meer en loopt tegen een aantal problemen op. Hij is daarom voornemens om aan de Muntstraat naast nr. 11 een nieuwe supermarkt te realiseren. Dit gebied is onderdeel van het gebied Driegaarden. Driegaarden bestaat uit oude glastuinbouwlocaties die jaren geleden op basis van overheidsbeleid zijn gesaneerd/verplaatst met als doel deze vervolgens te (her)ontwikkelen tot een nieuwe woningbouwlocatie. Eén van deze kassen bevond zich op de locatie Muntstraat 11. Ook hier is de kas inmiddels gesloopt en is de bestaande bedrijfswoning omgevormd tot burgerwoning.

De locatie van de nieuwe supermarkt maakte eerst onderdeel uit van de planvorming van de nieuwbouwlocatie Driegaarden fase 1. Vanwege afspraken over de hoeveelheid winkeloppervlak in Huissen ontstond de wens om ook meteen de detailhandelsbestemming op de huidige locatie te verwijderen en daar een woonbestemming toe te staan. Dit heeft ertoe geleid dat besloten is om de nieuwbouwlocatie Driegaarden fase 1 en de beide locaties voor de supermarkt via separate bestemmingsplannen in procedure te brengen. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in een planologisch juridisch kader voor de huidige supermarktlocatie (om te vormen tot woningbouw) en de nieuwe supermarktlocatie (om te vormen tot detailhandel en wonen). In deze plantoelichting wordt gemotiveerd waarom de voorgenomen ontwikkeling nodig en aanvaardbaar is.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de zuidwestzijde van de kern Huissen in de gemeente Lingewaard. Het centrum van Huissen ligt op relatief korte afstand van het plangebied. Bijgevoegde afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving. De blauwe cirkel geeft de huidige locatie van de supermarkt weer. De rode cirkel geeft de toekomstige locatie van de supermarkt weer.



Ligging van het plangebied (ondergrond: www.openstreetmap.org)

1.3 Opbouw bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is een bindend plan voor zowel overheid als burgers. Met de bestemming wordt geregeld wat de functie van de grond is. Ook geeft het bestemmingsplan aan wat er gebouwd mag worden, waarvoor de gebouwen gebruikt mogen worden en is het een toetsingskader voor omgevingsvergunningen. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting en is opgesteld volgens de laatste afspraken over de RO Standaarden 2012.

Verbeelding
De verbeelding, een kaart, laat tot op perceelsniveau zien welke bestemmingen er gelden. Met aanduidingen kan meer informatie worden gegeven over wat is toegestaan, bijvoorbeeld met bouwvlakken of maatvoeringen.

Planregels
De planregels geven de gebruiksmogelijkheden aan van de grond en op welke wijze de gronden bebouwd mogen worden.

Opzet van de toelichting
In deze toelichting is het volgende opgenomen:

- een beschrijving van de bestaande situatie en van het voorgenomen initiatief (hoofdstuk 2);
- een samenvatting van het relevante Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid (hoofdstuk 3);

- in hoofdstuk 4 wordt de haalbaarheid van het plan getoetst op grond van het geldende beleid en de relevante milieuwetgeving. Ook wordt beschreven op welke wijze in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding;
- hoofdstuk 5 geeft de verantwoording van de keuze van bestemmingen en wat er met de bestemmingen wordt beoogd;
- het verslag van de procedure (hoofdstuk 6): de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken. Hierin zijn de uitkomsten van inspraak, vooroverleg en zienswijzen opgenomen.

De toelichting voldoet hiermee aan de eisen die worden gesteld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Bij de voorbereiding van dit plan is het niet nodig om een milieueffectrapport, als bedoeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer, op te stellen. In hoofdstuk 4 is beschreven op welke wijze rekening is gehouden met aanwezige waarden van de gronden, de effecten op het aangrenzende gebied en de wijze waarop milieukwaliteitseisen (volgens hoofdstuk 5 Wet milieubeheer) bij het plan zijn betrokken

1.4 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

Voorliggend plan heeft betrekking op twee plangebieden. Het eerste plangebied betreft de locatie van de huidige supermarkt aan de Gochsestraat nr. 3. Het tweede plangebied is het perceel aan de Muntstraat naast nummer 11 in Huissen, de locatie waar de nieuwe supermarkt beoogd is.

Plangebied Gochsestraat 3
Het eerste plangebied ligt aan de Gochsestraat 3 in Huissen, ten zuidoosten van het andere plangebied. Dit is de huidige locatie van de supermarkt. Bijgevoegde afbeelding geeft een luchtfoto van het plangebied weer.

Begrenzing plangebied huidige locatie supermarkt

De omliggende woonbuurt kent een afwisselend karakter. Deels is er sprake van lintbebouwing langs de oude routes. In de loop van de jaren zijn de tussenliggende gebieden ingevuld met planmatige woningbouw. De Gochsestraat is een belangrijke ontsluitingsroute voor de omliggende woongebieden en vormt de verbinding tussen de Huismanstraat en de Karstraat.

In de jaren '30 is het huidige hoofdgebouw gerealiseerd. In de loop van de jaren is het pand echter meerdere malen verbouwd en uitgebreid. Vrijwel het gehele perceel is volgebouwd. Aan de zuidoostzijde is een inrit aanwezig, die wordt gebruikt als toegang naar het magazijn. Op de verdieping is een bovenwoning aanwezig, die wordt verhuurd. Navolgende afbeeldingen geven een impressie van de huidige locatie van de supermarkt.

Vooraanzicht huidige locatie supermarkt

Zijaanzicht huidige locatie supermarkt

In de huidige situatie vindt het parkeren t.b.v. de supermarkt en de bovenwoning geheel in de openbare ruimte plaats. Tegenover de supermarkt zijn op kosten van de ondernemer in het verleden 6 parkeerplaatsen gerealiseerd. Laden en lossen vindt ook plaats in de openbare ruimte.

Plangebied Muntstraat
De nieuwe beoogde locatie voor de supermarkt ligt tussen de Muntstraat aan de noordzijde en het ontwikkelingsgebied Driegaarden fase 1 (nu maisveld). De Muntstraat ligt tussen de Bredestraat aan de westzijde en de Huismanstraat aan de oostzijde. Bijgevoegde afbeelding geeft een luchtfoto van het plangebied weer.

Begrenzing plangebied toekomstige locatie supermarkt (fase 1 Driegaarden)

Het gebied bevindt zich landschappelijk op de overgang tussen oeverwal en komgebied. Het plangebied en de naastgelegen gronden betreffen oude binnenstedelijke glastuinbouwlocaties die jaren geleden zijn gesaneerd met als doel deze vervolgens te (her)ontwikkelen tot een nieuwe woningbouwlocatie. Door de economische neergang en andere factoren is de woningbouwlocatie tot op heden nog niet gerealiseerd. Met het economisch herstel en de vraag naar woningen in Huissen is het project Driegaarden weer actueel geworden. In samenspraak met de gemeente is bepaald dat een gefaseerde ontwikkeling kansen biedt, te beginnen met het gebied tussen de Muntstraat en Laakse Voetpad.

Impressie plangebied vanaf Muntstraat

In de bebouwingsstructuur is nog iets van het verleden als kweekgronden terug te zien. De woningen zijn gesitueerd langs de straat en bijbehorende (kweek)gronden liggen daarachter.

Groene ruimte ten noorden van plangebied (park 't Rosendael)

Ten noorden van het plangebied ligt een grote groene ruimte, met aansluitend enkele voorzieningen (OBC Huissen, muziekcentrum en sportvoorzieningen). In de groene ruimte zijn een skatebaan, een hondenuitlaatveld en enkele sportvelden gesitueerd. De westrand van deze groene ruimte wordt begrensd door een rij portiekflats. De overige bestaande bebouwing aan de omliggende Bredestraat, het Laakse Eind en het Laakse Voetpad bestaat vooral uit vrijstaande woningen. Aan de Muntstraat bevinden zich enkele twee-onder-één-kapwoningen.

In de huidige situatie ligt het plangebied na sloop van de kas (2017) braak. De omliggende gronden zijn in gebruik als maisveld. Tussen het plangebied en de Muntstraat ligt een A-watergang. Deze watergang heeft een belangrijke functie in de afvoer van het water uit de omgeving.

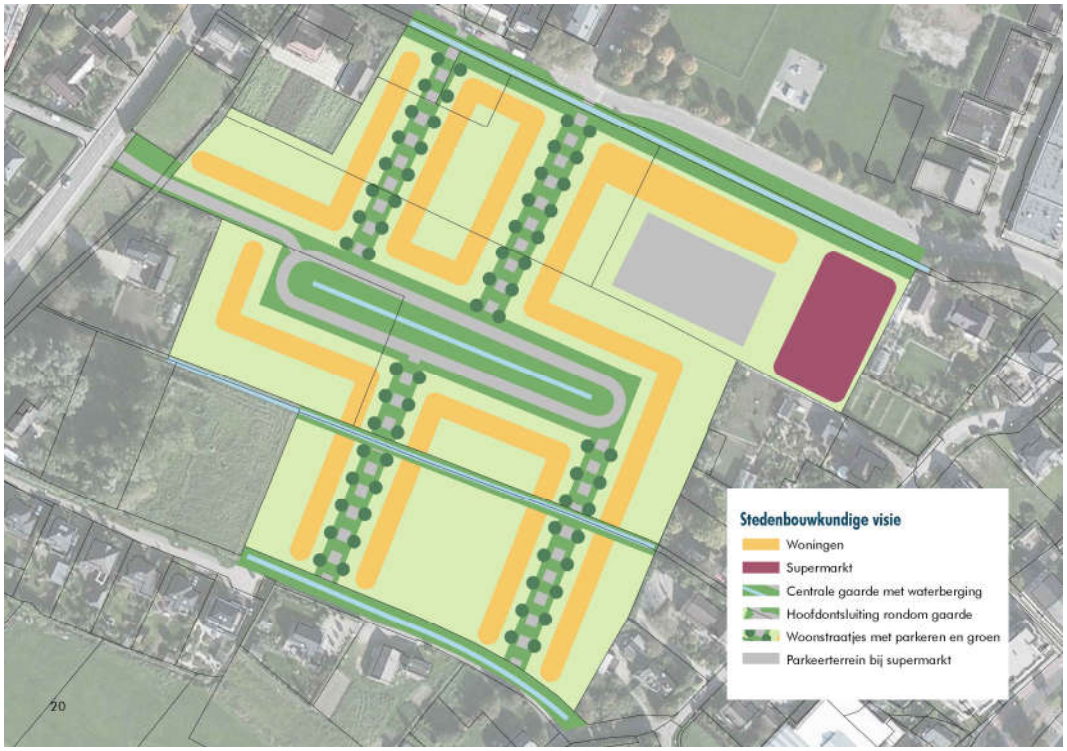
Voor de ontsluiting van het autoverkeer is de Muntstraat, die weer aansluit op de Huismanstraat, belangrijk. De westelijk gelegen Bredestraat en de Huismanstraat zijn zuidelijker van het plangebied met elkaar verbonden en vormen onderdeel van de ontsluitingswegen van de kern Huissen. Via beide straten kan het centrum van Huissen op een vlotte manier bereikt worden. Het Laakse Eind en Laakse Voetpad zijn beide woonstraatjes zonder doorgaand verkeer en niet geschikt om extra hoeveelheden autoverkeer op te vangen.

2.2 Toekomstige situatie

Plangebied Gochsestraat 3
Zoals eerder benoemd zal de huidige supermarkt aan de Gochsestraat worden gesloten en in een nieuw pand aan de Muntstraat gevestigd worden (zie hierna). De detailhandelsfunctie van het pand aan de Gochsestraat zal daarmee ook worden beëindigd. Het pand wordt verbouwd en geschikt gemaakt voor appartementen. De huidige omvang van het gebouw zal dan ook blijven gehandhaafd. Het bouwplan moet nog worden uitgewerkt.
Wel is bepaald dat, gezien de maatvoering van het gebouw, er maximaal 10 appartementen in het pand gerealiseerd kunnen worden. Dit past ook bij de verwachte parkeerbehoefte, deze is namelijk ongeveer gelijk aan de parkeerbehoefte van de huidige supermarkt. De huidige parkeerplaatsen in de openbare ruimte bieden daarvoor voldoende capaciteit: bezoekers van de huidige supermarkt zijn er straks niet meer. Het plangebied blijft op dezelfde wijze ontsloten via de Gochsestraat.

Plangebied Muntstraat
Het realiseren van een supermarkt aan de Muntstraat is onderdeel van de stedenbouwkundige visie Driegaarden fase 1. Inmiddels is besloten om de woonwijk en de supermarkt met de daarnaast gelegen woningen met separate procedures in bestemmingsplan te brengen (zie paragraaf 1.1). Hieronder wordt ingegaan op realisatie van de supermarkt als onderdeel van het woningbouwplan.

Voor het plan is een stedenbouwkundige visie opgesteld. Uitgangspunt voor de visie was de verwijzing naar het 'gaardengebied' van Huissen. Daarom is ervoor gekozen om iets van die gaarden terug te laten komen in de stedenbouwkundige visie. Op de navolgende afbeelding is een uitsnede van de stedenbouwkundige visie weergegeven. Hierbij is de woonwijk ook nog onderdeel van het plangebied.



Stedenbouwkundige visie Driegaarden fase 1 (18 jan 2018)

In de noordoosthoek van de stedenbouwkundige visie is een nieuwe buurtsupermarkt gesitueerd. De bebouwing langs de Muntstraat is wat stedelijker van aard. De grootschalige bebouwing van de supermarkt en de bebouwing met de wat meer stedelijke uitstraling sluiten qua bouwvolume goed aan bij het gebied met de onderwijsvoorzieningen en sporthal dan bij de kleinschalige woningbouw aan de andere zijde van het plangebied.

De supermarkt heeft (conform uitgevoerd distributie planologisch onderzoek) een oppervlakte van ca. 1.170 m² winkelvloeroppervlak en is tegen de oostgrens van het plangebied gesitueerd. De Muntstraat is hier relatief breed en het (vracht)verkeer door de rest van de buurt wordt hierdoor tot het minimale beperkt. Via de Huismanstraat wordt het verkeer richting de Stadswal, de doorgaande route in Huissen, geleid.

Een verdere omschrijving van het woningbouwplan is te vinden in bijlage 1.

Beeldkwaliteit
Voor het oorspronkelijke plan met de woonwijk én de supermarkt is een beeldkwaliteitplan opgesteld dat als bijlage 2 bij deze toelichting is opgenomen. In dit beeldkwaliteitplan wordt de gewenste uitstraling van de woningbouw omschreven. Tevens worden er inrichtingsaspecten voor de openbare ruimte weergegeven.

Driegaarden is gelegen op de overgang van de bebouwde kom van de stadskern naar het landelijk gebied. Dit komt tot uitdrukking in de opzet van het plan: een combinatie van vooral grondgebonden woningen in een ruime opzet langs groen en gaarden. De bebouwing kent een afwisselende opzet met verschillende woningtypes door elkaar heen, die hoofdzakelijk bestaat uit één tot twee bouwlagen met kap. Door deze opzet krijgt het plan een opzet die past bij de schaal van Huissen en de overgang tussen landelijk en stedelijk gebied. Het noordoostelijk deel van het plan sluit met het grotere bouwvolume van de supermarkt aan bij de grotere volumes en de grote groene ruimte ten noorden van het plangebied.

In het plangebied is de supermarkt aan de oostzijde gesitueerd samen met maximaal 16 woningen langs de Muntstraat. De supermarkt vormt zo'n specifiek volume dat hier, ten opzichte van de woonwijk, eigen beeldkwaliteitseisen gelden. Voor de woningen in dit deelgebied geldt dat ze verweven zijn met het bouwvolume van de supermarkt en dat dit ook zichtbaar mag zijn in het beeld.

In bijgevoegd kaartbeeld is de bebouwingsopzet weergegeven met deelgebied A (dit bestemmingsplan) en deelgebied B (het gedeelte dat in een ander bestemmingsplan wordt geregeld). De verkaveling is indicatief.

Deelgebieden (onderliggende verkaveling is indicatief en deelgebied B maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan)

In het beeldkwaliteitplan wordt tevens een inrichting van de parkeerplaats bij de supermarkt voorgesteld.
De openbare ruimte rondom de nieuwe supermarkt moet zorgvuldig worden vormgegeven. Belangrijk is dat het parkeerterrein op een prettige manier wordt ingericht. De inpassing van groen is daarbij belangrijk. Tussen de rijen parkeerplaatsen zijn daarom hagen en bomen gesitueerd. De Muntstraat blijft vooralsnog ongewijzigd, wel sluiten de nieuwe inritten hierop aan. Bij de uitrit voor het laden en lossen zal een voorziening worden gemaakt zodat vrachtwagens op een goede en veilige manier in en uit kunnen draaien.
Voor verdere informatie en uitwerking van de na te streven beeldkwaliteit wordt verwezen naar bijlage 2.

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'.

Planspecifiek
Gebiedsgericht
Het plangebied ligt niet in een van de aangewezen gebieden van de SVIR en het Barro.

Ladder duurzame verstedelijking
Het plan betreft een stedelijke ontwikkeling (> 11 woningen en > 500 m² bvo detailhandel) en dus is de ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing. Om te onderzoeken of onderhavig plan voldoet aan de voorwaarden, moet worden bepaald of het plan Driegaarden fase 1 voorziet in een bepaalde behoefte aan woningen en de supermarkt.

Behoefte supermarkt

In 2016 is een ruimtelijk-economische effectenstudie verricht naar uitbreiding en verplaatsing van de supermarkt en dit is vervolgens herzien in 2019 (zie bijlage 3). In dit onderzoek wordt de ladder voor duurzame verstedelijking voor wat betreft de supermarkt doorlopen. Er wordt vastgesteld dat het ruimtelijk verzorgingsgebied van de supermarkt bestaat uit de zuidelijke en zuidwestelijke woonwijken van de kern Huissen en dat hier sprake is van zowel kwantitatieve (distributieve uitbreidingsruimte) als kwalitatieve behoefte (complementair, vergroting keuzemogelijkheden) aan het initiatief. Daarnaast heeft het plan volgens het onderzoek geen ontwrichtende effecten op de detailhandelsstructuur, de leegstand en het woon- en leefklimaat omdat het een verplaatsing betreft (de huidige winkel wordt gesloten) en de uitbreiding beperkt blijft. Daarnaast is onderzocht of het initiatief elders binnen bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden. Conclusie is dat er in de kern geen geschikte locaties beschikbaar zijn en dat leegstaande panden te klein zijn of een PDV-bestemming hebben. Hiermee voldoet de uitbreiding en verplaatsing van de supermarkt aan de voorwaarden van de ladder. Aanvullend hierop wordt ter voorkoming van handhaving van detailhandel op de oude supermarktlocatie in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen die toeziet op de beëindiging van het gebruik van het pand voor detailhandel.

Behoefte woningen

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 (kwantitatief) en over de 'kwaliteiten', zoals het aandeel huurwoningen en betaalbare woningen. Dit is vertaald naar subregio's.
Uit onderzoek (van 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 3.3). Voor Lingewaard gaat het om 1.622 woningen tot 2027. Dit aantal bevat nieuwbouwwoningen 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 te vergelijken. Companen heeft in maart 2019 het onderzoek geactualiseerd voor Lingewaard.

Op dit moment heeft Lingewaard ongeveer 951 woningen in plannen tot 2023. Dit is inclusief het plan voor Driegaarden fase 1. Er zijn op dit moment circa 450 woningen in harde plannen. De vraagtoename in Lingewaard tot 2023 is circa 1.000 woningen. Voor Huissen is de vraagtoename 455 woningen. De planning bevat 495 woningen (inclusief voorliggend plan), waarvan 265 woningen in harde plannen. Er is daarmee nog ruimte voor het toevoegen van kwalitatief goede woningen.

Dit bestemmingsplan maakt maximaal 16 woningen mogelijk naast de nieuwe supermarkt (Muntstraat) en 9 nieuwe woningen op de huidige supermarktlocatie (Gochsestraat). De 16 woningen uit voorliggend plan die onderdeel zijn van het plan Driegaarden fase 1 zijn omschreven in de woningbouwplanningslijst die jaarlijks aan de provincie Gelderland wordt aangeboden. De 16 woningen passen binnen de plancapaciteit, zoals binnen de subregio Arnhem en omgeving is afgestemd. Er is dus kwantitatief behoefte aan deze woningen. Voor de overige woningen op de huidige supermarktlocatie geldt dat dit een inbreidingslocatie betreft.

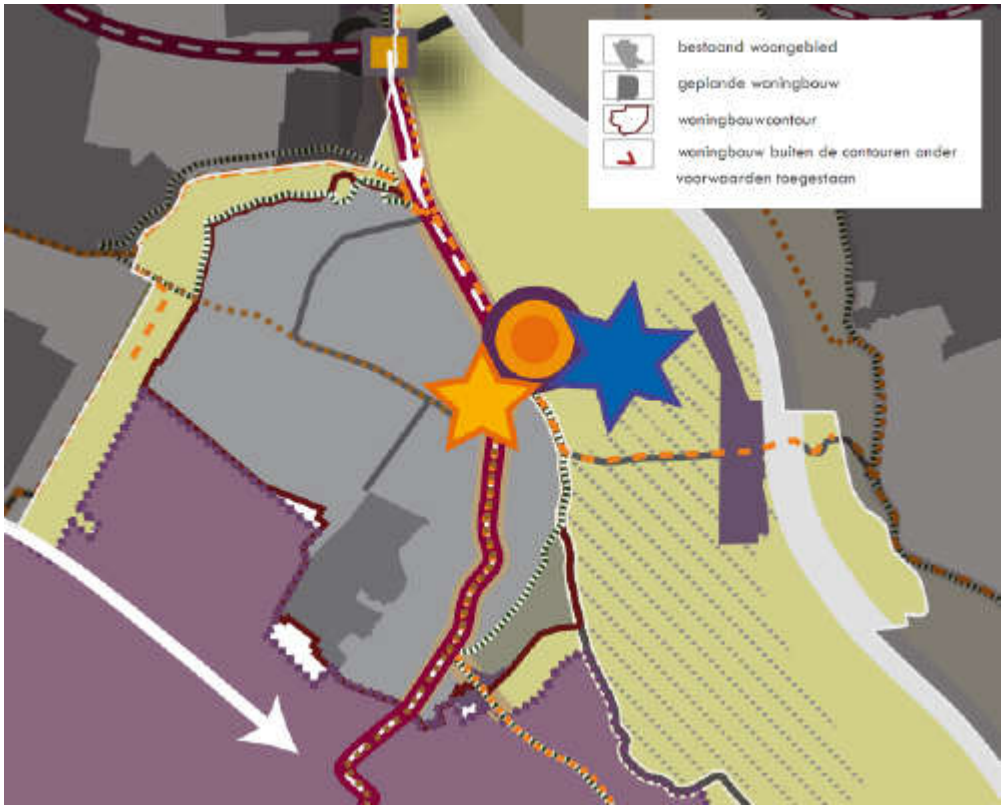
De ontwikkeling van Driegaarden voorziet ook in een kwalitatieve behoefte en draagt bij aan een belangrijke kwaliteitsverbetering van het gebied. De locatie bevindt zich aan de zuidzijde van de kern Huissen. Het betreft oude binnenstedelijke glastuinbouwlocaties die jaren geleden zijn gesaneerd met als doel deze vervolgens te (her)ontwikkelen tot een nieuwe woningbouwlocatie. Deze locatie kenmerkt zich door de bebouwingsstructuur waarin nog iets van het verleden als kweekgronden terug te zien is. De omliggende bestaande woningen zijn gesitueerd langs de straat en bijbehorende (kweek)gronden (in het plangebied) liggen daarachter. Gezien de ligging en kenmerken van de locatie is deze geschikt voor het realiseren van een gemengd woongebied met verwijzingen naar de geschiedenis als gaarde. Dit is te beschrijven als een groenstedelijk woonmilieu.

Op basis van het woningmarktonderzoek van Companen is in de gemeente sprake van een toenemende vraag naar goedkopere rijwoningen. Dit is mede een gevolg van het feit dat vooral goedkope starterswoningen beperkt vrijkomen. Gezinnen kunnen in de huidige markt moeilijker een volgende stap in de wooncarrière maken, naar een tweekapper of vrijstaande woning. Dit beperkt het vrijkomen van goedkopere rij-/hoekwoningen door startende huishoudens. Bouwen voor doorstroming is effectief omdat door het toevoegen van één woning meerdere huishoudens geholpen worden. In Huissen is de vraag vooral toegespitst op starters en gezinnen die op zoek zijn naar rij/hoekwoningen in het goedkope of middeldure segment, tweekappers en vrijstaande woningen en koopappartementen. De vraag naar koopappartementen is vooral afkomstig van oudere huishoudens die een woning dichtbij dagelijkse en medische voorzieningen zoeken.

Het plan Driegaarden fase 1 maakt een grote diversiteit aan verschillende typen zoals vrijstaande woningen, tweekappers, geschakelde woningen, en appartementen mogelijk. Een dergelijke mix aan woningen past goed in een groenstedelijk woonmilieu. Naar de woningtypen is vraag op basis van het marktonderzoek van Companen. Er kan worden ingespeeld op de vraag van starters en gezinnen met aaneengebouwde woningen, de doorstroming kan worden bevorderd met nieuwe tweekappers en vrijstaande woningen. Ook zijn er mogelijkheden voor gelijkvloerse woningen waaronder appartementen die, met de nieuwe supermarkt nabij, geschikt zijn voor oudere huishoudens. Het uiteindelijke aantal en typering zal in een later stadium worden bepaald, evenals de verdeling huur/koop en de prijsklassen, afhankelijk van de actuele behoefte aan woningen in Huissen op dat moment. De flexibiliteit in het programma zorgt ervoor dat er zo goed mogelijk aan de actuele behoefte kan worden voldaan.

Resumerend wordt dan ook gesteld dat er zowel kwantitatief als kwalitatief behoefte is aan deze woningen.

<u>Locatie</u>
De prioriteit in het beleid ligt bij inbreidings- en transformatielocaties binnen de bebouwde kom. De locatie Driegaarden ligt binnen de bebouwde kom, maar kent een agrarische bestemming. Het gebied Driegaarden betreft oude glastuinbouwlocaties die in de loop van de jaren binnen de bebouwde kom zijn komen te liggen. Formeel gezien is het vanwege de agrarische bestemming nog steeds een locatie buiten stedelijk gebied. Echter, binnen de bebouwde kom van Huissen is het naast de locatie Polseweg de enige locatie om een programma met deze omvang te realiseren. Driegaarden is daarom aangewezen als belangrijke locatie om in de behoefte te kunnen voorzien. In de Structuurvisie Gemeente Lingewaard 2012-2022 is het plangebied al aangewezen als gebied waar woningbouw gepland is. Alternatieve locaties voor het realiseren van een woongebied van deze omvang zijn er niet in Huissen.
De locatie aan de Gochsestraat 3 ligt in bestaand woongebied. Op de locatie is nu een supermarkt gevestigd die wordt verplaatst naar het gebied Driegaarden fase 1. Hiermee is er sprake van herstructurering binnen bestaand stedelijk gebied.



Gemeentelijke visiekaart (bron: Structuurvisie Gemeente Lingewaard 2012-2022)

Geconcludeerd kan worden dat het initiatief voldoet aan de eisen van de ladder voor duurzame verstedelijking.

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: de hiervoor in de omgevingsvisie genoemde ambities zijn vertaald in regels. 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
De Omgevingsvisie en Verordening geven aan dat moet worden ingezet op een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen. Ook is een ambitie een duurzaam, dynamisch en toegankelijk economisch vestigingsklimaat, waar voor ondernemers en inwoners een sterke aantrekkingskracht vanuit gaat. Voorliggend initiatief voorziet in de herontwikkeling van voormalige kassencomplexen (inmiddels braakliggend terrein) tot de ontwikkeling van een supermarkt en een aantal woningen, behorend bij de woonwijk Driegaarden (fase 1). Hiermee krijgt het gebied een kwaliteitsimpuls die leefomgeving ten goede komt en welke aansluit bij de ambities van de provincie. Geconcludeerd kan worden dat het initiatief past binnen het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Lingewaard 2012-2022
De Structuurvisie bevat de ambities voor de toekomstige (ruimtelijke) ontwikkeling van de gemeente Lingewaard. Ingegaan wordt op welke bestaande kwaliteiten worden versterkt en welke nieuwe functies worden toegevoegd. Het uitgangspunt van het beleid is het landschap met haar historische kwaliteiten waarin gewoond, gewerkt en gerecreëerd wordt. De gemeente zet onder andere in op een evenwichtige ontwikkeling als onderdeel van het stedelijk netwerk, versterking van de leefbaarheid en identiteit van de woonkernen, een vitaal platteland en verantwoorde waterberging. Daarnaast streeft de gemeente naar de ontwikkelingen van nieuwe woningen binnen de contouren om aan de woningbehoefte te kunnen voldoen. In Huissen wordt vooral gebouwd voor de opvang van mensen uit de regio, in de overige kernen wordt vooral voor de eigen behoefte gebouwd.

Nota Wonen 2016-2020
Deze nota beschrijft het door de gemeente Lingewaard te voeren woonbeleid in de periode 2016-2020. De nota vormt het kader om samen met onze partners er voor zorg te dragen dat we onze inwoners, de juiste woning op de juiste plek en op het juiste moment beschikbaar hebben. Het geeft onder meer handvatten voor het woningbouwprogramma bij nieuwe projecten. Ook geeft de nota aan welke thema's prioriteit krijgen en welke acties ondernomen worden om de doelen bij die thema's te bereiken. Voor inwoners, woningcorporaties, overige verhuurders en ontwikkelaars wordt het duidelijk wat ze van de gemeente mogen verwachten. 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 moet worden gezorgd 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 moeten zo goed mogelijk ondersteund worden 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. Uitgangspunt is tot 2020 in ieder geval 700 woningen te willen bouwen om aan de groei van de woningbehoefte in de gemeente te kunnen voldoen. Hiervoor zijn regionale afspraken gemaakt. Voor de jaren 2021-2025 zijn nog eens circa 250 woningen nodig. Er worden alleen woningen toegevoegd waar er te weinig van zijn.

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. Dit wordt zowel in de bestaande voorraad gedaan maar er wordt ook ingezet op (tijdelijke)nieuwbouw. Uitgangspunt is dat de regulier huurwoningzoekende ook een reële kans op een woning houdt.

Subregionale woonagenda Arnhem en omgeving 2017-2027
In deze woonagenda geven de samenwerkende gemeenten in de subregio Arnhem aan waar zij de komende jaren op willen inzetten. Met deze subregionale woonagenda wordt de regionale afstemming van woningbouwplannen en een aantal bijbehorende ambities vastgelegd. Uitgangspunten zijn:

- Betaalbaar en beschikbaar (sociale huur, middeldure huur, bijzondere doelgroepen);
- 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’ (tussen intramuraal en extramuraal wonen));
- Verschil maken (naar een kleurrijker palet aan woonmilieus en woonvormen).

Bij nieuwbouw ligt de focus meer op kwaliteit dan op kwantiteit. De kwantitatieve behoefte blijft onderdeel van de overweging en argumentatie, maar meer als een richtsnoer. Verantwoord versnellen en wendbaar sturen zijn daarbij het motto. Versnellen is nodig om het huidige woningtekort in te lopen en - op een verantwoorde wijze - in te kunnen spelen op de huidige druk op de regionale woningmarkt. In de subregionale woonagenda zijn kwalitatieve toetsingscriteria opgenomen en spelregels voor de woningbouwprogrammering. Belangrijk daarin is dat het woningmarktonderzoek van Companen dat om de 3 jaar wordt geactualiseerd, het toetsingskader is voor woningbouwplannen en dat inbreiding voor uitbreiding gaat.

Conclusie Woonbeleid
Het plan voor Driegaarden fase 1 is een uitwerking van het beleid zoals in de structuurvisie, de Nota Wonen en de subregionale woonagenda is verwoord. In deze beleidsdocumenten is Driegaarden reeds opgenomen als geplande woningbouwlocatie binnen stedelijk gebied. Het is een belangrijke locatie om aan de woningbouwbehoefte in de gemeente Lingewaard en specifiek Huissen te kunnen voldoen. Het plan sluit daarnaast aan op de historische kenmerken van het landschap (oorspronkelijk gaardengebied Huissen) en biedt veel ruimte voor waterberging. Door de flexibele opzet van dit bestemmingplan kan er ingespeeld worden op de actuele behoefte, wat aansluit op het subregionale woonbeleid. In paragraaf 3.1 is in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking onderbouwd dat het programma dat met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt aansluit bij de behoefte conform het rapport van Companen.

Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied met de nieuwe supermarktlocatie geldt het bestemmingsplan 'Muntstraat 11 te Huissen'. Het plangebied heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden - Oeverwallen' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5'. Langs de noordzijde van het plangebied loopt een watergang met de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie'.

Uitsnede bestemmingsplan 'Muntstraat 11 te Huissen' (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Navolgende afbeelding toont de geldende bestemmingen rondom de nieuwe locatie van de supermarkt.

Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard' dat geldt voor de omgeving van het plangebied (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Het initiatief is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Zowel de woningbouw als de supermarkt is niet mogelijk binnen de geldende bestemmingen.

Ter plaatse van het plangebied met de huidige supermarktlocatie geldt het bestemmingsplan 'Kom Huissen'. Het plangebied heeft de enkelbestemming 'Detailhandel' en voor een deel de functieaanduiding 'erf'.

Uitsnede bestemmingsplan 'Kom Huissen' (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Binnen de bestemming 'Detailhandel' is wonen toegestaan op de verdieping (voor zover aanwezig ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpplan). De realisatie van maximaal 10 appartementen is in strijd met het geldende bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet op basis 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.

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

Plangebied Muntstraat

Voor het perceel aan de Muntstraat 11 is in 2015 een bodemonderzoek uitgevoerd in het kader van het beëindigen van het kassenbedrijf ter plaatse en om de mogelijkheid voor een woonfunctie op het perceel te onderzoeken. Het onderzoeksrapport is opgenomen in bijlage 4. In dit onderzoek is geconcludeerd dat er slechts enkele lichte verontreinigingen aanwezig zijn en dat nader niet noodzakelijk is voor het mogelijk maken van een woonfunctie op het perceel. Aangezien er sinds de uitvoering van het bodemonderzoek geen bodembedreigende activiteiten meer hebben plaatsgevonden op dit perceel, zijn de conclusies van het bodemonderzoek nog van toepassing.

Plangebied Gochsestraat

Het initiatief aan de Gochsestraat 3 betreft enkel een een interne verbouwing van de voormalige supermarkt, waarbij de grond niet wordt geroerd. Tevens kan worden aangenomen dat er geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden ten tijde van het gebruik als supermarkt.

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 PM_{10} (fijnstof) en NO_2 (stikstofdioxide). Voor beide stoffen bedraagt de grenswaarde 40 $\mu g/m^3$.

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 m^3) 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.

Plangebied Muntstraat
Uit metingen van het rekenpunt 15467508 (aan de Stadswal ter hoogte van plangebied) zijn de volgende concentraties naar voren gekomen:

	NO2 (stikstofdioxide)	PM10 (Fijn stof)
Gemeten totale concentratie jaargemiddelde 2017 (µg/m^3)	24,4 µg/m^3	19,5 µg/m^3
Grenswaarde concentratie (µg/m3)	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 ter plaatse van de toekomstige supermarktlocatie.

Plangebied Gochsestraat
Uit metingen van het rekenpunt 15468393 (aan de Stadswal ter hoogte van plangebied) zijn de volgende concentraties naar voren gekomen:

	NO2 (stikstofdioxide)	PM10 (Fijn stof)
Gemeten totale concentratie jaargemiddelde 2017 (µg/m^3)	23,6 µg/m^3	19 µg/m^3
Grenswaarde concentratie (µg/m3)	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 ter plaatse van de voormalige supermarktlocatie.

Bijdrage initiatief
Plangebied Muntstraat
Ten aanzien van de bijdrage aan luchtkwaliteit is dit initiatief (toevoegen maximaal 16 woningen en een supermarkt) 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.

Plangebied Gochsestraat
Ten aanzien van de bijdrage aan luchtkwaliteit is dit initiatief (toevoegen maximaal 10 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;
- geluidgevoelige gebouwen, zoals scholen, ziekenhuizen, verzorgings- en verpleeghuizen, psychiatrische instellingen en kinderdagverblijven;
- geluidsgevoelige terreinen (woonwagenstandplaatsen 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
Plangebied Muntstraat
Voor het initiatief is het van belang te kijken naar de mogelijke gevolgen van wegverkeerslawaai. Het plangebied grenst met de noordzijde aan de Muntstraat. Op de Muntstraat geldt een 30 km/h-regime. Vanwege de ligging binnen de geluidzone van de verderop gelegen Bredestraat en Huismanstraat (beiden 50 km/u) is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, waarvan de rapportage is opgenomen in bijlage 5 (dit onderzoek geldt voor het totale project Driegaarden fase 1, inclusief woonwijk). De geluidbelasting ten gevolge van de Huismanstraat ligt op alle woningen lager dan 48 dB, waarmee de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor deze weg niet wordt overschreden. De geluidbelasting door wegverkeer op de Bredestraat overschrijdt op één gevel van één woning de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, maar dit valt buiten het plangebied van dit bestemmingsplan. Voor de overige woningen wordt de voorkeursgrenswaarde niet overschreden door verkeer op de Bredestraat.

Op de mogelijke gevolgen van geluid vanwege de nieuwe supermarkt op bestaande en nieuwe woningen wordt ingegaan in paragraaf 4.1.5.

Plangebied Gochsestraat
Op de locatie Gochsestraat 3 geldt een 50 km/u-regime. De Gochsestraat komt uit op het Klaphek en de Huismanstraat. Op de Huismanstraat geldt een 50 km/u-regime. Het klaphek is een 30 km weg zonder

geluidzone. Vanwege de ligging van de nieuwe woningen binnen de geluidszone van de Gochsestraat en de Huismanstraat is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is opgenomen in bijlage 7. De geluidbelasting door wegverkeer op de Huismanstraat ligt op alle woningen lager dan 48 dB, waarmee de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor deze weg niet wordt overschreden. De geluidbelasting door wegverkeer op de Gochsestraat bedraagt ten hoogste 61 dB. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt daarmee op de zuidwestgevel en de zuidoostgevel van de woningen overschreden. De maximale hogere waarde van 63 dB wordt niet overschreden. Voor deze woningen wordt een hogere waarde aangevraagd.

Wat betreft het aspect geluid is voorliggend plan uitvoerbaar.

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 afstandsdieren'). 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 afstandsdieren.

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

In de omgeving van beide plangebieden zijn geen veehouderijen aanwezig. Dit aspect vormt dus geen belemmering voor het 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

Plangebied Muntstraat

In de directe omgeving van het plangebied zijn aan de Huismanstraat enkele percelen met een bedrijfsbestemming aanwezig (detailhandel en bedrijf met maximaal milieucategorie 1 en 2 met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen, richtafstand VNG: 30 m). Ten westen van het plangebied ligt een sportveldencomplex en ten noorden van de Munstraat enkele kleinere sportveldjes (richtafstand sportveldcomplexen VNG: 50 m). De kleinste afstand van de bedrijven aan de Huismanstraat tot het plangebied is 80 meter, de voetbalvereniging ligt op 300 meter afstand en de sportveldjes op 120 meter. Hiermee wordt aan de richtafstanden (rustige woonwijk) van de VNG voldaan.

Voor de toekomstige supermarkt geeft de VNG een richtafstand van 10 meter voor het aspect geluid. Om de mogelijke gevolgen van geluid vanwege de nieuwe supermarkt op bestaande en nieuwe woningen te bepalen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, waarvan het rapport is opgenomen in bijlage 6. Bij dit onderzoek is uitgegaan van het volledige project Driegaarden fase 1, inclusief woonwijk.

Uit het onderzoek blijkt dat zowel voor de bestaande woningen als voor de nieuwe woningen enkele richtwaarden worden overschreven. Ten behoeve van de reductie van de geluidbelasting op de omgeving zijn – samengevat – de volgende opties mogelijk:

- Beperken van laden/lossen tot de dagperiode (07 – 19 uur)
- Beperking van de geluidemissie en juiste plaatsing van de koelinstallatie.
- Het glad afwerken van de ondergrond ivm geluid van de winkelwagens.
- Plaatsing van een 2.0 m hoge afscherming t.b.v. de punten 9 en 10 en 12.
- Eventueel toepassing van een dove gevel aan de oostzijde van de woning bij punt 10.

Ook met deze maatregelen zullen de richtwaarden voor woongebieden in enkele punten nog worden overschreden t.g.v. personenauto's op het parkeerterrein (punten 5, 9, 11 en 12). Om een verdere reductie van de geluidbelasting in deze punten te realiseren dient de reeds voorziene afscherming aan de noordzijde van het parkeerterrein verder te worden verhoogd en verlengd en dient een afscherming aan de zuidzijde van het parkeerterrein te worden geplaatst. Omdat dit stedenbouwkundig en landschappelijk niet gewenst is, wordt voor deze punten een hogere geluidsbelasting toegestaan.

Plangebied Gochsestraat

In het plangebied worden nieuwe milieugevoelige objecten toegevoegd (maximaal 10 woningen). Het plangebied ligt in een woonwijk met rondom voornamelijk de functie wonen. Aan de noordwestzijde grenst het plangebied aan een fietsenwinkel. Hiervoor geeft de VNG een richtafstand van 10 meter voor het aspect geluid. Bij een aantal woningen zal niet aan deze richtafstand worden voldaan, omdat de winkel en de woningen aan elkaar grenzen. Een fietsenwinkel heeft echter geen grote geluidsbronnen. Tevens zal dit enkel tijdens openingsuren zijn (dinsdag t/m zaterdag van 09:00 tot 17:00 uur en donderdag tot 20:00 uur) en vindt bij de fietsenwinkel het laden en lossen en het parkeren plaats aan de zijde van de Huismanstraat. In de woningen zal daarom sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten aanzien van milieuzonering. Bovendien is in het plangebied in de huidige situatie al een woning aanwezig, grenzend aan de fietsenwinkel, waarmee de winkel al rekening moet houden. De ontwikkeling zorgt daarom voor de fietsenwinkel niet voor een belemmering in de bedrijfsvoering.

Het initiatief is uitvoerbaar 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 locaties 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. De toekomstige supermarktlocatie is rood omcirkeld en de voormalige supermarktlocatie is blauw omcirkeld.

Screenshot risicokaart.nl

<u>Plangebied Muntstraat</u>

Het plangebied (rode cirkel) ligt in noordelijke richting op 560 meter afstand van een zwembad (opslag chloor) en op 1.000 meter afstand van een tankstation met LPG. Hieruit is op te maken dat het plangebied in geen van de invloedsgebieden van deze inrichtingen ligt.

Het plangebied is gelegen in het invloedsgebied van de Betuweroute en van de nog aan te leggen snelweg A15. Vanwege deze ligging en de toename van het aantal mensen in het invloedsgebied, is een beperkte verantwoording van het groepsrisico opgesteld, welke is opgenomen in bijlage 8. De Veiligheidsregio heeft op 16 januari 2019 een positief advies uitgebracht voor de voorgenomen ontwikkeling. Het advies heeft betrekking op het gehele project Driegaarden fase 1 inclusief woonwijk en supermarkt. Dit advies is ook opgenomen in bijlage 8.

<u>Plangebied Gochsestraat</u>

Het plangebied (blauwe cirkel) ligt op 1.000 meter afstand van het zwembad (opslag chloor) en op 1.500 meter afstand van het tankstation met LPG. Hieruit is op te maken dat het plangebied niet in de invloedsgebieden van deze inrichtingen ligt.

Het plangebied is gelegen in het invloedsgebied van de Betuweroute en van de nog aan te leggen snelweg A15. Met het plan neemt het aantal mensen in het invloedsgebied niet significant toe (supermarkt t.o.v. max. 10 woningen). Echter kan vanwege de ligging een beperkte verantwoording van het groepsrisico worden opgesteld. Hiervoor kan gebruik worden gemaakt de verantwoording in bijlage 8. Op basis van de verantwoording groepsrisico kan worden geconcludeerd dat het initiatief geen significant effect heeft op het groepsrisico, dan wel op de mogelijkheden voor bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect externe veiligheid.

4.1.7 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Naast de Wet milieubeheer is het Besluit m.e.r. belangrijk om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

1. het plan of besluit is direct m.e.r.- plichtig;
2. het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 'plannen' geldt geen m.e.r-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht;
3. het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;
4. de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit worden niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.- (beoordelings)plicht.

Sinds 16 mei 2017 geldt er een directe werking van het Europees recht. Daarom is per 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In de gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, moet:

- Door de initiatiefnemer een aanmeldnotitie worden opgesteld;
- Het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden;
- De initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

Planspecifiek

Het onderhavige plan behelst de bouw van maximaal 16 woningen plus supermarkt (en 9 (nieuwe) woningen op de huidige locatie van de supermarkt) en maakt onderdeel uit van een groter project van 139 woningen en supermarkt. Het plan blijft daarmee (ver) onder de drempel van 2000 woningen (Besluit m.e.r. bijlage D11.2). Daarom kan volstaan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Hiervoor heeft de initiatiefnemer een Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. ingediend bij het bevoegd gezag. Deze aanmeldnotitie geldt voor het totale project inclusief de woonbuurt Driegaarden fase 1 (139 woningen en een supermarkt).

In lijn met 'Bijlage III EU richtlijn milieubeoordeling projecten' wordt in deze toelichting ingegaan op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten.

1. Kenmerken van het project

De bouw van maximaal 139 woningen en een supermarkt zorgt niet voor belemmeringen wat betreft gebruik van natuurlijke hulpbronnen, productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder. Ook is er gezien de aard van de ontwikkeling geen significant verhoogd risico voor de menselijke gezondheid door bijvoorbeeld ongevallen en/of rampen.

2. Plaats van het project

Het bestaande grondgebruik van het plangebied als grasland en maïsland (en het voormalige gebruik als glastuinbouwlocaties) en als supermarkt en de beperkte aanwezigheid van natuurlijke hulpbronnen in het plangebied zorgen ervoor dat het project zich niet in een qua milieu kwetsbaar gebied bevindt. Het plangebied ligt niet binnen gevoelige gebieden op basis van ecologie, landschappelijke, archeologische en cultuurhistorische waarden en wateraspecten.

3. Kenmerken van de potentiële effecten

Gezien de beperkte omvang en de aard van de ontwikkeling (de bouw van maximaal 139 woningen en een supermarkt) en de aard van de omgeving (voormalige glastuinbouwlocaties die inmiddels binnen de bebouwde kom zijn komen te liggen en een supermarktlocatie), is er geen sprake van onevenredige nadelige effecten voor het milieu in de omgeving.

Uit het voorgaande is gebleken dat er geen sprake is van een ontwikkeling die een forse invloed heeft op het milieu in de omgeving. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Verder onderzoek in het kader van het Besluit milieueffectrapportage is niet nodig: het plan is niet m.e.r.-plichtig.

4.2 Water

Water is een belangrijk thema in de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) 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.

Waterplan Lingewaard
De gemeente Lingewaard heeft samen met het waterschap Rivierenland in 2008 een waterplan opgesteld. Doel is duurzaam waterbeheer en een betere afstemming tussen water en ruimtelijke ontwikkelingen. De nadruk van het plan ligt op het aanpakken van knelpunten in waterbeheer in met name de kernen van Lingewaard.

Planspecifiek
Plangebied Muntstraat
Voor dit plan is enkele malen overleg geweest met het waterschap Rivierenland en de gemeente (dit ging over het oorspronkelijke plan Driegaarden fase 1 inclusief woonwijk en supermarkt). Naar aanleiding hiervan is een waterbergingsopgave berekend voor de verschillende deelgebieden. Het verhard oppervlak van voorliggend plan omvat na realisatie circa 0,5 ha. (exclusief de woonwijk). Met de waterbergingsopgave die dat met zich meebrengt, is in het plan rekening gehouden door hier voldoende ruimte voor te reserveren. De huidige watergangen in het gebied blijven in het plan behouden.

In het begin van de planvorming is een waterbergingsopgave berekend, die uitging van compensatie van de toename aan verharding. Een deel van het terrein was door de aanwezigheid van kassen namelijk reeds verhard. Echter, in de loop van het planproces zijn de uitgangspunten t.a.v. waterberging gewijzigd. Uitgangspunt is dat er meer aandacht moet zijn voor een klimaatadaptief ontwerp van het plan. Concreet betekent dit dat mede naar aanleiding hiervan de waterbergingsopgave groter is geworden. Het volgende is afgesproken met de gemeente en met het Waterschap:

- Noordelijk deel langs Muntstraat: waterberging creëren door verbreding van de A-watergang langs Muntstraat en toepassing bufferoplossingen bij de supermarkt;
- Zuidelijk deel rondom Groene Gaarde: waterberging creëren door het realiseren van wadi's, waarbij er medegebruik mogelijk is (spelen, groen, etc.).

De volgende afspraken zijn daarbij belangrijk:

- Er wordt geprobeerd zoveel mogelijk klimaatadaptief in te richten en rekening te houden met de verslechterende situatie door de rioleringsmaatregelen.
- Er wordt zoveel mogelijk water geborgen in de openbare ruimte en wegen e.d. (o.a. het toepassen van een omgekeerd dakprofiel op de wegen).
- Er wordt een bypass gerealiseerd langs het Laakse voetpad: watergang/greppel met duiker (op grondgebied van de gemeente). Dit ontlast de A-watergang in het plangebied. Het overige deel van dit strookje wordt ook ingericht als wadi (t.b.v. de opgave waterberging).

- Er wordt onderzocht of infiltratie kan plaatsvinden of dat de wadi moet worden voorzien van een drainage (bodempassage). Tevens wordt onderzocht wat de invloed is van infiltratie op omgeving (grondwateroverlast) en mogelijke kwel van de rivier.
- Er wordt onderzocht hoe hoog de vloerpeilen moeten worden van de woningen. De volgende tekst is daarbij van belang (grondwaterbeleid van de gemeente): Bepalend is dat de vloerpeil woning 0,30 meter hoger dient te liggen dan de as van de weg, maar tevens ook (minimaal) 1,00 meter boven de GHG. Vaak is de GHG eis ondergeschikt, maar in sommige gevallen is deze eis wel bepalend en dient het vloerpeil 1,00 meter boven de GHG te worden aangebracht. Het is aan de initiatiefnemer om in detail de GHG uit te zoeken (onderzoek grondwater).
- Voorgesteld wordt om de wadi's deels te beplanten (bomen, heesters, bloemenmengsels). Verder zo veel mogelijk groen i.v.m. klimaatadaptatie.

Het vuilwaterriool zal worden aangesloten op het bestaande rioolnetwerk van Huissen.

De gemeente neemt na realisatie van het plan de openbare ruimte over en gaat deze beheren. Het parkeerterrein zal in beheer blijven Derhalve wordt de civieltechnische uitwerking en dus ook de exacte maatvoeringen van waterberging en riolering in samenspraak opgesteld. De gemaakte afspraken zijn uitgangspunt bij het ontwerp. Geconcludeerd is dat er voldoende ruimte is voor waterberging in het plangebied.

<u>Plangebied Gochsestraat</u>
Het initiatief betreft het realiseren van maximaal 10 woningen (appartementen en patiowoningen) in de bestaande bebouwing van een voormalige supermarkt, zonder uitbreiding van gebouwen of een toename van verharding. Het plan heeft geen effecten op de waterhuishouding binnen en rondom het plangebied. Overleg met het waterschap is voor dit initiatief daarom niet nodig. Het plan zal worden aangesloten op het bestaande rioolstelsel. De capaciteit hiervan is voldoende voor de beperkte toename van vuilwater.

Hiermee is dit bestemmingsplan uitvoerbaar ten aanzien 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 (Wnb). De Wet natuurbescherming beschermt natuurgebieden, inheemse soorten en 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
Plangebied Muntstraat
Om de mogelijke effecten van het plan op beschermde soorten en gebieden in te schatten zijn een voortoets stikstofdepositie (zie bijlage 9) en een Quick scan Flora en Fauna uitgevoerd (zie bijlage 10). De Quick scan is uitgevoerd voor het gehele oorspronkelijke onderzoeksgebied van het project Driegaarden fase 1 (woonwijk en supermarkt).

Gebiedsbescherming
Voor wat betreft gebiedsbescherming is in de quick scan geconcludeerd dat het plan niet leidt tot significant nadelige effecten op Natura 2000-gebied of het Gelders natuurnetwerk. Het dichtstbijzijnde beschermde natuurgebied (Rijntakken) ligt op grote afstand (circa 1.000 meter afstand) met daartussen een woonwijk. In de uitgevoerde voortoets naar stikstofdepositie is geconcludeerd dat er ten opzichte van het huidig gebruik in zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake is van een bijdrage aan stikstofdepositie groter dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarom geen sprake van significante effecten op Natura 2000-gebieden.

Soortenbescherming
Wat betreft soortenbescherming wordt in de Quick scan geconcludeerd dat het plan niet leidt tot effecten op zwaarder beschermde soorten anders dan algemene broedvogels. Voor enkele algemeen beschermde soorten die mogelijk voorkomen, geldt een vrijstelling bij projecten in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Verder geldt de algemene zorgplicht voor flora en fauna tijdens de ontwikkeling en dat als er broedgevallen aanwezig zijn, deze nooit verstoord mogen worden.

Na uitvoering van het ecologisch onderzoek zijn in de omgeving van het plangebied waarnemingen van de steenuil gedaan. Mogelijk is het plangebied onderdeel van het fourageergebied van de steenuil. Om dit nader te onderzoeken, zijn er in het voorjaar van 2019 vervolgonderzoeken uitgevoerd (zie bijlage 11). Tevens werd er onderzoek gedaan naar het voorkomen van marterachtigen. De rapportage van deze vervolgonderzoeken is als bijlage toegevoegd bij dit bestemmingsplan. Uit het onderzoek blijkt dat het fourageergebied van de steenuil zich buiten het plangebied van de nieuwe supermarkt bevindt. Benodigde maatregelen zullen dus in het plangebied van de woningbouwlocatie Driegaarden fase 1 moeten plaatsvinden. Dit zal worden opgepakt. Met betrekking tot marterachtigen is geconcludeerd dat er geen verlies van leefgebied of andere beschermde gebiedsfuncties zullen optreden door de ontwikkeling.

Plangebied Gochsestraat

Gebiedsbescherming

In de omgeving van het plangebied is het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Rijntakken', op circa 900 meter afstand. Door de geringe omvang van de ontwikkeling (de realisatie van 10 woningen in plaats van het huidige gebruik als supermarkt) en de afstand tot het te beschermen gebied, kan het optreden van significante negatieve effecten worden uitgesloten. In de uitgevoerde voortoets stikstofdepositie is geconcludeerd dat er ten opzichte van het huidig gebruik in zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake is van een bijdrage aan stikstofdepositie groter dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarom geen sprake van significante effecten op Natura 2000-gebieden.

Soortenbescherming

Met dit initiatief worden maximaal 10 woningen gerealiseerd in bestaande bebouwing (een supermarkt en bovenwoning). Het pand staat niet leeg, het is in gebruik voor de genoemde functies. Het bouwplan hiervoor moet nog verder worden uitgewerkt. Vooralsnog vinden er enkel interne bouwwerkzaamheden plaats en geen externe bouw- of sloopwerkzaamheden. Tevens worden er geen poelen gedempt en wordt er geen opgaande beplanting verwijderd. Ook hiervoor geldt de algemene zorgplicht voor flora en fauna tijdens de ontwikkeling.

De uitvoerbaarheid van voorliggend plan voor ecologie is hiermee aangetoond.

4.4 Verkeer

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur. Het gaat daarbij om verkeerskundige inpassing in de omgeving, ontsluiting, situering van parkeren en de parkeerbalans aan de hand van parkeernormeringen.

Planspecifiek

Plangebied Muntstraat

Verkeer

Het plangebied wordt ontsloten via de Muntstraat, die weer aanhaakt op de Huismanstraat. In de stedenbouwkundige visie (Bijlage 1) en het beeldkwaliteitplan (Bijlage 2) wordt verder ingegaan op de verkeersstructuur en de openbare ruimte.

Om te onderzoeken wat het effect is van het plan op de wegenstructuur in de omgeving, is een verkeersonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is uitgevoerd toen de woonwijk ook nog onderdeel was van het plangebied. In het verkeersonderzoek is daarom naast de verwachte verkeersgeneratie van de supermarkt ook de verwachte verkeersgeneratie van 130 woningen onderzocht. Het onderzoeksrapport is als bijlage 12 bij deze toelichting opgenomen. In het onderzoek zijn de volgende vragen beantwoord:

Wat is de verwachte verkeersgeneratie van de supermarkt en de 130 woningen?

De verwachte verkeersgeneratie van de 1e fase is 2.546 ritten per etmaal. De grootste verkeersgeneratie komt van de buurtsupermarkt, welke 1.558 ritten per etmaal genereert.

Voldoet de bestaande wegenstructuur en weginrichting?
Voor dit onderzoek is een verkeersmodel ter beschikking gesteld met een prognose voor 2027. De resultaten van het verkeersmodel aangevuld met de te verwachten hoeveelheid verkeer van en naar Driegaarden, wijzen op een behoorlijke toename van verkeer op de Bredestraat, vooral ten noorden van de rotonde. Hierdoor komt de verkeersveiligheid op de Bredestraat (noordkant rotonde) mogelijk in het gedrang. De Bredestraat maakt onderdeel uit van een hoofdfietsroute, terwijl hier geen fietsvoorzieningen zijn aangelegd, ondanks dat deze volgens de functie van de weg (gebiedsontsluitingsweg) wel aanwezig zouden moeten zijn. De bestaande weginrichting voldoet dus niet overal en door de toenemende intensiteiten worden de omissies in de vormgeving nadrukkelijker merkbaar.
Daarnaast neemt de intensiteit op de Van Voorststraat verder toe door de ontwikkeling. Een weg waarop de intensiteit, ook in de autonome situatie, al aan de hoge kant is. Deze weg verdient daarom de aandacht.
Wordt een doorkijk gegeven naar fase 2 en 3 dan komt ook de Gochsestraat als knelpunt naar boven. Op deze weg neemt de intensiteit sterk toe, waardoor de erftoegangsfunctie onder druk komt te staan.
Er wordt niet verwacht dat de woonstraten in de directe omgeving van de supermarkt (Gangulphusstraat, Laurentiusstraat en Wilhelminastraat) met een significante toename van het autoverkeer te maken krijgen.

Wat zijn de effecten van de verwachte verkeersgeneratie op de verkeersstromen in het gebied?
In het onderzoek worden geen doorstromings- of capaciteitsproblemen op de kruispunten door het gegenereerde verkeer van de ontwikkeling verwacht. Eventuele knelpunten die zich in de toekomstige situatie voordoen, zullen zich hoe dan ook voordoen, ongeacht de ontwikkeling.

Parkeren
Het parkeren op de locatie Muntstraat vindt plaats op een parkeerterrein, dat achter de woningen is gelegen. Volgens de parkeernota geldt voor buurtcentra in Huissen een parkeernorm van 2,5 parkeerplaatsen per 100 m2 BVO. Voor een supermarkt van ca. 1.500 m2 BVO zijn 37,5 parkeerplaatsen nodig. In het concept ontwerp voor het parkeerterrein zijn nu 68 parkeerplaatsen ingetekend, het benodigd aantal wordt hiermee ruim overtroffen. Er is in elk geval ruimte voldoende voor het creëren van de benodigde parkeerplaatsen.
Bij uitwerking van het exacte programma zal ook het parkeren worden uitgewerkt. Er is in ieder geval voldoende ruimte gereserveerd om te voldoen aan de parkeernormen die door de gemeente worden gehanteerd (1,7 parkeerplaats per goedkope/middeldure woning, 2,0 voor duurdere woningen). Het aanleggen van voldoende parkeerplaatsen is in de regels van dit bestemmingsplan geborgd.
Laden en lossen vindt plaats via een uitrit op de Muntstraat. Bij de uitrit zal een voorziening worden gemaakt zodat vrachtwagens op een goede en veilige manier in en uit kunnen draaien. De exacte inrichting hiervan zal in samenspraak met de gemeente worden uitgewerkt.

<u>Plangebied Gochsestraat</u>
Verkeer
Het plangebied blijft op dezelfde wijze ontsloten via de Gochsestraat. Hier geldt een 50 km/h regime. Hierboven is toegelicht dat er door de verplaatsing van de supermarkt minimaal 650 ritten minder plaatsvinden op de Gochsestraat. Met het initiatief worden maximaal 10 woningen toegevoegd. Vergeleken met de situatie dat er een supermarkt aanwezig was in het plangebied, neemt het aantal verkeersbewegingen met dit initiatief niet toe.

Parkeren
Het parkeren vindt plaats op de openbare parkeerplaatsen en inrit die werden gebruikt door de bestaande supermarkt. De huidige supermarkt kent op basis van de brutovloeroppervlakte een behoefte van 15 parkeerplaatsen en de grote (=dure) bovenwoning een behoefte van 2 parkeerplaatsen. Hiervan is één parkeerplaats op de oprit aanwezig en de overige 16 parkeerplaatsen bevinden zich in de openbare ruimte. In de toekomstige situatie is de parkeerbehoefte (10 (goedkope appartementen) x 1,7 =) 17 parkeerplaatsen, waarvan er één op eigen terrein aanwezig is (oprit). De overige in de openbare ruimte reeds aanwezige 16 parkeerplaatsen kunnen evenals in de huidige situatie gebruikt worden.
Een alternatief plan van de initiatiefnemer is om op de locatie 15 kleinere appartementen te realiseren. Om te bekijken of er voor deze kleinere appartementen ook voldoende parkeerruimte aanwezig is, is aanvullend parkeeronderzoek uitgevoerd (zie bijlage 13). Uit het onderzoek blijkt dat er in de openbare ruimte voldoende restcapaciteit aanwezig is om in de parkeerbehoefte te voorzien. Om af te kunnen wijken van de beleidsuitgangspunten voor parkeren, dient een separate procedure gevolgd te worden. De 5 extra appartementen zijn daarom niet met direct recht ,maar via een afwijkingsmogelijkheid toegestaan.

Het voorliggende plan is uitvoerbaar wat betreft het aspect verkeer.

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

Plangebied Muntstraat

Cultuurhistorie

De gemeente Lingewaard heeft een inventarisatie gemaakt van cultuurhistorische waarden in de gemeente (cultuurhistorische waardenkaart Lingewaard). Het plangebied maakt onderdeel uit van het cultuurlandschap 'regelmatige stroomrugontginning op hogere delen van de stroomrug'. In het gebied komen verder geen cultuurhistorische waarden voor. Het plangebied ligt in het oorspronkelijke 'gaardengebied' van Huissen. Met de centrale gaarde wordt in het stedenbouwkundig plan recht gedaan aan de oorspronkelijke gebruik en de historie van het gebied. Het stedenbouwkundig plan heeft betrekking op het oorspronkelijke/eerdere plangebied van Driegaarden fase 1, inclusief woonwijk en supermarkt (zie paragraaf 1.1).

Archeologie

Het plangebied heeft nu de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 5. Dit betekent dat de gronden mede bestemd zijn voor behoud en bescherming van te verwachten archeologische resten in de bodem.
Om de archeologische waarden te bepalen, is bureauonderzoek en inventariserend (verkennend) veldwerkonderzoek uitgevoerd. Ten tijde van het onderzoek was de rest van de beoogde woonwijk ook nog onderdeel van het onderzoeksgebied. De resultaten van het onderzoek zijn te vinden in bijlage 14. Doel van het bureauonderzoek was het opstellen van een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied, waarna deze vervolgens is getoetst door een verkennend veldonderzoek. Conclusie van het onderzoek is dat, op basis van de aangetroffen afzettingen en het ontbreken van archeologische indicatoren, de kans zeer klein is dat er archeologische vindplaatsen aanwezig zijn. Geconcludeerd wordt dat er dan ook geen archeologisch vervolgonderzoek nodig is. De dubbelbestemming voor archeologie is in dit plan daarom niet overgenomen.

Plangebied Gochsestraat

Cultuurhistorie

Op basis van de cultuurhistorische waardenkaart komen in onderhavig plangebied en rondom het plangebied geen cultuurhistorische waarden voor waar het initiatief effect op kan hebben. Tevens blijft de bebouwing gehandhaafd, hier vinden geen grote wijzigingen plaats die de cultuurhistorie van de plek aantasten.

Archeologie

Het plangebied heeft geen archeologische dubbelbestemming. Het initiatief betreft enkel de realisatie van 10 woningen in een bestaand gebouw van een voormalige supermarkt. Hierbij vinden alleen interne bouwwerkzaamheden plaats waarbij de grond niet wordt geroerd.

Voorliggend plan 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 niet-gesprongen explosieven (hierna: NGE) 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 er NGE aanwezig zijn.

Planspecifiek

Plangebied Muntstraat

Naar aanleiding van het initiatief is er een projectleiderssamenvatting NGE opgesteld, die als bijlage 15 in deze toelichting opgenomen. In een PLS-NGE wordt nagegaan of op de beoogde projectlocatie NGE uit de Tweede Wereldoorlog aanwezig kunnen zijn. Hiervoor zijn de risicokaart NGE van de gemeente en de gemeentelijke informatiesystemen geraadpleegd. In de PLS-NGE is uitgegaan van de hele locatie van Driegaarden fase 1 (met woonwijk en supermarkt).

Op basis van de beschikbare archiefgegevens, literatuur en luchtfotomateriaal kan worden gesteld dat binnen het projectgebied, in de niet-naoorloqs geroerde bodem, de volgende (sub)soorten CE kunnen zijn achtergebleven:

- Geschutmunitie, diverse kalibers, met een maximaal kaliber van 155mm/15 cm tot een diepte van 2,50 meter minus maaiveld (maaiveld Tweede Wereldoorlog), oftewel tot 6,90m+NAP.

Het kleinste zoekdoel van te verwachten CE kan worden gedefinieerd als ‘geschutmunitie > 2 cm’. Om de risico’s met betrekking op CE te minimaliseren wordt aanbevolen om voorafgaande aan de voorgenomen bodemroerende werkzaamheden een aanvullend bronnen- of (grondradar)detectieonderzoek uit te voeren. Middels een dergelijk aanvullend onderzoek kan worden vastgesteld of binnen het projectgebied reeds naoorlogse bodemroerende werkzaamheden hebben plaatsgevonden.

- Indien hieruit blijkt dat de aard en de omvang van deze werkzaamheden voldoende zijn om te kunnen stellen dat niet langer sprake is van een verhoogde kans op het aantreffen van CE, dan kunnen de voorgenomen werkzaamheden zonder beperkende maatregelen worden uitgevoerd;
- Wanneer echter blijkt dat de aard en de omvang van deze werkzaamheden onvoldoende is om te kunnen stellen dat niet langer sprake is van een verhoogde kans op het aantreffen van CE, dan dienen aanvullende opsporingswerkzaamheden, zoals bedoeld in het WSCS-OCE1, te worden uitgevoerd

Deze onderzoeken zullen in de loop van de procedure van dit bestemmingsplan worden verricht. Gezien de uitkomsten van de projectleiderssamenvatting wordt dit plan uitvoerbaar geacht ten aanzien van niet gesprongen explosieven.

Plangebied Gochsestraat

Het initiatief betreft de realisatie van 10 woningen in een bestaand gebouw van een voormalige supermarkt. Hierbij vinden alleen interne bouwwerkzaamheden plaats waarbij de grond niet wordt geroerd.

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 vaststelling van het bestemmingsplan 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 bezien 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 (Grootschalige 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

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

Detailhandel
Gebruik
De supermarkt heeft de bestemming ‘Detailhandel’. Binnen deze bestemming is uitsluitend detailhandel toegelaten. Ter plaatse van de aanduiding 'laden en lossen' geldt dat hier een voorziening voor laden en lossen is toegestaan.
Bouwen
Op de verbeelding is een bouwvlak opgenomen dat volledig mag worden bebouwd. Op de verbeelding is de maximale bouwhoogte opgenomen voor gebouwen die worden gebouwd binnen het bouwvlak. Met een aanduiding is bepaald dat een deel van het dak van de supermarkt als lessenaarsdak moet worden gerealiseerd.

Wonen

Gebruik

De voormalige supermarktlocatie krijgt de bestemming 'Wonen'. Binnen deze bestemming zijn de gronden uitsluitend bestemd voor wonen met de daarbij behorende voorzieningen. In het plan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat detailhandel hier twee maanden na de opening van de nieuwe supermarktlocatie beëindigd wordt.

Bouwen

Voor het bouwen is een bouwvlak opgenomen en de typologie van woningen vastgelegd (gestapeld). Daarnaast is de maximale goot- en bouwhoogte en het maximum aantal wooneenheden vastgelegd. Tevens zijn regels opgenomen voor het bouwen van bijgebouwen. Middels een afwijkingsbevoegdheid kan van het toegestane woningtype worden afgeweken.

Wonen - 1

Gebruik

De bestemming Wonen - 1 is een flexibele woonbestemming. De gronden zijn niet alleen bestemd voor wonen, maar ook voor bijbehorende openbare voorzieningen. Het minimale en maximale aantal woningen binnen deze bestemming is opgenomen in de regels. Binnen de aanduiding 'parkeerterrein' zijn tevens parkeerplaatsen en ondergeschikte gebouwde voorzieningen ten behoeve van de supermarkt toegestaan.

Bouwen

Voor het bouwen is de typologie van woningen vastgelegd. Daarnaast is de oppervlakte, de bouwhoogte en de afstand tot perceelgrenzen voor woningen (hoofdgebouwen) opgenomen in de bouwregels. Tevens zijn regels opgenomen voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, zoals de afstand tot de voorgevel van de woning, de maximale goot- en bouwhoogte, het toegestane oppervlak van deze bouwwerken. Aangezien de uiteindelijke verkaveling nog niet bekend is, zijn geen bouwvlakken opgenomen. De bepalingen in de bouwregels zijn gerelateerd aan, nog niet bestaande, bouwperceelgrenzen.

Waterstaat - Waterstaatkundige functie

De bescherming van de hoofdwatergangen vindt plaats via de dubbelbestemming ‘Waterstaat – Waterstaatkundige functie’. Binnen deze dubbelbestemming is de beschermingszone van de hoofdwatergang opgenomen. Het kan voorkomen dat de hoofdwatergang niet zichtbaar is, maar onderduikend, dan zorgt de dubbelbestemming ervoor dat de instandhouding van de hoofdwatergang is gewaarborgd.

Binnen deze bestemming wordt het bouwen ten behoeve van een onderliggende bestemming getoetst of dit de hoofdwatergang of het onderhoud hiervan zal schaden. Voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden geldt de Keur van het waterschap. Ook het bouwen valt onder de regels van de Keur van het waterschap, maar door het opgenomen omgevingsvergunningstelsel wordt voorkomen dat er een omgevingsvergunning voor bouwen wordt verleend, waarvoor geen ontheffing van de Keur kan worden verkregen. Er is namelijk advies van het waterschap vereist. Hierdoor vindt er afstemming plaats tussen de omgevingsvergunning voor bouwen en de bepalingen uit de Keur.

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

Dit bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk overleg toegezonden aan de provincie omdat sprake is van een bovenlokaal belang. De gemaakte opmerkingen zijn verwerkt in dit plan. Samen met het waterschap Rivierenland zijn de aan de orde zijnde waterhuishoudkundige aspecten behandeld. Over de gewenste situatie bestaat overeenstemming.

6.3 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro

Voor dit plan zijn in 2018 twee informatieavonden georganiseerd, één gericht op omwonenden en één gericht op algemene belangstellenden. Verder is geen formeel inspraakmoment georganiseerd: het plan is als ontwerp-bestemmingsplan in procedure gebracht.

6.4 Verslag zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan “Huissen, Gochsestraat Muntstraat, verplaatsen supermarkt” heeft op grond van het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 6 februari 2020 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van ter inzage legging zijn 4 zienswijzen ingediend. In de Reactienota Zienswijzen (zie bijlage 16) wordt op deze zienswijzen ingegaan. Tevens wordt in deze Reactienota Zienswijzen ingegaan op enkele ambtshalve wijzigingen die zijn verwerkt in dit plan.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Visie Driegaarden 1e fase

Bijlage 2 Beeldkwaliteitplan

Bijlage 3 Actualisatie DPO Supermarkt Muntstraat

Bijlage 4 Bodemonderzoek Muntstraat 11

Bijlage 5 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

Bijlage 6 Akoestisch onderzoek supermarkt Muntstraat

Bijlage 7 Akoestisch onderzoek Gochsestraat 3

Bijlage 8 Beperkte verantwoording groepsrisico

Bijlage 9 Voortoets stikstofdepositie

Bijlage 10 Ecologisch onderzoek

Bijlage 11 Ecologisch vervolgonderzoek

Bijlage 12 Verkeersonderzoek

Bijlage 13 Parkeeronderzoek

Bijlage 14 Archeologisch onderzoek

Bijlage 15 Projectleiderssamenvatting Niet Gesprongen Explosieven

Bijlage 16 Reactienota Zienswijzen

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Huissen, Gochsestraat en Muntstraat: verplaatsen supermarkt' van de gemeente Lingewaard;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1705.232-VG01 met de bijbehorende regels en 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 aaneengebouwde woning

een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van meer dan twee aaneengebouwde woningen, niet zijnde een gestapelde woning;

1.6 bebouwing

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

1.7 bebouwingspercentage

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

1.8 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;

1.9 bedrijf

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen;

1.10 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;

1.11 begane grondvloer

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

1.12 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;

1.13 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.14 bestemmingsvlak
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
1.15 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;
1.16 bijgebouw
een met het hoofdgebouw verbonden of daarvan vrijstaand gebouw, dat door zijn ligging, constructie of afmeting ondergeschikt is aan dat hoofdgebouw;
1.17 bouwen
plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of vergroten van een bouwwerk;
1.18 bouwperceel
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
1.19 bouwperceelgrens
een grens van een bouwperceel;
1.20 bouwvlak
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;
1.21 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;
1.22 coffeeshop
gelegenheid waar handel in en/of gebruik van softdrugs plaatsvindt;
1.23 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;
1.24 erf
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;
1.25 erker
een bijgebouw in één bouwlaag aan de voor- en/of zijgevel van een woning;
1.26 gebouw
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
1.27 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;
1.28 geschakelde woning
een woning, waarvan het hoofdgebouw door middel van een bijgebouw verbonden is aan een ander hoofdgebouw en waarbij één zijgevel van het hoofdgebouw in de zijdelingse bouwperceelgrens wordt gebouwd;
1.29 hoofdgebouw
een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

1.30 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;

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

1.32 lessenaarsdak
een eenzijdige kapconstructie waarbij het hoogste punt over de gehele, of nagenoeg de gehele lengte in één gevel is gelegen. De goothoogte van een lessenaarsdak wordt bepaald door de hoogte van de goot aan de lage zijde van het dak, de bouwhoogte wordt bepaald door de hoogte van de hoge zijde van het dak.

1.33 nutsvoorziening
voorziening ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer;

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

1.35 ondergeschikt bouwdeel
een buiten de gevel of dakvlakken uitstekend ondergeschikt deel van een bouwwerk, zoals een balustrade, goot, dakkapel, dakopbouw, of klimaatinstallatie (zoals een airconditioning of warmtepompinstallatie) met uitzondering van een uitgebouwd gedeelte van een gebouw dat dient ter uitbreiding van het oppervlak;

1.36 overkapping
een bouwwerk met een open constructie zonder eigen wanden;

1.37 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;

1.38 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;

1.39 sociale huurwoning
huurwoning, waarbij de aanvangshuurprijs ligt onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag;

1.40 supermarkt
een detailhandelsbedrijf in de vorm van een zelfbedieningswinkel waar in hoofdzaak levensmiddelen, voedingsmiddelen - inclusief versartikelen zoals groente, brood, vlees en zuivel – en in beperkte mate huishoudelijke artikelen worden verkocht.

1.41 twee-aaneen gebouwde woning
een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van twee aaneengebouwde woningen;

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

1.43 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;

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van de voorschriften 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 scheidsmuren) en de buitenzijde van 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, waarbij de goothoogte van een lessenaarsdak wordt bepaald vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel van de laagste kant van het dak of van de kap.

2.4 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk
vanaf het bouwkundig peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

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.

2.7 ondergeschikte bouwonderdelen
Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons, klimaatinstallaties (zoals airconditioning en warmtepompen) en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Detailhandel

3.1 Bestemmingsomschrijving
3.2 Bouwregels
3.3 Afwijken van de bouwregels
3.4 Specifieke gebruiksregels
3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. detailhandel in de vorm van een supermarkt;

met de daarbij behorende:

b. wegen en paden;
c. groenvoorzieningen;
d. parkeervoorzieningen;
e. een laad- en losplaats ter plaatse van de aanduiding 'laad- en losplaats';
f. waterlopen en waterpartijen;
g. duikers.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd, met dien verstande dat ondergeschikte gebouwde voorzieningen ten behoeve van de supermarkt ook buiten het bouwvlak zijn toegestaan mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
    1. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3 m;
    2. de maximale oppervlakte bedraagt 25 m²;
b. ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' mag het vlak volledig worden bebouwd;
c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' met deze aanduiding is aangeduid;
d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - lessenaarsdak' is enkel een lessenaarsdak als dakvorm toegestaan, waarbij aan de oostzijde de laagste zijde van het dak is gesitueerd en de goothoogte niet meer mag bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' is aangeduid.

3.2.2 Bouwwerken geen gebouw zijnde

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

a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel maximaal 1 m mag bedragen;
b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,5 m bedragen.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.1 onder c en toestaan dat er hoger gebouwd wordt, mits het stedenbouwkundig beeld van de omgeving, de verkeersveiligheid en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig aangetast worden.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Voorwaardelijke verplichting Gochsestraat 3 in Huissen

De gronden met de bestemming 'Detailhandel' mogen uitsluitend conform de bestemmingsomschrijving in artikel 3.1 worden gebruikt onder de voorwaarde dat vanaf twee maanden na ingebruikname ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel uitgesloten' geen detailhandel meer als zodanig functioneert.

3.4.2 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

a. detailhandel in volumineuze goederen;
b. verkooppunten van motorbrandstoffen;
c. coffeeshops;
d. seksinrichtingen.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.1 onder a en toestaan dat er een andere vorm van detailhandel wordt toegestaan, mits de verkeersveiligheid en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig aangetast worden.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving
4.2 Bouwregels
4.3 Afwijken van de bouwregels
4.4 Specifieke gebruiksregels
4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.1 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;

met de daarbij behorende:

c. tuinen;
d. parkeervoorzieningen;
e. waterlopen en waterpartijen;
f. duikers.

4.2 Bouwregels

4.2.1 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. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan 10;

e. in afwijking van lid d mag het aantal woningen van 10 worden uitgebreid tot maximaal 15 woningen, mits met een parkeeronderzoek is aangetoond dat op adequate wijze invulling gegeven kan worden aan de parkeerbehoefte.

4.2.2 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:

a. de bijgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
b. de minimale afstand tot de voorgevellijn bedraagt 3 m;
c. de goothoogte voor met het hoofdgebouw verbonden bijgebouwen mag niet hoger zijn dan de eerste volledige bouwlaag boven het peil;
d. de bouwhoogte voor met het hoofdgebouw verbonden bijgebouwen bedraagt maximaal 5,5 m, met dien verstande dat de bouwhoogte minimaal 1,5 m onder de nok van het hoofdgebouw gelegen dient te zijn. Doorgetrokken schuintes zijn wel toegestaan;
e. De maximale goothoogte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt 3,5 m en de maximale bouwhoogte bedraagt 5,5 m.

4.2.3 Erkers buiten aanduiding 'bouwvlak'

Voor het bouwen van erkers op de gronden, die niet zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende regels:

a. op de gronden zijn uitsluitend erkers toegestaan;
b. de breedte van een erker bedraagt aan de voorzijde maximaal 60% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw en aan de zijgevel maximaal 50% van de breedte van de zijgevel van het hoofdgebouw;
c. de maximale hoogte van een erker bedraagt het vloerpeil van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
d. de maximale diepte van de erker bedraagt 25% van de diepte van de gronden, met een maximum van 1,5 m;
e. erkers op hoeken van een hoofdgebouw zijn niet toegestaan;

4.2.4 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 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen voor zover gelegen voor de voorgevellijn maximaal 1 m mag bedragen;
b. in afwijking van het bepaalde in sub a mag de hoogte van erf- en terreinafscheidingen bij hoekwoningen, aan de zijde van het zijerf dat grenst aan de openbare weg of het openbaar groen, tot 3 m uit de voorgevellijn maximaal 1 m bedragen;
c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,5 m bedragen.

4.2.5 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.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

a. artikel 4.2.1 onder b en toestaan dat er een ander woningtype wordt gebouwd;
b. artikel 4.2.1 onder c en toestaan dat er een hogere bouwhoogte wordt gerealiseerd;

mits het stedenbouwkundig beeld van de omgeving, de verkeersveiligheid en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig aangetast worden.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

a. het wonen in vrijstaande bijgebouwen;
b. kamerbewoning;
c. seksinrichtingen.

4.4.2 Sociale woningbouw

Minimaal 50% van het totaal aantal binnen deze bestemming toegestane woningen dient in gebruik te worden genomen, en minimaal 15 jaar vanaf ingebruikname in stand te worden gehouden, als een sociale huurwoning.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Omgevingsvergunning bedrijf aan huis

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.1 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.

Artikel 5 Wonen - 1

5.1 Bestemmingsomschrijving
5.2 Bouwregels
5.3 Wijzigingsbevoegdheid

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Algemeen

De voor 'Wonen -1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woondoeleinden, waarbij wonen als hoofdfunctie kan worden aangemerkt en ondergeschikt daaraan het uitoefenen van een aan-huis-verbonden beroep;
b. erven, voor onder andere parkeren, toegangspaden en tuinen;
c. openbare ruimte, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, verkeersdoeleinden, waaronder parkeren;
d. nutsvoorzieningen;
e. water en waterbeheersing, waaronder waterberging en –infiltratie ten dienste van de waterhuishouding;
f. een parkeerterrein en ondergeschikte gebouwde voorzieningen ten behoeve van de naastgelegen supermarkt ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein'.

5.1.2 Groenvoorzieningen en water

Minimaal 8% van de oppervlakte van de in artikel 5.1.1 bedoelde gronden wordt gebruikt voor groenvoorzieningen en/of water.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Toegelaten bebouwing

Op gronden met deze bestemming zijn uitsluitend de volgende bouwwerken toegelaten:

a. woningen, die als hoofdgebouw worden aangemerkt;
b. aan- en uitbouwen en bij de woningen behorende bijgebouwen;
c. gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen;
d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de in artikel 5.1 vermelde doeleinden.

5.2.2 Aantal woningen

Het aantal woningen binnen deze bestemming mag niet minder bedragen dan 4 en niet meer dan 16.

5.2.3 Bebouwingspercentage bouwperceel ten behoeve van wonen

Het bebouwingspercentage van een bouwperceel ten behoeve van woondoeleinden bedraagt maximaal 50%, met dien verstande dat bij woonpercelen kleiner dan 200 m² een bebouwingspercentage van maximaal 70% is toegestaan.

5.2.4 Hoofdgebouwen ten behoeve van woondoeleinden

Voor het bouwen van hoofdgebouwen ten behoeve van woondoeleinden gelden de volgende regels:

a. hoofdgebouwen zijn georiënteerd op de openbare weg, met dien verstande dat de hoofdgebouwen die met twee zijden aan de openbare ruimte grenzen georiënteerd zijn naar beide zijden;
b. uitsluitend de volgende woningtypen mogen worden gebouwd:
    1. vrijstaand;
    2. twee-aaneen;
    3. aaneengebouwd;
    4. gestapeld;
c. de oppervlakte van een hoofdgebouw, uitgezonderd gestapelde woningen, bedraagt op maaiveld maximaal 120 m²;
d. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt:
    1. bij vrijstaande woningen minimaal 1 m aan beide zijden;
    2. bij twee-aaneen gebouwde en geschakelde woningen 1 m aan één zijde;
    3. de afstand tot de voorste bouwperceelgrens bedraagt minimaal 1 m;
e. de goothoogte van de woningtypen vrijstaand, twee-aaneen en aaneengebouwd mag niet meer bedragen dan 7 m; de goothoogte van het woningtype gestapeld mag niet meer bedragen dan 9 m;
f. de bouwhoogte van de woningtypen vrijstaand, twee-aaneen en aaneengebouwd mag niet meer bedragen dan 11 m; de bouwhoogte van het woningtype gestapeld mag niet meer bedragen dan 12 m;

5.2.5 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij hoofdgebouwen zoals bedoeld in artikel 5.2.4 gelden de volgende regels:

a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd op een afstand van minimaal 1 m[1] achter de voorgevel, en het verlengde daarvan, van het hoofdgebouw;
b. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een hoofdgebouw bedraagt maximaal 60 m², met dien verstande dat:
    1. bij bouwpercelen met een oppervlakte van meer dan 500 m² de maximum gezamenlijke oppervlakte van 60 m² mag worden vermeerderd met 10% van het oppervlakte van het bouwperceel boven de 500 m² tot een maximum van 120 m²;
    2. minimaal 50% van het achtererf onbebouwd dient te blijven;
c. de goothoogte voor aan- en uitbouwen mag niet hoger zijn dan 0,5 m boven de eerste volledige bouwlaag boven het peil;
d. de bouwhoogte voor aan- en uitbouwen bedraagt maximaal 5,5 m, met dien verstande dat de bouwhoogte minimaal 1,5 m onder de nok van het hoofdgebouw gelegen dient te zijn. Doorgetrokken schuintes zijn wel toegestaan;

e. de maximale goothoogte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt 3,5 m en de maximale bouwhoogte bedraagt 5,5 m.

5.2.6 Gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt maximaal 5 m;
b. de maximale oppervlakte van nutsvoorzieningen bedraagt 25 m².

5.2.7 Gebouwen ten behoeve van supermarkt

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van de naastgelegen supermarkt geldt dat deze enkel zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' en hiervoor gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt maximaal 3 m;
b. de maximale oppervlakte bedraagt 25 m².

5.2.8 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

a. de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van woondoeleinden bedraagt maximaal:
    1. vlaggenmasten: 8 m;
    2. pergola's: 2,5 m;
    3. overige bouwwerken achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw: 2 m;
    4. overige bouwwerken vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw: 1 m.
b. de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van doeleinden, niet zijnde woondoeleinden, bedraagt maximaal:
    1. lichtmasten: 8 m;
    2. speelvoorzieningen: 4 m;
    3. verkeersvoorzieningen 3,5 m;
    4. overige bouwwerken geen gebouwen zijnde 2 m.

5.3 Wijzigingsbevoegdheid

5.3.1 Wijziging naar Agrarisch met waarden - Oeverwallen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de bestemming 'Wonen - 1' geheel of gedeeltelijk te wijzigen naar de bestemming 'Agrarisch met waarden – Oeverwallen' conform het bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard'.

5.3.2 Voorwaarden

Van de in lid 5.3.1 bedoelde bevoegdheid kan alleen gebruik worden gemaakt indien ten minste twee jaar na het onherroepelijk worden van het plan ter plaatse van de betreffende gronden:

a. niet begonnen is met werkzaamheden te behoeve van de bouw van woningen, en
b. het bevoegd gezag eventueel verleende omgevingsvergunningen voor het oprichten van de woningen heeft ingetrokken.

Artikel 6 Waterstaat - Waterstaatkundige functie

6.1 Bestemmingsomschrijving
6.2 Bouwregels
6.3 Afwijken van de bouwregels

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1 Algemeen

De voor 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

a. waterberging;
b. waterhuishouding;

c. waterlopen en waterpartijen;
d. duikers;
e. waterkering met laag risiconiveau;
f. taluds, oevers en onderhoudsstroken;
g. kruisingen en overbruggingen ten behoeve van verkeersdoeleinden.

6.1.2 Regels vanwege samenvallende bestemmingen

Al hetgeen in deze regels omtrent de ondergeschikte bestemmingen binnen het gebied met de bestemming 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie' is toegestaan, is uitsluitend toelaatbaar indien en voor zover zulks, gehoord de beheerder van de waterkering en/of waterloop, verenigbaar is met het belang van de waterkering en/of waterloop.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

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

6.2.2 Geen gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2 en toestaan dat in de andere bestemming gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, mits:

a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de waterkering;
b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de waterkering en/of waterloop.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 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 8 Algemene bouwregels

8.1 Algemene bepaling m.b.t. ondergronds bouwen

8.1.1 Ondergrondse werken

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

8.1.2 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, 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 m¹ van de bouwperceelgrens;
    2. de maximale hoogte van de zwembadrand bedraagt 0,5 m¹ 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 m¹ onder peil, met dien verstande dat een randvoorziening ten behoeve van de waterhuishouding (bergbassins) tot maximaal 6 m¹ onder peil gebouwd mag worden.

8.1.3 Omgevingsvergunning ondergronds bouwen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8.1.2 sub e voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 m¹ onder peil onder de voorwaarde dat de waterhuishouding niet wordt verstoord.

8.2 Bestaande afstanden en maten

8.2.1 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 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

8.2.2 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 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

8.2.3 Heroprichting

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in 8.2.1 en 8.2.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Parkeren

9.1.1 Algemeen

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 en fietsen 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 normen in de beleidsregels, zoals deze zijn neergelegd in de Nota “Parkeernormen 2017 Gemeente Lingewaard”. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd moet rekening worden gehouden met deze wijziging.

9.1.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 9.1.1 mits:

a. op eigen terrein in onvoldoende mate in de parkeerbehoefte kan worden voorzien en uit een parkeerbalansberekening blijkt dat er op andere wijze in de parkeerbehoefte kan worden voorzien;
b. de situering van de parkeerplaatsen het stedenbouwkundig beeld van de omgeving, de verkeersveiligheid en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig aantast.

Artikel 10 Algemene procedureregels

10.1 Nadere eisen

Bij het opnemen van nadere eisen als bedoeld in deze regels gelden de volgende procedureregels:

a. het ontwerpbesluit met daarin opgenomen de nadere eisen ligt gedurende twee weken voor een ieder ter inzage;
b. burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging tevoren bekend in een of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid;
c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid voor belanghebbenden om gedurende de termijn van terinzagelegging zienswijzen naar voren te brengen bij Burgemeester en wethouders tegen de nadere eisen als opgenomen in het ontwerpbesluit;
d. indien tegen de nadere eisen in het ontwerpbesluit zienswijzen naar voren zijn gebracht, wordt het besluit met redenen omkleed;
e. burgemeester en wethouders delen aan hen die hun zienswijzen naar voren hebben gebracht de beslissing daaromtrent mede.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

11.1.1 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, gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
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.

11.1.2 Afwijken bij omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in 11.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 11.1.1 met maximaal 10%.

11.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in 11.1.1 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.

11.2 Overgangsrecht gebruik

11.2.1 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.

11.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 11.2.1, 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.

11.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 11.2.1, 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.

11.2.4 Uitzondering

Het bepaalde in 11.2.1 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 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Huissen, Gochsestraat en Muntstraat: verplaatsen supermarkt'.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

……

De voorzitter, De griffier,

……. ……

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Lijst van bedrijven

Verbeelding

buro-sro.nl