



## **GEMEENTE LINGEWAARD**

### **Bestemmingsplan Kom Huissen**

#### **Toelichting**

## INHOUD

BLZ

<b>1. INLEIDING .....</b>	<b>3</b>
1.1. Aanleiding & doelstelling .....	3
1.2. Plangebied .....	4
1.3. Aanpak & bij het plan behorende stukken.....	5
1.4. Vigerende bestemmingsplannen.....	6
1.5. Leeswijzer .....	9
<b>2. BESTAANDE SITUATIE .....</b>	<b>11</b>
2.1. Algemeen .....	11
2.2. Ruimtelijke structuur.....	11
2.3. Functionele structuur.....	23
2.4. Straalpaden & leidingen .....	25
<b>3. BELEIDSKADER .....</b>	<b>26</b>
3.1. Nationaal beleid.....	26
3.2. Provinciaal beleid .....	29
3.3. Gemeentelijk beleid.....	31
<b>4. PLANBESCHRIJVING .....</b>	<b>37</b>
4.1. Beheer .....	37
<b>5. MILIEU- &amp; OMGEVINGSASPECTEN .....</b>	<b>39</b>
5.1. Geluidhinder .....	39
5.2. Milieuzonering .....	41
5.3. Bodemkwaliteit .....	43
5.4. Archeologische - & cultuurhistorische waarden .....	43
5.5. Waterhuishouding .....	46
5.6. Flora & fauna.....	48
5.7. Luchtkwaliteit.....	49
5.8. Externe veiligheid .....	49
5.9. Leidingen .....	53
<b>6. JURIDISCHE ASPECTEN.....</b>	<b>54</b>
6.1. Inleiding .....	54
6.2. Systematiek van de regels .....	54
6.3. Beschrijving per bestemming .....	59
<b>7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....</b>	<b>73</b>
7.1. Exploitatie.....	73
7.2. Handhaving .....	73

<b>8. OVERLEG &amp; INSPRAAK .....</b>	<b>75</b>
8.1. Inspraak.....	75
8.2. Wettelijk vooroverleg .....	75
8.3. Vaststellingsprocedure .....	76

## 1. INLEIDING

### 1.1. Aanleiding & doelstelling

De volgende aspecten vormen de aanleiding tot het besluit om het juridisch-planologische regime in de gemeente Lingewaard te actualiseren:

#### *Uniforme planologische regeling is noodzakelijk*

Thans zijn diverse (gedateerde) bestemmings-, herzienings-, uitwerkingsplannen en artikel 19 Wet op de Ruimtelijk Ordening (WRO) procedures binnen de gemeente van kracht. Tijdens het evalueren van deze lappendeken aan vigerende planologische regelingen is gebleken dat er door verschillende factoren onvoldoende onderlinge afstemming is tussen deze plannen. De bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn niet altijd goed op elkaar afgestemd binnen de diverse vigerende bestemmingsplannen. Het gevolg is dan ook dat het lastig is om inzicht en overzicht te hebben en te houden over de diverse planologische regelingen. Dit geldt zowel voor de burgers als voor degenen die in hun dagelijks werk geconfronteerd worden (onder andere de plantoetsers) met de bestemmingsplannen. Derhalve is besloten om de lappendeken aan vigerende plannen te vervangen door een nieuwe standaardopzet in kaartbeeld en regels, zodat de toegankelijkheid en rechtszekerheid wordt vergroot.

#### *Gelijkschakeling naar aanleiding van de gemeentelijke herindeling*

Sinds 1 januari 2001 zijn de gemeenten Bemmelen, Gendt en Huissen samengevoegd tot de gemeente Lingewaard. Voor die tijd werden de planologische regelingen door de zelfstandig opererende gemeentebesturen begeleid en vastgesteld. De planologische regelingen verschillen qua aanpak en opzet. Doel van het standaardiseringsproces is onder andere, het wegnemen van deze – niet langer te motiveren – onderlinge verschillen. Hiermee wordt een mogelijke aantasting van de rechtszekerheid en de rechtsongelijkheid van burgers voorkomen.

#### *Actualisering feitelijke situatie noodzakelijk*

De bestaande situatie is niet altijd in overeenstemming met het huidige kaartbeeld en of het toegestane gebruik conform de planologische regeling. Het één en ander nader op elkaar afstemmen is dan ook gewenst. Ongewenste ontwikkelingen, zoals bijvoorbeeld illegale bouwwerken, gronden die onttrokken zijn aan het openbare domein, die in de loop der jaren hebben plaatsgevonden komen dan in beeld. Het actualiseren is dan ook noodzakelijk voor de naleving en handhaving nu en in de toekomst. Er wordt opnieuw begonnen met een schone lei.

### *Nieuwe Wet ruimtelijke ordening*

Naast het bezwaar tegen het grote aantal plannen en hun onderlinge verschillen is ook de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) een argument voor aanpassing van de plannen. Een van de belangrijkste effecten van de nieuwe wet is het stellen van harde eisen aan het actueel zijn (en blijven) van een bestemmingsplan. In de wet is de verplichting opgenomen dat een bestemmingsplan na 10 jaar opnieuw (gewijzigd) dient te worden vastgesteld. Naast stimuleringsmaatregelen, zoals het verkorten van de procedure, omvat de wet ook sancties met betrekking tot het overtreden van de 10 jaren- termijn; het niet voldoen aan de actualiseringsverplichting kan ertoe leiden dat alle (omgevings)vergunningen dienen te worden aangehouden. Rondom deze verplichting is ook het niet kunnen vragen van leges een sanctie. Daarnaast is per 1 oktober 2010 de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. De inwerkingtreding van de Wro en de Wabo heeft een aantal gevolgen voor de inhoud en procedure van (nieuwe) bestemmingsplannen. Zo is bijvoorbeeld de (binnenplanse) vrijstellingsmogelijkheid gewijzigd in een omgevingsvergunning (bij het voorontwerp door de Wro nog ontheffingsmogelijkheid genoemd). Deze wijzigingen worden in onderhavig plan doorgevoerd.

### *Informatieverstrekking en uitwisseling nu en in de toekomst*

Bij de op te stellen bestemmingsplannen wordt het ruimtelijke regime digitaal verwerkt, zodat er al duidelijk wordt geanticipeerd op de digitale uitwisseling en informatieverstrekking. Het bestemmingsplan wordt digitaal opgezet conform het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (IMRO): een classificatie voor digitaal aanleveren van gegevens over ruimtelijke objecten in het veld van de ruimtelijke ordening.

### *Herziening Woningwet/ afstemming Welstandsnota*

Voor het bestemmingsplan is het belangrijkste gevolg van de herziening van de Woningwet gelegen in het verruimen van de regeling van bouwvergunningvrije bouwwerken en het vervallen van de meldingsplichtige bouwwerken. Dit heeft consequenties voor kaartbeeld en regels. Ook de nadere afstemming met de Welstandsnota vormt een doelstelling.

## **1.2. Plangebied**

De gemeente Lingewaard ligt in het stroomgebied van de Waal, Rijn en Linge. Huissen is één van de 7 kernen in de gemeente Lingewaard en ligt in het noorden van de gemeente, onder de rook van Arnhem-Zuid. Huissen heeft ongeveer 18.254 inwoners (1 januari 2012). Het plangebied bestaat uit de kern Huissen.



Luchtfoto Huissen

Bron: <http://maps.google.nl>

### 1.3. Aanpak & bij het plan behorende stukken

In voorbereiding op de voorliggende bestemmingsplanherziening is een voorstel gedaan voor een standaardregeling voor toelichting, regels en verbeelding (plankaart) om te komen tot een integrale, gebiedsgerichte herziening van de verouderde bestemmingsplannen in de stedelijke gebieden van de gemeente Lingewaard. Dit heeft geleid tot de vaststelling van een handboek voor de actualisering van bestemmingsplannen. Deze standaard is het vertrekpunt waaraan onderhavig bestemmingsplan is verankerd. Op basis van ruimtelijke samenhang is een indeling van nieuwe plangebieden tot stand gekomen waarvoor nieuwe bestemmingsplannen ontwikkeld zullen gaan worden. Het streven is, dat de te ontwikkelen bestemmingsplannen qua systematiek (opzet regels, opbouw toelichting, kaartbeeld) op elkaar worden afgestemd (standaardisering). Vanzelfsprekend dient daarbij rekening te worden gehouden met bestaande beleidskaders en vigerende bestemmingsplanregelingen.

Dit bestemmingsplan bestaat uit 3 delen: een verbeelding waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven, regels waarin de regels voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen en een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de regels het bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting worden de keuzes in het bestemmingsplan nader gemotiveerd en verantwoord. Het voorliggende bestemmingsplan heeft primair een beheersfunctie. Dat wil zeggen dat het vastleggen en behouden van de bestaande ruimtelijke, functionele en verkeerskundige situatie voorop staat. Nieuwe ontwikkelingen beperken zich tot het bieden van uitbreidingsmogelijkheden van de bestaande bebouwing.

Functieveranderingen zijn beperkt mogelijk en slechts onder strikte voorwaarden toegestaan.

Uitgangspunt van het actualiseringsproces, is te komen tot een grote mate van uniformiteit in kaartbeeld en regels, waardoor de rechtszekerheid en de toetsbaarheid van de bestemmingsplannen binnen de gemeente Lingewaard worden vergroot. Het kaartbeeld, de opzet en inhoud van de regels én de opzet van de toelichting van Doornenburg fungeert daarom als standaardregeling voor dit bestemmingsplan.

#### 1.4. Vigerende bestemmingsplannen

<i>Bestemmingsplan</i>	<i>Vastgesteld door Raad of college</i>	<i>Goedgekeurd door GS</i>
Binnenveld Huissen	9 september 1981	5 november 1982
De Altena		12 mei 1998
De Bussel	9 maart 1994	30 juni 1994
Binnenveld, herziening woning Koelhuisstraat	14 december 1994	20 maart 1995
Woningbouw aan de Bredestraat	10 april 1991	9 oktober 1991
Binnenveld II	28 mei 2002	24 september 2002
Binnenveld II, uitwerking	20 mei 2003	24 juni 2003
Binnenveld II 'Terrein Domeinen'	12 oktober 1994	2 februari 1995
Hofmeesterij	13 maart 1991	11 oktober 1991
Hofmeesterij, wijziging I	13 mei 1992	5 juni 1992
Hofmeesterij, herziening I	8 juni 1994	10 augustus 1994
Huissen-West	11 januari 1984	12 april 1985
Huissen-West herziening 1	13 april 1988	18 juli 1988
Huissen-West herziening 4, wijziging Julianastraat	16 juni 1989	26 juni 1989
Park Rosendael	15 november 1989	30 maart 1990
Huissen-West, Duisterestraat 21	11 september 1991	23 april 1992
Huissen-West Huissen West Van Voorststraat 10	13 november 1991	5 maart 1992
Huissen-West herziening terrein voormalig transportbedrijf Holland	1 juli 1992	17 december 1992
Huissen-West herziening Julianastraat 7	14 september 1994	28 oktober 1994
Huissen-West herziening instructiezwembad	18 november 1999	5 januari 2000
't Kempke	14 mei 1969	1 april 1970
Koperslagerstraat, Het	22 december 2005	11 juli 2006

Kempke		
Voor de Kom	14 december 1983	15 maart 1985
Voor de Kom, uitwerkingsplan marktbebouwing	6 januari 1988	18 februari 1988
Voor de Kom, herziening Lange Kerkstraat 21	13 april 1988	25 juli 1988
Voor de Kom, uitwerking Burchtgracht-Oost	13 december 1988	20 maart 1989
Voor de Kom, uitwerking Burchtgracht 3	29 mei 1989	18 juli 1989
Voor de Kom, herziening binnengebied	13 februari 1991	19 augustus 1991
Voor de Kom, herziening achter de gracht	9 september 1992	9 november 1992
Voor de Kom, herziening Rijnstraat/ Bruinstraat	3 juli 1991	13 februari 1992
Voor de Kom, herziening Peperstraat	9 september 1992	9 november 1992
Voor de Kom, herziening binnengebied 1993	7 juni 1993	11 januari 1994
Voor de Kom, herziening Vierakkerstraat 45/ 51	17 april 1997	10 juli 1997
Voor de Kom, wijziging locatie Heijkman, Huissen	2 december 2003	24 februari 2004
Omgeving Johannahoeve	10 augustus 1977	
Omgeving Korte Loostraat	1 februari 1996	20 mei 1996
Omgeving Korte Loostraat, Wijzigingsplan Korte Loostraat 19a	1 november 2000	22 februari 2001
De Laak	20 augustus 1986	23 maart 1987
De Laak, herziening 1	12 oktober 1994	30 december 1994
De Molenweide	9 maart 1983	4 juli 1984
De Molenweide, 1 <sup>e</sup> herziening	9 oktober 1991	13 februari 1992
Rietbaan noordelijk deel	12 april 1995	19 juli 1995
Rietbaan zuidelijk deel	1 februari 1996	16 juli 1996
Noordelijke entree Huissen	1 februari 1996	23 juli 1996
Woningbouw dijkzijde	17 oktober 1996	16 april 1997
Het Zand, herziening 1983	6 juli 1983	7 september 1984
Het Zand, herziening Vlierstraat	11 oktober 1989	22 februari 1990
Het Zand, herziening omgeving voormalige Taugékwekerij	12 september 1990	4 januari 1991



Het Zand, herziening Gochsestraat	12 juni 1991	24 januari 1992
Het Zand, herziening horecabedrijf Karstraat - Gochsestraat	12 februari 1992	17 maart 1991
Het Zand, uitwerking woning Karstraat/ Hazelaarstraat	2 april 1992	27 april 1992
Het Zand, uitwerking Karstraat - Huttenstraat	15 oktober 1992	2 november 1992
Het Zand, herziening Berkenstraat	13 januari 1993	25 mei 1993
Zilverkamp 1 <sup>e</sup> en 2 <sup>e</sup> fase	9 november 1988	22 juni 1989
Zilverkamp 1 <sup>e</sup> en 2 <sup>e</sup> fase, herziening I	9 oktober 1991	13 mei 1992
Zilverkamp 3 <sup>e</sup> en 4 <sup>e</sup> fase	9 november 1988	22 juni 1989
Zilverkamp 3 <sup>e</sup> en 4 <sup>e</sup> fase, Uitwerkingsplan Hoek Loostraat/ Nielant	1 maart 1990	15 maart 1990
Gebied Karstraat - Huttenstraat noordelijk deel	26 juni 1997	25 november 1997
Karstraat/ Huttenstraat, zuidelijk deel	25 april 2000	22 september 2000
wijzigingsplan Karstraat/ Huttenstraat, zuidelijk deel wijziging 1	12 februari 2002	15 maart 2002
Polseweg	8 juli 1981	1 juni 1982
Polseweg, herziening II	13 december 1989	28 februari 1990
Bloemstraat fase I		
Bloemstraat 3 <sup>e</sup> , 4 <sup>e</sup> , 5 <sup>e</sup> fase	23 mei 2002	10 december 2002
Uitwerkingsplan Bloemstraat fase IV	23 mei 2006	
Appartementen 4 <sup>e</sup> fase		
Herontwikkeling Bloemstraat 5 <sup>e</sup> fase	7 oktober 2009	
Loostraat zuid, Huissen 2001	23 mei 2002	
Uitwerkingsplan Loostraat zuid, Huissen 2003; locatie Buurman	17 februari 2004	
Uitwerkingsplan Loostraat zuid, Huissen 2004; deelplan Het Buiten	22 maart 2005	
Loostraat zuid, Huissen 2001, herziening 2004-1	19 mei 2005	17 augustus 2005

1 <sup>e</sup> herziening uitwerkingsplan Loostraat zuid, Huissen 2004; deelplan Het Buiten	26 juni 2007	
Uitwerkingsplan Loostraat zuid Huissen 2001; deelplan Parkeiland	26 februari 2008	
Uitwerkingsplan Loostraat zuid Huissen 2001; deelplan het Riet	22 april 2008	
Uitwerkingsplan Loostraat zuid Huissen 2001; deelplan Loostraat West	7 oktober 2008	
Uitwerkingsplan Loostraat zuid, Huissen 2001; deelplan Tuindorp-west	15 september 2009	
2 <sup>e</sup> herziening uitwerkingsplan Loostraat zuid, Huissen 2004; deelplan Het Buiten	20 juli 2010	

### 1.5. Leeswijzer

Om te komen tot een planologische opzet die zoveel mogelijk recht doet aan de specifieke karakteristiek van het plangebied, rekening houdend met bestaande rechten, flexibiliteit biedt voor de gebruikers/ bewoners van het gebied en tevens aansluit bij de uitgangspunten van rechtszekerheid, uniformiteit en toegankelijkheid, is aan het daadwerkelijke opstellen van het bestemmingsplan een zorgvuldig traject vooraf gegaan.

In eerste instantie heeft een inventarisatie en bestudering plaatsgevonden van de vigerende bestemmingsplannen. Daarna is aan de hand van bronnenonderzoek nagegaan welke functies binnen de respectievelijke deelplannen aanwezig zijn. Met deze achtergrondinformatie is vervolgens gekeken in hoeverre informatie en praktijk overeenkomen. De veldinventarisatie, in combinatie met een beleidsinventarisatie en literatuurstudie, vormen de basis voor deze toelichting.

De voorliggende toelichting is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2 bestaande situatie: In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de bestaande situatie;
- Hoofdstuk 3 beleidskader: Een samenvatting van de relevante beleidskaders op landelijk, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau ten aanzien van voorliggend bestemmingsplan;
- Hoofdstuk 4 planbeschrijving: Een beschrijving van de bestemmingen en ontwikkelingslocaties;

- Hoofdstuk 5 milieu- en omgevingsaspecten: In dit hoofdstuk komen een aantal milieuaspecten – geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bodem en bedrijfshinder – aan de orde. Daarnaast wordt nader ingegaan op de waterhuishouding, flora en fauna en het verleden in de zin van archeologie en cultuurhistorie. De voorgenoemde aspecten kunnen namelijk leiden tot beperkingen voor de bouw- en gebruiksmogelijkheden;
- Hoofdstuk 6 juridische planopzet: Een toelichting op de opzet en inhoud van de regels en de verbeelding;
- Hoofdstuk 7 economische uitvoerbaarheid: Een financieel-economische toelichting bij het voorliggende bestemmingsplan;
- Hoofdstuk 8 overleg en inspraak: Verslag van het overleg met betrokken en belanghebbende instanties in het kader van artikel 10 Bro en de inspraak.

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

## 2. BESTAANDE SITUATIE

### 2.1. Algemeen

Huissen is een kleine stad ten zuidoosten van Arnhem (Arnhem-Zuid) gelegen aan de Neder-Rijn. In 1314 kreeg Huissen stadsrechten. Na de 2<sup>e</sup> Wereldoorlog is Huissen uitgebreid met verschillende woonwijken tussen de bebouwingslinten, waaronder Huissen West, Binnenveld, de Zilverkamp en de laatste uitbreidingswijk Loovelden. Door het volbouwen van de ruimte tussen de linten groeide het kerkdorp 't Zand aan Huissen vast.

### 2.2. Ruimtelijke structuur

#### *Ontstaansgeschiedenis*

Huissen werd al tijdens de vroege middeleeuwen in 814 als Hosenhym vermeld; later (na de invallen der Noormannen) werd deze plaats Hosenheim genoemd. Vanaf 1033 en de daaropvolgende eeuwen werd Hosenheim eerst als Huschenheim of Heuschenheim, dan als Heuschen of Heussen, en tenslotte als Huessen, nu gespeld als Huissen vermeld. Huissen blijkt in 1242 in handen te zijn van de graven van Kleef. Zij richtten een tol in aan de Rijn en stichten een burcht. Rond die burcht ontstaat een handelsnederzetting. De plaats krijgt in ieder geval uiterlijk 1314 stadsrechten. Het stratenpatroon van het centrum van Huissen stamt ook grotendeels uit deze tijdsperiode, wat erop duidt dat Huissen toen al een levendige kern was. In 1502 was Huissen een enclave van Kleef. Maar Karel van Gelre probeerde Huissen te veroveren. Hij belegerde de stad, maar de troepen werden door Kleef verslagen. Iets dat nog elk jaar wordt nagespeeld.

Vanaf de Tachtigjarige Oorlog is Huissen een katholieke enclave in het protestante Nederland. Veel katholieken uit de wijde omgeving van Huissen gaan daar ter kerke. Huissen en het nabijgelegen dorp Malburgen (de kerk verdween in de 16<sup>e</sup> eeuw) blijven - net zoals de Liemers - tot het Hertogdom Kleef behoren en met Kleef vervolgens tot Brandenburg (1614 - 1701) en Pruisen (na 1701). Tussen 1795 en 1816 verwisselde Huissen verschillende keren van eigenaar. Na het Congres van Wenen wordt Huissen in 1816 deel van Nederland.

Huissen heeft zwaar geleden tijdens de 2<sup>e</sup> Wereldoorlog. Na een brandbombardement in de nacht van 13 op 14 mei 1943 volgt, tijdens en na de Slag om Arnhem in 1944, nog een aantal bombardementen, waarbij veel van het oude Huissen wordt vernietigd. Op 17 september 1944 wordt het Looveer getroffen, waarbij een schuilkelder een voltreffer krijgt. Op 2 oktober 1944 wordt het oude centrum gebombardeerd. Ook het kerkdorp 't Zand wordt getroffen. Bij deze bombardementen komen meer dan 200 mensen om. Vanaf september 1944 begint ook de

evacuatie, waardoor op 2 april 1945 geen Huissenaren getuige waren van de bevrijding door Canadese militairen.

Het centrum van Huissen onderscheidt zich van andere centra doordat een geheel eigen karakter heeft. Het bestaat uit smalle straatjes die nog steeds de sfeer bepalen. Er zijn veel winkels te vinden met historische gevels waaronder een aantal uit de 16<sup>e</sup> en 17<sup>e</sup> eeuw. De eerste uitbreidingen van het centrum dateren van de jaren '30/ '40. Deze zijn gesitueerd aan de westzijde van de historische kern.

In de jaren '60 en met name vanaf de jaren '70 is Huissen flink gegroeid. De nabijheid van Arnhem en het relatief rustige en dorpse woonklimaat hebben ertoe bijgedragen dat de natuurlijke groei van de kern aanzienlijk versterkt werd. Aan de zuidzijde is de wijk Het Zand in deze periode gebouwd en ook ten westen van de kern zijn vanaf de jaren '60 uitbreidingen gerealiseerd. Later, vanaf 1975, zijn aan de noordwestzijde 2 wijken in de Forum-gedachte gebouwd: Brink en Zilverkamp. Huissen kent een Vinex-taakstelling waardoor vanaf de jaren '90 weer volop gebouwd is/ wordt in de wijken Loovelden en Bloemstraat.

#### *Bebouwingsstructuur en typologieën*

Net als de overige kernen heeft Huissen van oorsprong een introvert karakter. Zowel de dijk als de bufferzone ten noorden van Huissen versterken dit karakter. De zuidwest rand van de kern is een combinatie van geleidelijke ontwikkelingen en planmatige uitbreidingen. In het buitengebied ontstonden bebouwingslinten zoals aan de Loostraat, de Hoeve, de Bredestraat en de Driegaardsestraat. De verschillende woonbuurten werden tussen deze linten gebouwd. Uiteindelijk groeide op deze wijze het kerkdorp 't Zand aan Huissen vast. De bebouwingslinten geven de kern een rafelige rand. De uitbreidingswijk Zilverkamp houdt vast aan het introverte karakter, door het toepassen van groene lobben die diep in de wijk prikken. De meest recente uitbreidingen in de nieuwbouwwijken Loovelden en Bloemstraat breken met deze traditie en hebben een meer naar buiten gekeerd karakter.

## VERKLARING

- H4. Dijklint  
 G6.3 H4.3 Landelijk  
 H5. Oeverwallint  
 H5.1 Dorps  
 H5.2 Uittoeperbuurtschap

### Woon- en gemengde gebieden met een duidelijke samenhang tussen stedenbouw en architectuur

- W2 Rationalisme: circa 1900-1920  
 W4 Traditionalisme: circa 1925-1965  
 W6 Forumbeving: circa 1970-1980  
 W8 Modernisme circa 1980-.....  
 a - Essensgas  
 b - Klaverkamp  
 c - Klein Rome  
 d - Bredestraatlaakse Voetpad  
 e - Overig

### Woon- en gemengde gebieden met weinig samenhang tussen stedenbouw en architectuur

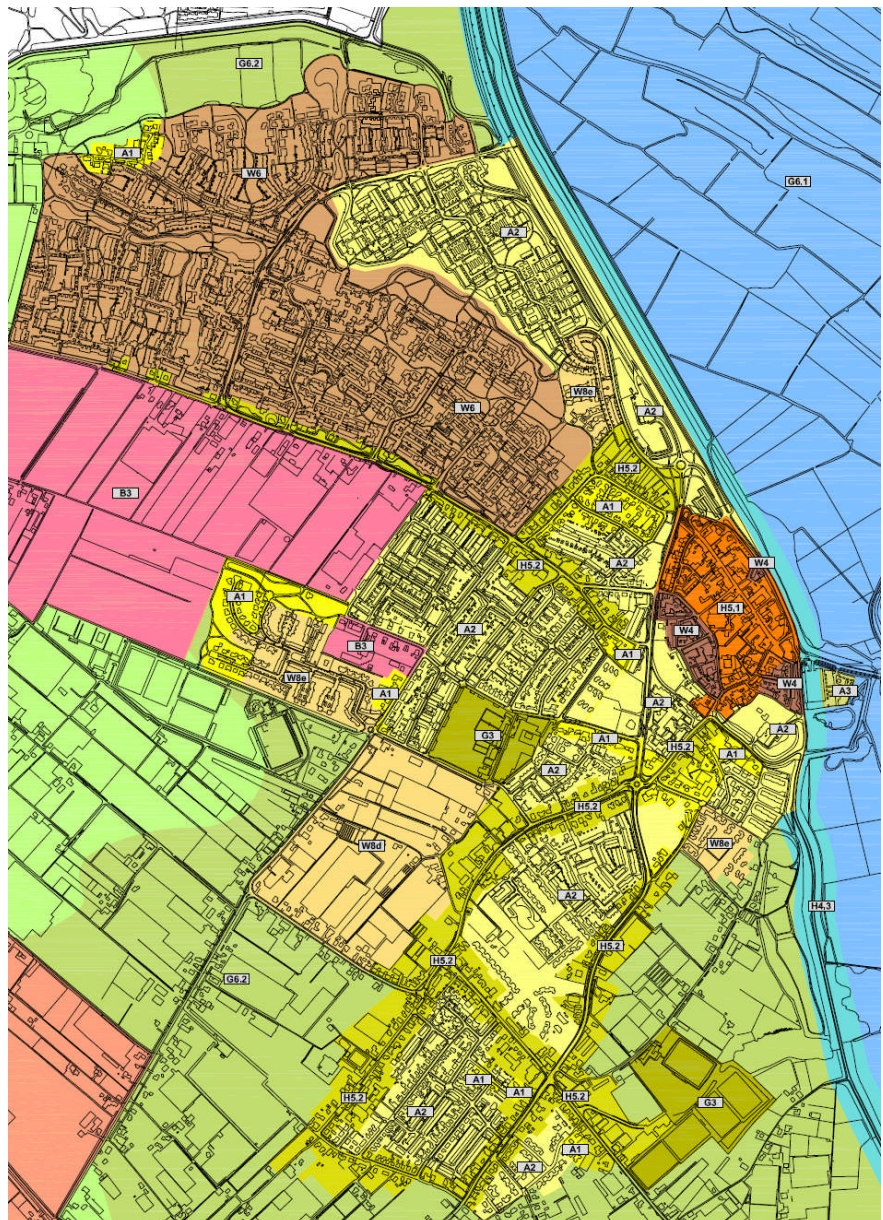
- A1 Individuele woningbouw  
 A2 Seriele bouw  
 A3 Woonwagencentrum

### Werkgebieden en grootschalige publieke voorzieningen

- B3 Werkgebieden en grootschalige publieke voorzieningen met weinig/geen kenmerkende architectuur  
 a - Overlap  
 B4 Kassengebied

### Groengebieden

- G1 Groene gebieden met een duidelijke relatie met de cultuurhistorie  
 G2 Groene gebieden met een duidelijke samenhang tussen de landschappelijke inrichting en architectuur  
 G3 Groene gebieden met weinig/geen samenhang tussen de landschappelijke inrichting en architectuur  
 G6.1 Uitenwaarden  
 G6.2 Oeverwallen  
 G6.3 Komgronden



Op basis van een bepaalde ruimtelijke, functionele of historische karakteristiek kunnen deelgebieden onderscheiden worden die een bepaalde mate van samenhang vertonen. Logischer wijs vertoont het ene gebied daarin een grotere mate van eenheid dan het andere. Op dezelfde leest is het welstandsbeleid geschoeid (zie paragraaf 3.3) en daarop afgestemd zijn voor de kern Huissen dan ook de volgende bebouwingsstructuren te onderscheiden:

- Oeverwallint - Dorps (oranje);
- Oeverwallint - Uitloper/ buurtschap (groen);
- Dijklint – landelijk (donkerblauw);
- Woon- en gemengde gebieden met een duidelijke samenhang tussen stedenbouw en architectuur (bruin/ okergeel):
  - Traditionalisme:

- Forumbeweging;
- Modernisme.
- Woon- en gemengde gebieden met weinig samenhang tussen stedenbouw en architectuur (geel):
  - Individuele woningbouw;
  - Seriële bouw;
  - Woonwagencentrum.
- Werkgebieden en grootschalige publieke voorzieningen met weinig/ geen kenmerkende architectuur (donkerroze);
- Groengebieden met weinig/ geen samenhang tussen de landschappelijke inrichting en architectuur (donkergroen).

#### Dorpse Oeverwallinten

Huissen is van oudsher de centrale plaats in het gebied en kent een van origine centrum-dorpse bebouwingskarakteristiek. Het centrum van Huissen (omgeving Langestraat en Vierakkerstraat) ligt direct aan de voet van de dijk van de Neder-Rijn. Het stratenpatroon van het centrum dateert uit de middeleeuwen en is nog grotendeels herkenbaar. De straten en steegjes zijn smal en op kruisingen zijn pleinruimtes ontstaan. De bebouwing langs de hoofdassen is centrum-dorps en bestaat uit karakteristieke herenhuizen, winkelpanden met historische gevels afgewisseld door modernere bebouwing. Het beeld van de straatwanden is gevarieerd. Achter de hoofdassen is de bebouwing kleinschaliger en minder afwisselend. Hier bepalen rijenwoningen en enkele maatschappelijke instellingen het belevingsbeeld. Het centrumgebied van Huissen kent een hoge dynamiek. Ondanks deze dynamiek is de historische gegroeide structuur van het centrum nog vrijwel volledig intact.

#### Oeverwallint Uitloper/ buurtschap

De Loostraat, de Stadswal - Karstraat, de Korte Loostraat, de Helmichstraat, de Huismanstraat – Klaphek – Van Wijkstraat, de Gochsestraat, de Zandsedwardsstraat en de Polseweg zijn aan te merken als oeverwallinten en de uitlopers daarvan. De oeverwallinten zijn van oudsher dicht bebouwd. Naar de randen van de kern wordt de verdichting steeds minder en gaan de linten over in landelijke oeverwallinten. De uitlopers in Huissen zijn direct gelegen aan de kern. De uitlopers hebben een gesloten karakter en worden gedomineerd door de woonfunctie. De bebouwing in de linten is niet alleen historisch. Er komen een flink aantal moderne, vrijstaande woningen voor.

#### Landelijk dijklint

In Huissen vormt de lijn Ir. Molsweg - Stadsdam - Angerensedijk het landelijk dijklint. De dijklinten in de gemeente Lingewaard hebben een lage bebouwingsdichtheid. Er komt slechts incidenteel (vrijstaande) bebouwing voor, die met name aan de binnenzijde van de dijk gesitueerd is. Deze bebouwing heeft van oorsprong een relatie met het water of het

achterliggende agrarische gebied en staat overwegend op een behoorlijke afstand van elkaar. In een aantal gevallen komt er clustering van bebouwing voor. Het beeld van een landelijk dijkclint wordt echter gekenmerkt door een zekere openheid. Deze wordt versterkt door de situering van de bebouwing; overwegend aan de voet van de dijk.

De kapvorm van de bebouwing varieert: Bebouwing op de kruin van de dijk heeft meestal een kap in de langsrichting. De kapvorm van de bebouwing aan de voet van de dijk is vaak in de dwarsrichting gesitueerd.

### Woon- en gemengde gebieden met een duidelijke samenhang tussen stedenbouw en architectuur

#### *Ad 1. Traditionalisme*

Woonwijken in traditionele blokverkaveling zijn planmatig ontwikkelde woonwijken met een in vorm en uitstraling eenzijdige woonbebouwing. Zowel voor de 2<sup>e</sup> Wereldoorlog als in de jaren '50 en '60 zijn veel uitleggebeden gerealiseerd met een eenvoudig patroon van rechte straten met een symmetrisch straatprofiel en bomen op de trottoirs. Langs deze straten zijn woningen gebouwd, veelal in rijen van 3 of meer, afgewisseld met dubbele en vrijstaande woningen. De samenhang in het straatbeeld ontstaat onder meer door een ingetogen materiaal- en kleurgebruik en eenvoudige hoofdbouwmassa's.

In Huissen zijn de Tempelierstraat, de Peperstraat, de Gasthuisstraat, de Langekerkstraat, de Conventstraat, het Mariaplein en een deel van de Weverstraat in Huissen te typeren als woongebieden met een duidelijk herkenbare traditionalistische bebouwing. Deze gebieden worden gekenmerkt door een eenvoudige ruimtelijke structuur, stedenbouwkundig patroon en eenvoudige hoofdbouwwormen. De architectuur en de doorgaans toegepaste natuurlijke materialen en bouwwormen stralen anti-stedelijkheid en soberheid uit en zijn voorzien van een eenvoudige 'dorpse' detaillering.

De Traditionalistische woongebieden grenzen in Huissen direct aan het stadscentrum en behoren tot de eerste uitbreidingen van de kern. De bebouwing bestaat wat betreft de seriële objecten voornamelijk uit rijwoningen en dubbele woningen.

#### *Ad 2. Forum beweging*

Als reactie op de blok- en strokenverkaveling ontstaat in de jaren '70 de Forumbeving die aandacht vraagt voor de menselijke schaal en maat van nieuwe woongebieden. Deze wijken worden gekenmerkt door het woonerf-concept. De wijken bestaan hoofdzakelijk uit eengezinswoningen in een groene woonomgeving waarbij de menselijk maat en schaal leidend is.



Het merendeel van de wijk de Zilverkamp in Huissen is te karakteriseren als een gebied met bebouwing in de forumgedachte. Deze wijk uit de periode 1970 - 1980 heeft een grillig straten- en verkavelingspatroon met hofjes. De bebouwing in de wijk is deels georiënteerd op de openbare ruimte en deels op de weg. Bij de woningen in de wijk die zijn geclusterd rondom woonerven ontbreekt een duidelijk onderscheid tussen voor- en achterkanten.

De wijk is door de clustering en de situering van de woningen op het woonerf sterk naar binnen gekeerd. De architectuur van de woningen in deze wijk is ingetogen en sluit aan bij de jaren '70 mode: semi-ambachtelijke materialen als bruin hout, rode baksteen en donkere pannen. Op enkele plekken dringen erfafscheidingen door tot aan de openbare weg waardoor het grillige beeld nog eens versterkt wordt.

In Huissen wordt het gebied wat is gebouwd volgens de Forumgedachte gekenmerkt door een grote diversiteit aan bebouwing. Er is gebruik gemaakt van verschillende soorten dakvlakken met verschillende hellingshoeken. De wijk heeft verder een zeer groen karakter en bestaat uit een wirwar van groene hofjes. Midden tussen de wijken is een sport-annex winkelcentrum in de stijl van de Forumgedachte gebouwd.

### *Ad 3. Modernisme*

Als reactie op de naoorlogse architectuur en stedenbouw vindt eind jaren '80 een omslag plaats in het ontwerp van nieuwe woongebieden. De woningnood is achter de rug en er wordt meer marktconform gebouwd. De nieuwste uitbreidingen van Huissen, de Zuidzijde, de Loostraat, de Hofmeesterij en de Bloemstraat inclusief de Vinex-locatie Loovelden, zijn te typeren als gebieden met een overwegend modernistische bebouwing. In de stedenbouwkundige opzet van de wijken krijgen verschillende architectuurthema's een plek toegewezen, zodat ook het beeld van de wijken als geheel wordt ondersteund. Enkele grote lijnen, die soms teruggrijpen op een historische route, verbinden de eenheden binnen een wijk visueel. In de verkavelingsopzet wordt in tegenstelling tot de wijken uit de voorgaande decennia weer gestreefd naar een helder onderscheid tussen openbaar en privé. Er worden weer echte woonstraten en bouwblokken gerealiseerd, waarbij de voorzijde is gericht naar de straat en in de binnengebieden aan de achterzijde de private achtertuinen zijn gelegen. Op dit aspect vertonen de wijken een duidelijke gelijkenis met de woonwijken in traditionele blokverkaveling. De woongebieden uit deze periode hebben geen eenduidige structuur. Vaak zijn ze opgedeeld in kleinere buurten of clusters door verschillende woontypes, materialen en/of kleuren. De woningen kenmerken zich door hun enorme variatie aan vormen, kleuren en materialen waarmee de individualiteit van een wijk of buurt tot uitdrukking wordt gebracht.

## Woon- en gemengde gebieden met weinig samenhang tussen stedenbouw en architectuur

### *Ad 1: Individuele bouw*

Individuele bouw bestaat uit veelal vrijstaande, gevarieerde gebouwen. In Huissen komen naast de traditionele individuele woningen en gebouwen ook individueel ontworpen stadswoningen voor. Deze hebben eveneens een eigen gezicht maar zijn qua bouwvorm aangepast aan het stadse bebouwingsbeeld. Deze gebieden liggen voornamelijk aan de randen van wijken.

### *Ad 2: Seriële bouw*

Gebieden met een overwegend seriële bebouwing worden gekenmerkt door een relatief geringe samenhang tussen stedenbouwkundige opbouw en de bebouwingskarakteristiek (architectuur). De bebouwingsclusters onderling vertonen doorgaans een geringe samenhang terwijl de bebouwing in de bouwblokken en de individuele panden repeterend zijn. De bebouwing bestaat zowel uit rijwoningen, dubbele woningen als vrijstaande woningen. De verscheidenheid tussen de bouwblokken of clusters wordt bepaald door specifiek kleur en materiaalgebruik en door toevoegingen aan de gevel of de hoofdbouwmassa. Binnen wijken met seriële bouw komen naast deze zich repeterende panden ook bijzondere bebouwingselementen voor. Deze hebben een lichte architectonische verwantschap met de seriële bebouwing, maar zijn individueel en functie gerelateerd vormgegeven.

In Huissen zijn Huissen West, Het Zand, Binnenveld en De Laak te karakteriseren als gebieden met seriële bebouwing. Hoewel de buurten in verschillende tijdsperiodes zijn gebouwd en van elkaar verschillen qua stedenbouwkundige structuur, vertonen de bebouwingskenmerken van deze gebieden grote overeenkomsten.

### *Ad 3: Woonwagenterrein*

Aan de oostzijde van Huissen (buitendijks aan de Terpweide) ligt een woonwagenterrein, bestaande uit een verzameling woonwagens en 15 standplaatsen met één of meerdere bijgebouwen met daarin voorzieningen.

## Werkgebieden en grootschalige publieke voorzieningen

Werkgebieden zijn divers in schaal en vorm. Bedrijventerreinen worden gekenmerkt door een menging van verschillende (bedrijfs)activiteiten (opslag, productie, overslag, kantoor) en wonen. De gebieden kennen vaak een weinig samenhangende architectuur.

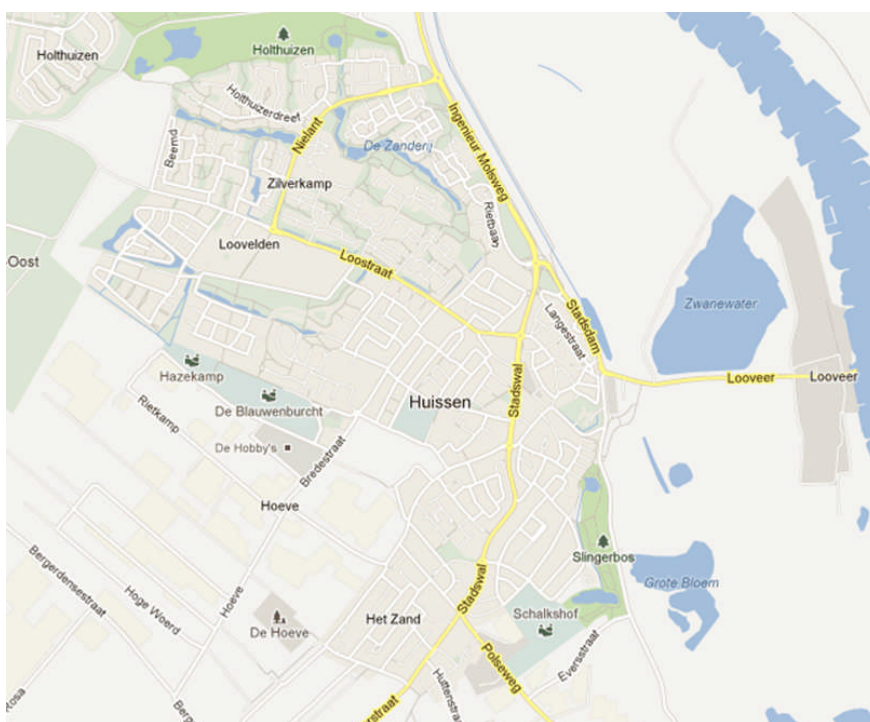
In het plangebied betreft het enkele delen van een bedrijfsperceel aan het Kampstuk/ Bredestraat dat voorheen in gebruik was bij een nutsbedrijf.

### Groengebieden met weinig/ geen samenhang tussen de landschappelijke inrichting en architectuur

Park Rosendaal en het sportpark Schalkshof (buiten het plangebied) zijn te karakteriseren als groen gebied met weinig/ geen samenhang tussen de landschappelijke inrichting en architectuur. Deze gebieden zijn planmatig aangelegd, hebben vooral een recreatieve functie en zorgen voor een belangrijk deel voor het 'groene' gezicht van de kern.

Met name vanaf de jaren '60 werden groene lobben in de stedenbouwkundige structuur opgenomen. Zij dienen als scheiding tussen verschillende wijken of buurten en kunnen tot diep in het stedelijk gebied doordringen. De bebouwing in deze groengebieden varieert sterk en is sterk afhankelijk van de tijdperiode waarin de groenvoorzieningen is aangelegd. Prieltjes, kiosken en speelvoorzieningen komen vaak voor in deze gebieden.

### *Wegenstructuur*



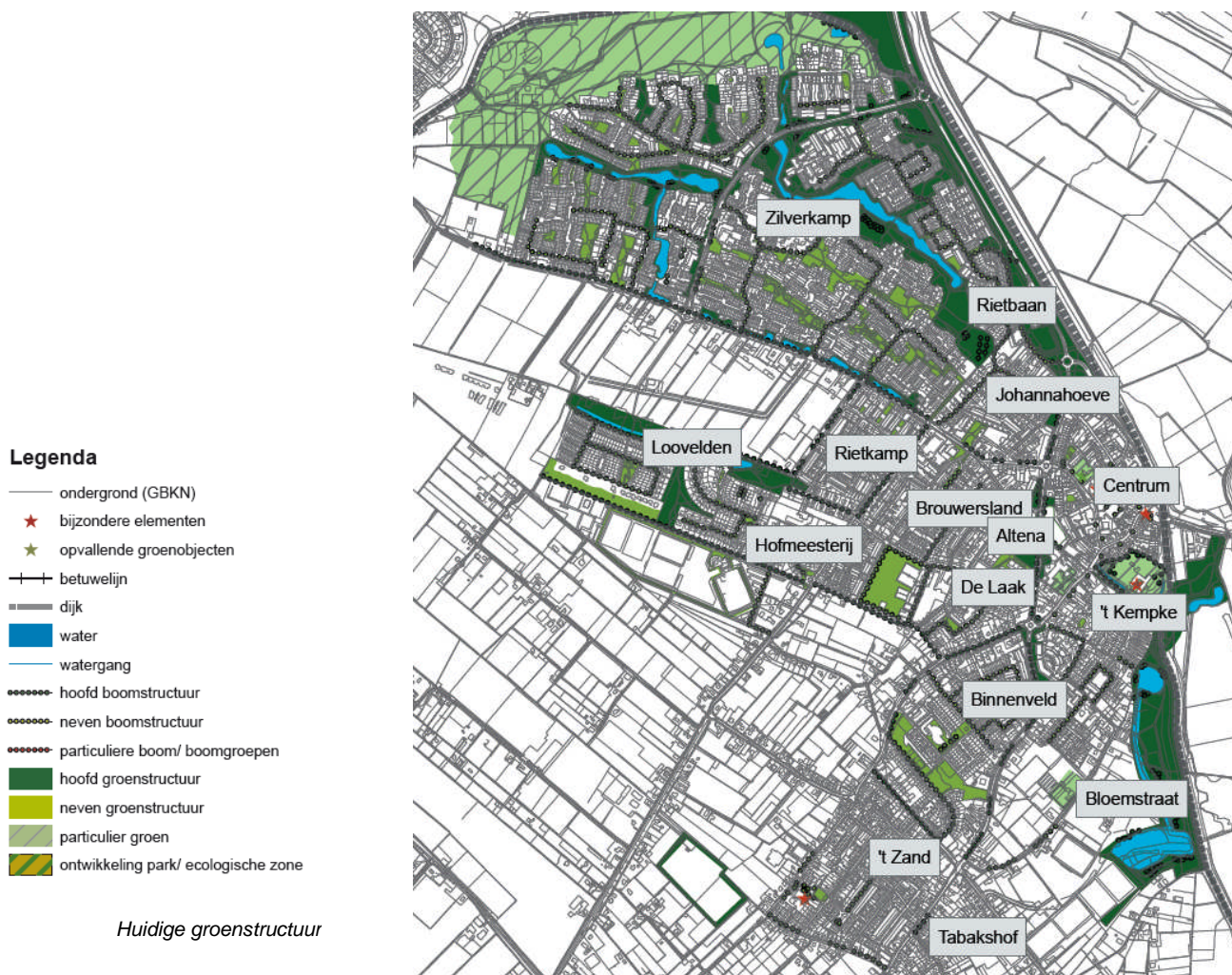
De Ir. Molsweg – Stadswal - Karstraat (N839) is de belangrijkste ontsluitingsweg in Huissen en vormt een belangrijk deel van de doorgaande verbinding tussen de N325 (Pleyroute) bij Arnhem ten noorden van Huissen en knooppunt Ressen (A325/ A15) ten noordwesten van Bommel. Andere belangrijke ontsluitingswegen in Huissen zijn het Nielant en de Loostraat – Van Voorststraat die samen een lus vormen tussen de Ir. Molsweg en de Stadswal.

Naast deze ontsluitingswegen zijn de Stadswal, de Bredestraat, de Huismanstraat – Klaphek – Van Wijkstraat, de Gochsestraat en de

Polseweg aan te merken als buurtontsluitingsweg. Alle overige straten zijn woonstraten.

De verschillende kernen van Lingewaard liggen op fietsafstand van elkaar verwijderd. Langs de provinciale weg liggen vrijliggende fietspaden die in de kern doorgaans overgaan in fietsstroken.

### Groen en openbare ruimte



Het Groenstructuurplan van de gemeente Lingewaard is vastgesteld op 13 maart 2008. Hierin wordt de huidige groenstructuur van Huissen beschreven evenals de gewenste richting waarin de groenstructuur zich moet ontwikkelen. Het groenstructuurplan is als uitgangspunt voor deze paragraaf genomen en waar nodig aangepast.

### Algemeen

De groenstructuur van Huissen wordt bepaald door aan de dijk gekoppelde groene lobben. Vanuit het zuiden prikt de groene lob van het Slingerbos langs de Angerensedijk via het klooster naar het centrum van

Huissen. Vanaf het noordwesten prikt de groene lob van het park Holthuizen samen met de Huissensedijk in de kern. Vanuit het park Holthuizen worden de groene lobben in de wijk Zilverkamp gevoed.

Het buitengebied rond Huissen wordt grotendeels bepaald door kassen en loodsen. Hierdoor ontbreekt de klassieke tegenstelling tussen een compact en stenig dorp en een weids en groen buitengebied. Mogelijke doorzichten vanuit de kern naar het buitengebied worden regelmatig geblokkeerd door kassen. De hoofdroute door de kern, Ir. Molsweg – Stadswal - Karstraat en daarop aantakkend de Loostraat, heeft een overwegend open en groen karakter.

In Huissen is de realisering van voldoende waterberging van groot belang. Vooral in de nieuwere wijken is dat terug te vinden in de koppeling van waterelementen aan de groenstructuur. Verschillende wijken uit verschillende periodes met een eigen opbouw hebben ook een andere groenstructuur. Het groen in Huissen is grofweg te verdelen in 4 groepen:

- Dijk gerelateerd groen;
- Organisch gevormde lobben;
- Groen in de vorm van bomenrijen;
- Groene accenten in bebouwingslinten.

#### Zilverkamp

De wijk Zilverkamp is een typische wijk uit de jaren '70 van de 20<sup>e</sup> eeuw. De opzet van de wijk onderstreept het introverte karakter. Niet alleen de wijk als geheel is naar binnen gekeerd, ook de verschillende buurten keren zich naar binnen toe en zijn onderling gescheiden door groene lobben. Veel van de kleine groenobjecten sluiten aan bij de 2 grote groenlobben die diep de wijk in prikken. In beide lobben speelt water een belangrijke rol. De bufferzone rond de Huissensedijk zorgt voor het landschappelijke en toch parkachtige karakter en geeft de sfeer voor de groenstructuur van de hele wijk aan.

Het groen in de wijk heeft een losse structuur en een natuurlijke uitstraling. Een groene lob is opgebouwd uit een asfaltpad, langs of in een strook gras, geflankeerd door brede vlakken met diverse heesters en bomen. Diversiteit en een natuurlijke uitstraling vormen de sleutelwoorden voor het groen. De enkele strakke lijnen in het gebied bestaan voornamelijk uit bomenrijen, zoals korte rijen knotwilgen en kleine groepen elzen. De Nielant vormt de hoofdroute door de wijk en wordt op verschillende plekken geaccentueerd met boomgroepen in gras of enkele heesters.

Structuurmatig is het groen in deze wijk goed op orde, ook de soortenkeuze van de beplanting klopt met het beoogde beeld en de omgeving. De huidige beplanting wordt wat sleets en is net als de veel

gebruikte bomen aan verjonging en vervanging toe. De grote hoeveelheid bomen is heel bepalend voor het karakter van de wijk. Om verloedering tegen te gaan verdienen de speelplekken en de inpassing van de achterkanten van percelen extra aandacht.

#### Loovelden - Kampstuk - Hofmeesterij

Aan de zuidzijde van de Loostraat is de wijk Loovelden nog volop in ontwikkeling. De wijk is voorzien van een grote centrale groene lob die de wijk in tweeën deelt. Aan deze centrale groenzone lob zijn appartementencomplexen gerealiseerd met uitzicht over de groene omgeving. Daarnaast zorgt het groen aan de rand van deze wijk voor aansluiting op het Zegebos. Ook in deze nieuwste wijk van Huissen speelt water een belangrijke rol in de groene openbare groene ruimte.

De wijk Hofmeesterij ligt tussen de wijk Loovelden en de Bredestraat. De groenstructuur wordt gevormd door 2 groene lobben gecombineerd met de doorgaande bomenrij langs het sportpark de Blauwenburcht - Hazenkamp. Binnen de wijk is de hoofdontsluiting ondersteund met bomenrijen en sluit een aantal kleinere groenen plekken aan op de 2 groene lobben.

De wijk Kampstuk bestaat uit een kleine compacte wijk waarin het groen gekoppeld is aan de wegenstructuur. Het wordt omsloten met en boombeplanting die aansluit bij de omliggende wijken.

#### Johannahoeve - Brouwersland - Centrum - 't Kempke - De Altena

Het centrum van Huissen is een typisch historisch centrum, met een compacte bebouwde kern ingeklemd tussen de Stadsdam en de Stadswal. De groenstructuur van het centrum wordt enerzijds bepaald door de dijk met de groene dijkzone met daarin het klooster, anderzijds door de ruime groen setting van de Stadswal. Aan deze weg ligt ondermeer het kerkhof wat bijdraagt aan deze structuur. De Stadswal wordt begeleid met enkele bomen. Verspreid in het centrum zijn kleine groenaccenten aanwezig met name rond de kerk of op de markt, in de vorm van bomenrijen en boomgroepen.

Buiten het centrum, in de wijken Johannahoeve, Brouwersland en De Laak, bepalen de bomenrijen langs de wegenstructuur de groenstructuur voor de wijken. Voor Brouwersland is vooral de groene aansluiting met de Stadswal van belang. De Julianastraat is als grens tussen Brouwersland en De Laak van belang. De aanwezige boomstructuur versterkt dit. Voor de Laak is het park Rosendaal een belangrijk element. Dit park omgeven door forse bomenrijen combineert een prettige open ruimte met diverse sport en spelvoorzieningen. Doordat aan de zuidzijde van het park de kassen verdwijnen en plaatsmaken voor de toekomstige woonwijk Driegaarden ontstaat een centraal gelegen parkgebied. De groenstructuur van 't Kempke wordt voornamelijk bepaald door de

groenobjecten aan de rand van de wijk zoals de dijk, het Slingerbos en de kloostertuin. Verder zijn in deze wijk geen bepalende groenobjecten aanwezig.

De Altena vormt een nieuwe wijk binnen het stedelijk weefsel van Huissen ten zuiden van het centrum. De wijk is opgebouwd uit enkele gesloten bouwblokken met grondgebonden woningen en enkele appartementen gebouwen gegroepeerd rond een parkzone.

#### Binnenveld - Bloemstraat

Voor de wijk Binnenveld is vooral het hoofdwegenpatroon dat begeleid wordt met bomen van belang (Huismanstraat en Stadswal). Verder is de groene zone ten noorden van de Baron van Spittaellaan een belangrijk structurerend element, met een opvallende oude boerderij.

Voor de wijk Bloemstraat zijn de dijk met dijkzone, de Stadswal en de oude lijn van de Bloemstraat van belang. De dijkzone bestaat uit een combinatie van grasvegetatie, bos en water. Naast de dijkzone dragen ook het sportpark Schalkshof en het Tuinbouwmuseum bij aan het groen in en om de wijk.

#### Het Zand - Tabakshof

De groenstructuur in de wijk Het Zand wordt bepaald door bomenrijen die de wegenstructuur volgen. Rond de kerk is extra ruimte voor spelen en groen. Verder bepalen de bebouwingslinten de overgang van de kern naar het buitengebied.

De groenstructuur van de wijk Tabakshof wordt bepaald door de bomenrij aan de Karstraat en de losse bomen langs de Polseweg. Verder zijn voor deze wijk ook de randen naar het buitengebied toe van belang. Hiermee worden op diverse plaatsen doorzichten naar het buitengebied gemaakt.

#### *Ecologie*

Direct ten oosten van het plangebied liggen de Huissensche Waarden (uiterwaarden Neder-Rijn) die een beperkte invloed hebben op de kern. Dit gebied is met name van belang voor de dagrecreatie; een fietstochtje over de dijken langs de Neder-Rijn. De Huissensche Waarden zijn vanuit het beleid aangeduid als Natura 2000 gebied de Gelderse Poort en Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De begrenzing van de EHS gebieden valt binnen de begrenzing van de Natura 2000 gebieden.

Het hoofddoel van het ruimtelijk beleid voor de EHS is het bijdragen aan een samenhangend netwerk van kwalitatief hoogwaardige natuurgebieden en natuurrijke cultuurlandschappen. Het doel van Natura 2000 gebieden is de bescherming van de habitat van kwetsbare soorten.

Aangezien de beschermde uiterwaarden niet binnen het plangebied liggen, het voorliggende bestemmingsplan primair een beheersmatig karakter heeft en nieuwe ontwikkelingen zich beperken tot het bieden van uitbreidingsmogelijkheden van de bestaande bebouwing, leidt dit bestemmingsplan niet tot aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken van het gebied.

#### *Water*

##### Watersysteem

Huissen is in de delta van de Rijn en de Waal gelegen. Tussen de hoger gelegen stroomruggen van Waal en Rijn stroomt de Linge door de lagere delen van het landschap. Vanaf Tiel is het een zelfstandige rivier, terwijl van Doornenburg tot aan Tiel sprake is van een gegraven watergang.

Huissen is gelegen aan de dijk van de Neder-Rijn. Tussen de kern en de Neder-Rijn liggen de uiterwaarden. Deze vervullen een belangrijke functie in het bergen van overtollig water van de rivier.

##### Oppervlaktewater

Het plangebied maakt deel uit van het beheersgebied van het Waterschap Rivierenland met inbegrip van het oppervlaktewater. Binnen het plangebied lopen zowel watergangen met de status A-watergang als watergangen die als B-watergangen en C-watergangen zijn aangeduid. Voor een deel wordt het plangebied begrensd door A-watergangen (zie paragraaf 5.5 voor een kaart met daarop de watergangen). Het stelsel van watergangen en waterpartijen heeft als functie het afvoeren en doorvoeren van polderwater.

### **2.3. Functionele structuur**

#### *Funciemenging*

In het centrumgebied vindt functievermenging plaats. In de meeste panden is op de begane-grond-verdieping een winkel, horeca, kantoor of dienstverlenende/ maatschappelijke functie gevestigd, terwijl op de bovengelige verdiepingen gewoond wordt. Het betreft hier met name het lint van de Langestraat - Markt - Vierakkerstraat (hoofdwinkelstraat), met enkele uitlopers in het omringende gebied. Daarnaast is er een winkelcentrum gelegen in de wijk Zilverkamp.

#### *Bedrijven*

Verspreid over het plangebied komen verschillende bedrijven voor. Er bevindt zich aan de Polseweg een klein bedrijventerrein. Verder is er sprake van enkele solitaire bedrijfsvestigingen:

- Aan- en verkoop van auto's (Huismanstraat 44A);
- Bedrijf (achter Driegaardstraat 2 - 8);
- Bedrijf (achter Korte Loostraat 6 – 12);



- Bedrijf (Bredestraat 56);
- Bedrijf (Kampstuk 25);
- Bedrijf (Karstraat 8A);
- Garagebedrijf met verkoop van motorbrandstoffen (Nielant 2);
- Glashandel (Gochsestraat 30A);
- Tankstation (Ingenieur Molsweg);
- Transportbedrijf (Karstraat 25).

#### *Detailhandel*

Verspreid over het plangebied komen, naast de hoofdwinkelroute in het centrum en het winkelcentrum in de Zilverkamp, verschillende vormen van detailhandel voor. Het betreft de locaties Langekerkstraat 31 - 33, Langekerkstraat 35 – 37, Langekerkstraat 39 (allemaal centrum), Bredestraat 1, Gochsestraat 1 - 3, Gochsestraat 24, Huismanstraat 29, Huismanstraat 44, Julianastraat 52, Korte Loostraat 6 en Polseweg 1.

#### *Dienstverlening*

Verspreid over het plangebied komen, naast de hoofdwinkelroute, verschillende vormen van dienstverlening voor. Het betreft de locaties Langekerkstraat 21 - 27 (centrum), Duisterestraat 16, Van Voorstraat 29 en aan de Blauwenburcht 70A.

#### *Horeca*

Huissen kent verschillende horecavestigingen in het oude centrum en het winkelcentrum in de Zilverkamp. Daarnaast komen er verspreid over het plangebied enkele horecavestigingen voor. Dit betreft een zalencentrum aan de Karstraat 2, een restaurant aan de Julianstraat 50 en een snackbar aan de Polseweg 2.

#### *Kantoren*

Op de Van Voorststraat 1, Julianastraat 2A, Julianastraat 7, Julianastraat 9 en Wilhelminastraat 2 & 4 komen solitaire kantoorvestigingen voor.

#### *Maatschappelijk*

In het plangebied komen verschillende maatschappelijke functies voor:

- Basisschool (Ot en Sienpad 3);
- Basisschool (Ot en Sienpad 9);
- Basisschool (Van Voorststraat 21)
- Basisschool & kinderopvang (Van Wijkstraat 16);
- Basisschool (Wagenweg 11);
- Begraafplaats Huissen-Stad (Doelenstraat);
- Bijzondere woonvorm voor verstandelijk beperkten (Baron van Spittaellaan 3);
- Brandweerkazerne (Kampstuk 23);
- Brede School (Plaza 123 - 127);
- Dagbesteding (Burchtgracht 1);

- Dominicanenklooster (Stadsdam 1);
- Gemeenschapshuis (Van Wijkstraat 31);
- Jongeren centrum (Kardinaal de Jongstraat 1);
- Kantine handbalvereniging (Julianastraat 19);
- Kinderopvang (Appelbongerd 21);
- Kinderopvang (Frankentaler 73);
- Kinderopvang (Frankenstraat 37);
- Kinderopvang (Ot en Siepad 5 - 7);
- Medisch centrum (Plaza 1 t/m 21);
- Medisch centrum (Van Gelrestraat 4);
- Muziekverenigingsgebouw (Muntstraat 10);
- Politiebureau (Huismanstraat 23);
- Protestantse kerk (Raadhuisplein 35);
- R.k. kerk (Langekerkstraat 10);
- R.k. kerk (Van Wijkstraat 33);
- Schietsportaccommodatie (Kardinaal de Jongstraat 2);
- Sporthal (Brink 7);
- Thuiszorg (Pater Rijkenstraat 11A);
- Verenigingsgebouw (Koelhuisstraat 3);
- Voormalige Aloysiusschool (Langekerkstraat 19);
- (Voormalig) stadhuis (Raadhuisplein 1);
- Woonzorgcentrum (Plaza 5).

#### *Sportvoorzieningen*

De sportvoorzieningen van Huissen vallen buiten onderhavig bestemmingsplan.

## **2.4. Straalpaden & leidingen**

#### *Rioolpersleidingen*

Aan de noordwestzijde, noordzijde en noordoostzijde van het plangebied ligt een rioolpersleiding. Rondom de leiding dient een strook te worden vrijgehouden voor de aanleg, instandhouding en bescherming van de betreffende leidingen. Voor de rioolpersleiding en de beschermingszone is een regeling in het bestemmingsplan opgenomen.

### **3. BELEIDSKADER**

Het voorliggende bestemmingsplan heeft primair een beheersmatig karakter. Aangezien de beleidskaders met name gericht zijn op het sturen van ontwikkelingsgerichte ruimtelijke plannen zijn de samenvattingen van de hogere overheidsinstanties beperkt tot een inleiding en relevante beleidslijnen gericht op bestaande en te behouden bebouwde gebieden. Voor de bijbehorende kaartbeelden wordt verwezen naar de betreffende beleidsdocumenten.

#### **3.1. Nationaal beleid**

##### *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. Anders dan in de Nota Ruimte gaat de structuurvisie uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen.

Onderhavig bestemmingsplan 'Kom Huissen' is een beheerplan, waarin de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen binnen de planperiode zijn voorzien. Een beheerplan beoogt de bestaande situatie vast te leggen, wat een adequate handhaving vergemakkelijkt. De aandacht voor handhaving en het creëren van intensivering binnen de bebouwde kom, maken dat het bestemmingsplan conform het ruimtelijke rijksbeleid is. Nieuwe uitbreidingslocaties zijn niet meegenomen. Wel zijn recente ontwikkelingen binnen de bebouwde kom meegenomen.

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

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van nationale en provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien nationale of provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) respectievelijk provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel bekend als de AMvB Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen.

Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met enkele onderwerpen aangevuld per 1 oktober 2012. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

Een klein deel van het plangebied ter hoogte van het woonwagencentrum aan de Terpweide, ten oosten van de Stadsdam, maakt onderdeel uit van het 'Rivierbed' dat valt onder nationaal belang 4) Grote Rivieren. In artikel 2.4.3 zijn de algemene rivierkundige voorwaarden opgenomen, waaraan toe te laten (bouw)activiteiten in het rivierbed, ongeacht de aard en de omvang daarvan, altijd moeten voldoen.

Omdat ter plaatse alleen de bestaande situatie wordt vastgelegd, en er geen nieuwe planologische bestemmingen worden aangewezen, is het bestemmingsplan passend binnen het beleid uit het Barro.

#### *Ladder voor duurzame verstedelijking*

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is per 1 oktober 2012 op onderdelen gewijzigd. In artikel 3.1.6 van het Bro is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden.

De ladder stelt eisen aan de onderbouwing in ruimtelijke plannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken en kent 3 treden die achter elkaar worden doorlopen:

1. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
2. als uit a. blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
3. als uit b. blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Aangezien in het plangebied planologisch gezien geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt en er sprake is van bestaand stedelijk gebied, namelijk de bebouwde kom van Huissen, is een nadere

onderbouwing in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking voor dit bestemmingsplan niet noodzakelijk.

#### *Nationaal Waterplan*

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Het plan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Vanuit de Wro heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Het Nationaal Waterplan is een algemeen plan voor het op nationaal niveau te voeren waterhuishoudkundig beleid. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot duurzaam waterbeheer. Daarbij heeft het plan het karakter van een kapstokplan, waar grote beleidsvelden zoals Stroomgebiedsbeheersplannen, Waterbeheer 21<sup>e</sup> eeuw e.d. als min of meer zelfstandige eenheden zijn aangehaakt.

#### *Waterbeheer*

Zowel vanuit het Rijk, provincie als waterschappen wordt beleid ontwikkeld voor regenwateropvang en voor hoogwatermaatregelen. De Beleidslijn Ruimte voor de Rivier legt een bouwbeperking in de buitendijkse gebieden op. Ook wordt gedacht aan dijkverlegging. In het kader van het Waterbeleid 21<sup>e</sup> eeuw is een Nationaal Bestuursakkoord opgesteld. De provinciale vertaling is gemaakt in het Provinciaal Waterhuishoudingsplan en de Stroomgebiedsvisie. In de Stroomgebiedsvisie worden onder meer zoekgebieden voor waterberging aangewezen.

#### *Flora- en faunawet*

Op basis van de op 1 april 2002 in werking getreden Flora- en Faunawet is het een vereiste om inzicht te bieden in de effecten van een voorgenomen ruimtelijke ingreep op wettelijk beschermde planten en dieren. Als er significant schadelijke gevolgen zullen zijn voor een wettelijk beschermde soort en/ of zijn leefgebied, zal bezien moeten worden in hoeverre de schadelijke effecten kunnen worden voorkomen. Zijn de effecten niet weg te nemen, bijvoorbeeld door een andere locatie te kiezen, of op een andere manier naar een oplossing te zoeken, terwijl de uitvoering van het plan noodzakelijk wordt geacht (dwingende redenen van groot openbaar belang) dan zal in het kader van de wet ontheffing moeten worden aangevraagd en zal moeten worden voorzien in compensatie. Daar waar ontwikkelingen plaatsvinden geldt in dit kader een onderzoeksplicht.

## 3.2. Provinciaal beleid

### *Streekplan Gelderland 2005*

Op 29 juni 2005 hebben Provinciale Staten het streekplan voor de provincie Gelderland vastgesteld. Het streekplan wordt aangemerkt als structuurvisie in het kader van de Wro. De provincie ziet er op toe dat bestemmingsplannen ook inderdaad worden vastgesteld conform hun beleid, waarbij zij een reactieve rol vervult.

In het streekplan kiest de provincie voor versterking van de ruimtelijke kwaliteit in Gelderland. Dat gebeurt door op provinciaal niveau te sturen op kenmerken en waarden die van provinciaal belang worden geacht: natuur en water ('groenblauw raamwerk'), maar ook de ruimtelijke ontwikkelingen in het 'rode raamwerk' van stedelijke functies en infrastructuur. De rest van de provincie, het 'multifunctioneel gebied', wordt meer dan in het verleden het domein van de gemeenten. De bemoeienis van de provincie met dit multifunctioneel gebied is beperkt.

De vitaliteit van de kernen in het landelijk gebied staat ook onder druk door 'ontgroening'. Verhoudingsgewijs veel jongeren vestigen zich elders. In combinatie met schaalvergrotingstendensen in voorzieningen tast dit de leefbaarheid aan. De betekenis van de vrijetijdseconomie neemt toe. Er is behoefte aan nieuwe economische dragers. De omgevingskwaliteit is van grote betekenis als toeristisch-recreatief product. De 'groene' en cultuurhistorische rijkdom van Gelderland biedt aanknopingspunten voor verdere ontplooiing van het toeristisch en recreatieve profiel. Door het ruimtelijk beleid voor stad en land op regionale schaal af te stemmen, moeten regio's meer als complete woon-, recreatie- en werkmilieus gaan functioneren. Het Gelders kwalitatief woonbeleid richt zich zowel op bestaand bebouwd gebied (herstructurering, transformatie) als op nieuw stedelijk gebied (uitbreiding). het aanbod aan woningen en woonmilieus moet beter aansluiten bij de voorkeuren van bewoners. Om deze reden bevordert de provincie vooral de realisatie van woningen voor ouderen en starters en van de woonmilieus centrum-stedelijk en landelijk wonen. Voorts wil de provincie een versnelling bevorderen van herstructurering en transformatie van bestaand bebouwd gebied, het aanpakken van de stagnerende (nieuwbouw)productie, het vergroten van het aanbod aan levensloopbestendige woningen en wijken en het versterken van verscheidenheid en identiteit.

Inmiddels heeft de provincie Gelderland op 15 december 2010 de Ruimtelijke Verordening Gelderland (RVG) vastgesteld en is deze op 2 maart 2011 in werking getreden. De RVG betekent geen verandering in het ruimtelijk beleid van de provincie, maar is de 'juridische vertaling' van de structuurvisie.

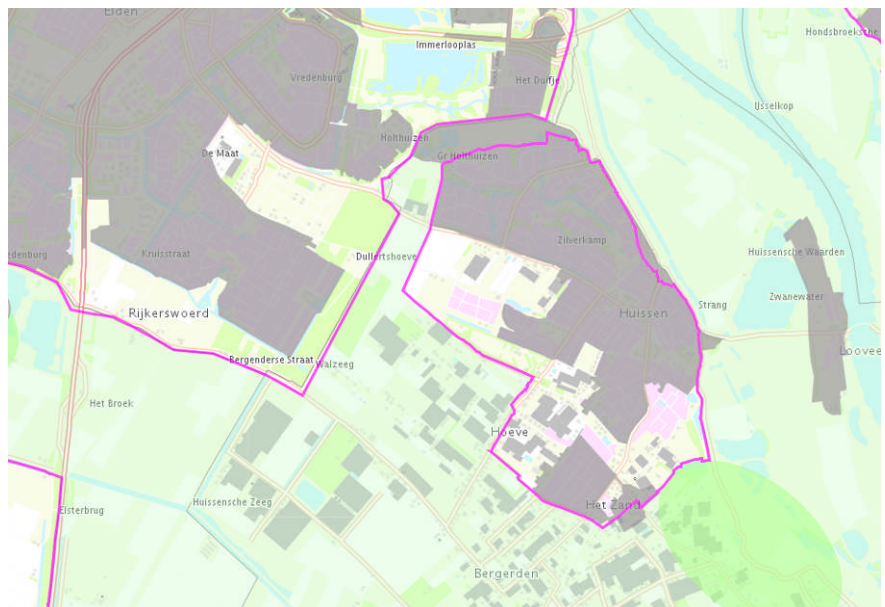
### *Ruimtelijke Verordening Gelderland*

Op basis van de Wro kunnen middels een provinciale verordening regels gesteld worden omtrent de inhoud en de toelichting van bestemmingsplannen, voor zover provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken. Provinciale staten van Gelderland hebben op 15 december 2010 de Ruimtelijke Verordening Gelderland (RVG) vastgesteld. Op 27 juni 2012 hebben Provinciale Staten de RVG deels herzien. Deze herziening is per 5 juli 2012 in werking getreden en verwerkt in de geconsolideerde versie.

In artikel 2.2 van de RVG is opgenomen dat nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen en werken in een bestemmingsplan in het plangebied slechts is toegestaan:

- binnen bestaand bebouwd gebied;
- binnen de zoekzones wonen en werken uit de Streekplanuitwerking Zoekzones stedelijke functies.

Op onderstaande uitsnede is te zien dat het plangebied grotendeels is gelegen binnen een gebied met de aanduiding 'bestaand bebouwd gebied' (grijze arcering) en, op het buitendijkse terrein (woonwagencentrum) aan de Terpweide en een deel van bedrijventerrein Polseweg na, binnen de woningbouwcontour (roze lijn) van de Stadsregio Arnhem – Nijmegen.



Tevens moet bij nieuwe woningen voldaan worden aan het bepaalde in artikel 3 over 'Wonen'. In dit artikel is opgenomen dat nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen dienen te passen in het geldende, door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma (KWP) voor de betreffende regio en het daarin opgenomen regiototaal aan woningen.

Op dit moment is het KWP3 van toepassing dat loopt van 2010 - 2019. In het KWP3 wordt de regio Rivierenland een netto woningbouwprogramma opgelegd van 10.850 woningen. De gemeenten in de regio hebben nog geen verdere afspraken gemaakt over de 'binnenregionale verdeling' van het programma.

Omdat het voorliggende bestemmingsplan een actualiserend en conserverend bestemmingsplan is, worden alleen bestaande, onherroepelijke plannen, in het voorliggende bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden aparte planologische procedures doorlopen.

#### *Waterschap Rivierenland*

In het Waterbeheerplan 2010 - 2015 wordt de koers van het waterschap Rivierenland voor de komende zes jaren vastgelegd. Het waterschap wil het beheergebied in 2015 klimaatbestendig hebben op basis van de huidige klimaatscenario's. Daarnaast wil het waterschap in 2027 de KRW-doelstellingen voor de waterkwaliteit halen. Hiervoor worden in de periode 2010 tot en met 2015 een groot aantal maatregelen getroffen om vooral de ecologische waterkwaliteit te verbeteren.

### **3.3. Gemeentelijk beleid**

#### *Structuurvisie Gemeente Lingewaard 2012 – 2022*

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

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

Er zijn verschillende gebieds- en thematische opgaven voor:

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

Voor de ontwikkeling van het stedelijk netwerk zijn de volgende opgaven van belang voor het plangebied:

*Uiterwaarden toegankelijk en recreatief aantrekkelijk maken*



Buiten het plangebied, aan de overzijde van de dijk langs de Ir. Molsweg (buiten het plangebied), de Stadsdam en de Angerensedijk, liggen de Huissense Waarden. De herinrichting van de uiterwaard Huissen - Angeren (buiten het plangebied) moet als project nog starten. Binnen dit project wordt vooral ingezet op recreatie, waaronder water en oeverrecreatie met behoud van landschappelijke en natuurlijke waarden. De uiterwaarden worden toegankelijker en recreatief aantrekkelijker met helder aangegeven en doorlopende fiets- en wandelroutes.

#### *Versterken en verlevendigen van de lokale economie in het Huissense centrum*

De nabijheid van Arnhem heeft voor Huissen voordelen maar ook nadelen. De wegenstructuur wordt voller en voor nieuwe wegen aanleggen is geen ruimte, bestedingen in winkels lopen terug omdat vlakbij meer en grotere winkelcentra zijn, de bereikbaarheid nodigt niet uit tot het vestigen van nieuwe winkels en zo ontstaat een neerwaartse ontwikkeling.

Een historisch stadscentrum zoals dat in Huissen, is eigenlijk van oudsher een stedelijk netwerk in het klein: wonen, werken, winkels, andere voorzieningen, recreëren, een goede bereikbaarheid en een openbare ruimte die uitnodigt tot bezoek en verblijf. De ruimtelijk economische visie die voor Huissen is opgesteld, is gericht op het in stand houden en versterken van dat (lokale) netwerk. Ook nieuwe ontwikkelingen in of vlakbij het centrum, kunnen bijdragen aan de levendigheid. Vooral de herinrichting van de uiterwaard bij Huissen-Angeren en de daarbij gedachte recreatiemogelijkheden kunnen een rol spelen.

De gemeente zet dan ook in op het versterken van de economische activiteit in en rond het Huissense centrum en het bevorderen van een logische samenhang tussen wonen, winkelen, recreëren, verblijven en bereikbaarheid.

#### Voor de ontwikkeling van op lokale schaal zijn de volgende opgaven van belang voor het plangebied:

##### *De lokale 'ring' als utilitaire verplaatsingsroute, de dijk als verplaatsingsroute voor de genieter*

Lingewaard heeft de ambitie om de leesbaarheid van het landschap, daar waar mogelijk te bevorderen. Sturende schakels kunnen hierin een belangrijke rol vervullen. Zowel de 'ring' (verbindingsweg tussen de kernen en belangrijke ontsluitingsweg) als de dijk zijn sturende schakels in het landschap, zij het met een verschillende functie. De 'ring' vooral geschikt voor utilitaire verplaatsingen, dat wil zeggen de dagelijkse verplaatsingen naar school, werk of winkel en de dijk voor iedereen die wil genieten van de omgeving. Dit hoeven niet alleen recreanten te zijn

maar ook bijvoorbeeld mensen die dagelijks op een prettige manier naar hun werk willen.

Voor de dijk geldt de vraag: voor wie is de dijk, voor de recreant, de forens of voor allebei? Het antwoord is voor allebei. De dijk is een waterkering maar ook infrastructuur. Om de beleving van het landschap zo optimaal mogelijk te kunnen maken is het essentieel dat de recreant het gevoel heeft zich veilig over de dijk te kunnen verplaatsen zonder daarmee het dagelijkse verkeer op de dijk te belemmeren.

#### *Bouwen van woningen*

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

Het aantal inwoners in Lingewaard groeit de komende jaren nog. Het huidige inwoneraantal ligt net boven de 45.000 inwoners. Tot 2020 ligt er een bouwcapaciteit van ongeveer 2.000 woningen binnen de contouren. Lingewaard bouwt niet alleen voor zichzelf, maar ook voor mensen uit de regio. Voor deze groep worden vooral woningen in Huissen gebouwd. In de overige kernen wordt voornamelijk voor eigen behoefte gebouwd. De bouwcapaciteit in Bemmelen is de komende 10 jaar echter lager dan de behoefte. De behoefte van Bemmelen kan deels in Huissen binnen de contouren worden opgevangen. In de nieuwste wijk Loovelden (binnen het plangebied) is nog ruimte voor enkele honderden woningen. Daarna is het gebied Driegaarden (circa 525 woningen) tussen de Muntstraat, het Laakse Voetpad – Klaphek, de Driegaardsestraat en de Bredestraat het gebied dat als eerste in aanmerking komt als grote nieuwbouwlocatie binnen de contour.

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

#### *Versterken en verlevendigen lokale economie*

In de woonkernen en het landelijk gebied bestaat de opgave uit het vinden van creatieve oplossingen om bedrijvigheid, winkels en voorzieningen te behouden en wat aan de andere kant van de rivier ligt bereikbaar te houden. De structuurvisie heeft als doel het bevorderen van

een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor inwoners en ondernemers onder andere door: moderniseren bestemmingsplannen, vraaggericht bouwen, revitaliseren en herstructureren bedrijventerreinen, bereikbaarheid verbeteren

Kleine oude terreinen zoals langs de Polseweg bij Huissen kunnen op termijn een andere functie krijgen, meer passend bij de omgeving en de ligging aan de lokale rondweg door de gemeente. De gemeente stimuleert en ondersteunt initiatieven vanuit de markt om tot transformatie te komen. De gemeente heeft geen eigen financiële middelen hiervoor beschikbaar. Het transformatieproces is daarmee ook afhankelijk van reële verplaatsingsmogelijkheden voor de huidige bedrijven en van herbestemmingsmogelijkheden van de oude locaties.

#### *Versterken leefbaarheid en identiteit van de woonkernen*

De gemeente wil in een brugdocument de aandacht vestigen op het versterken van de leefbaarheid en identiteit van de woonkernen op basis van: een herkenbare omgeving gebaseerd op historisch gegroeide structuren en een gezonde omgeving waarin voorzieningen bereikbaar zijn.

De gemeente heeft onlangs een inventarisatie gedaan naar het aantal gebouwen dat zij voor voorzieningen in haar bezit heeft. Hieruit is geconcludeerd dat er 'teveel' gebouwen voor voorzieningen in eigendom zijn van de gemeente. Er zullen keuzes moeten worden gemaakt welke gebouwen worden afgestoten en welke voorzieningen kunnen worden geclusterd. Het aanbod van voorzieningen wil de gemeente zoveel mogelijk behouden en versterken. Op het gebied van onderwijs, sport en multifunctionele accommodatie ligt er een aantal plannen. De herbestemming van vrijkomende plekken en gebouwen kan benut worden om de leesbaarheid en identiteit van de kernen te versterken.

#### *Winkelen in Huissen, aangepaste centrumvisie 2008*

Bij het aantreden van het huidige college in april 2010 is gebleken dat voor enkele onderdelen van de vastgestelde centrumvisie Huissen (waarvoor contracten zijn aangegaan met marktpartijen) het maatschappelijk draagvlak beperkt is. Het betreft de ontwikkeling van een supermarkt op de locatie Aloysiusschool met aanvullende commerciële ruimten en de hieraan gekoppelde ontsluitingsstructuur voor het verkeer door middel van een tunnel. Er is daarom een alternatieve oplossing (locatie) gezocht voor de nieuw te vestigen AH-supermarkt in het centrum van Huissen. Er is inmiddels overeenstemming bereikt met de contractpartijen van de Aloysiusschool locatie over een alternatieve vestigingsmogelijkheid voor de supermarkt aan de Langestraat 86 – 88, waar thans de Hema is gevestigd. Dit betekent dat de Hema en de supermarkt feitelijk van locatie wisselen.

De gemeenteraad heeft dit besluit bekrachtigd op 21 maart 2013.

### *Parkeren*

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

### *Seksinrichtingen*

Het beleid ten aanzien van seksinrichtingen is gericht op het reguleren van plaatsing van seksinrichtingen, voorkomen van leemten, waardoor vestiging op minder gewenste plekken niet kan plaatsvinden. Uitgangspunt daarbij is het beleid van de gemeente, dat de vestiging van een seksinrichting niet past bij het karakter van de gemeente. Vestiging van maximaal 1 seksinrichting in Huissen, Bommel of Gendt is wel toegestaan. Dit maximumstelsel geldt niet voor escortbedrijven.

### *Jongerenontmoetingsplaatsen*

Jongeren een eigen plek geven in de (woon)wijken waar ruimte en gelegenheid is voor eigen subculturele activiteiten, zonder dat dit een onaanvaardbaar verstorend effect geeft op het welzijn van andere burgers is het doel van het beleid. Daarmee kunnen probleemsituaties beheersbaar gemaakt worden. Door de jongeren een eigen plek te geven (in welke vorm dan ook) kan opgetreden worden tegen overlast veroorzakende ongewenste 'hangplekken'.

Adequaat en effectief inspelen op de dynamiek in de subculturen van de jeugd vraagt een flexibele aanpak, gericht op het creëren van mogelijkheden om JOP's te ontwikkelen en ook weer te beëindigen. Hiervoor is het mogelijk maken van JOP's binnen bestemmingen in de openbare ruimte een geschikt middel: in de gebieden met de bestemming 'Groen' en 'Verkeer' bestaat de mogelijkheid JOP's aan te leggen. De exacte keuze voor plekken waar dat dan dient te gebeuren is vervolgens een beleidskeuze.

### *Antennebeleid*

Binnen de kaders van volksgezondheid, leefmilieu en veiligheid is het faciliteren van voldoende ruimte voor antenne-opstelpunten (site-sharing) speerpunt van het antennebeleid. Het gaat hier om de grotere masten, die niet omgevingsvergunningvrij zijn. Bestaande masten (met uitzondering van tijdelijke bouwwerken) worden positief bestemd.

### *Welstandsnota gemeente Lingewaard*

In de welstandsnota van Lingewaard staat beschreven aan welke eisen het uiterlijk van een bouwwerk moet voldoen. Bij de behandeling van

bouwaanvragen speelt deze nota dus een belangrijke rol. De welstandsnota is een duidelijk en objectief toetsingskader voor de welstandscommissie. En voor de inwoners van Lingewaard biedt de nota meer inzicht in deze toetsing door de commissie en - minstens zo belangrijk - meer zekerheid vooraf over de haalbaarheid van bouwplannen. Naast algemene en gebiedsgerichte criteria zijn in de welstandsnota voorwaarden opgenomen voor veel voorkomende, kleine bouwplannen. De kern Huissen is in de welstandsnota verdeeld in deelgebieden. Er wordt onderscheid gemaakt in:

- Oeverwallint - Dorps (oranje);
- Oeverwallint - Uitloper/ buurtschap (groen);
- Dijklint – landelijk (donkerblauw);
- Woon- en gemengde gebieden met een duidelijke samenhang tussen stedenbouw en architectuur (bruin/ okergeel):
  - Traditionalisme;
  - Forumbeweging;
  - Modernisme.
- Woon- en gemengde gebieden met weinig samenhang tussen stedenbouw en architectuur (geel):
  - Individuele woningbouw;
  - Seriële bouw;
  - Woonwagencentrum.
- Werkgebieden en grootschalige publieke voorzieningen met weinig/ geen kenmerkende architectuur (donkerroze);
- Groengebieden met weinig/ geen samenhang tussen de landschappelijke inrichting en architectuur (donkergroen).

In paragraaf 2.2 'Ruimtelijke structuur' is het plangebied beschreven, waarbij is aangesloten bij de indeling uit de welstandsnota.

## 4. PLANBESCHRIJVING

In onderhavig bestemmingsplan zijn de bestaande situatie en de in de bestaande situatie ontstane ruimtelijk-functionele knel- en verbeterpunten uitgangspunt geweest voor de opgenomen bestemmingsregeling. In het onderhavig bestemmingsplan is gekozen voor conservering.

### 4.1. Beheer

#### *Wonen*

Een groot deel van de bebouwing in het plangebied bestaat uit woningen. Alle bestaande woningen hebben in het bestemmingsplan een woonbestemming gekregen. Deze bestemming biedt veelal ruimte voor uitbreiding en aanpassing van de woning.

In ruimtelijke zin is het van belang dat het voor iedereen duidelijk is wat en in welke omvang op bepaalde delen van het perceel gebouwd mag worden. Om deze duidelijkheid te verschaffen, is in dit bestemmingsplan een onderscheid gemaakt in verschillende bouwzones.

#### *Bedrijvigheid*

Voor de aanwezige bedrijvigheid die verspreid voorkomt in de kern wordt een zogenaamd regressief beleid gevoerd. Dit houdt in dat bestaande rechten van deze bedrijven gerespecteerd worden maar dat voor die bedrijven, die wat milieuhinderlijke uitstraling betreft niet passen binnen de woonomgeving, een zodanig beleid wordt gevoerd dat een toename van deze uitstraling wordt tegengegaan. Op grond van het bestemmingsplan wordt evenwel, onder voorwaarden, een beperkte uitbreiding mogelijk gemaakt.

#### *Commerciële voorzieningen*

In het bestemmingsplan is uitgegaan van een 'hoofdstraat' waarin gemengde functies worden toegestaan. Het betreft vigerende mogelijkheden waarbij de uitwisselbaarheid van functies centraal staat.

In het bestemmingsplan wordt gestreefd naar een concentratie van voorzieningen in het historische centrum van Huissen. Binnen dit gebied wordt een bestemmingsregeling getroffen waarbinnen in panden met een niet-woonfunctie flexibiliteit bestaat voor de vestiging van andere niet-woonfuncties.

In andere delen van de kern, worden aanwezige functies positief bestemd.

#### *Bestaande niet woon-functies in woongebieden*

Het plangebied is, behoudens de historische binnenstad te karakteriseren als een overwegend typisch woongebied. In de woongebieden is geen

nieuw vestiging van niet-woonfuncties voorzien. In deze gebieden zijn bestaande niet-woonfuncties gedetailleerd vastgelegd met specifieke regels. Er zal voor deze functies slechts beperkte uitbreidingsruimte geboden worden.

#### *Overige voorzieningen*

Leefbaarheid van de kernen is een belangrijk uitgangspunt in de gemeente Lingewaard. Dat betekent dat er belang wordt gehecht aan het handhaven van basisvoorzieningen als scholen, kerken, sportvoorzieningen, dorps huis en voorzieningen voor de gezondheidszorg. Alle bestaande voorzieningen hebben in het bestemmingsplan een specifieke bestemming gekregen, voor zover ze niet in het centrum gebied liggen. Deze bestemming biedt veelal ruimte voor uitbreiding en aanpassing van de functie.

## **5. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN**

Zoals uit het voorgaande hoofdstuk is beschreven laat dit bestemmingsplan maar weinig nieuwe ontwikkelingen toe. Het gaat om ontwikkelingen, die bij de vaststelling van het bestemmingsplan reeds bij recht toegestaan zijn (via een vrijstelling, ontheffing, projectbesluit of een bestemmingsplan) en dan ook als 'bestaand' te beschouwen zijn. Dit zijn dan geen 'nieuwe' ontwikkelingen, waarvoor onderzoek noodzakelijk is.

### **5.1. Geluidhinder**

Op 31 januari 2008 heeft de gemeenteraad het Geluidsbeleid van de gemeente Lingewaard vastgesteld. Het doel van het gemeentelijke geluidsbeleid is het behouden van een goede geluidskwaliteit waar die reeds aanwezig is en het benutten van kansen om voor de overige gebieden de geluidskwaliteit te verbeteren. Een belangrijke subdoelstelling is het realiseren van een per gebied passende geluidskwaliteit.

Geluidhinder is lokaal van aard. De gemeente is daarom primair verantwoordelijk voor het geluidsbeleid. Sinds de gewijzigde Wet geluidhinder (2006) van kracht is geworden, heeft de gemeente meer verantwoordelijkheden en bevoegdheden gekregen. Dit biedt de gemeente meer gelegenheid om naar eigen inzicht te werk te gaan en beter maatwerk te leveren. De nieuwe verantwoordelijkheden en bevoegdheden bieden de gemeente vooral de mogelijkheid om eigen keuzes te maken en eigen prioriteiten te stellen. Op het raakvlak tussen milieu en ruimtelijke ontwikkeling kan de gemeente flexibeler en slagvaardiger opereren. Dit sluit aan bij de integrale, gebiedsgerichte benadering van de milieukwaliteit in de leefomgeving.

In het geluidsbeleid zijn ambities vastgesteld. Dit leidt tot de consequentie dat er woningen in de gemeente zijn waar niet aan deze ambitie wordt voldaan. Het wegnemen van deze geluidsbelasting vindt zo veel mogelijk plaats op momenten dat reconstructie – of onderhoudswerkzaamheden plaats vinden.

Het geluidsbeleid heeft vooral betrekking op nieuwe situaties zoals de aanleg van nieuwe wegen en woonwijken. Voor deze ontwikkelingen gelden de vastgestelde ambities. Om deze ambities te realiseren, worden ter beperking van geluidhinder maatregelen genomen. Op gebiedsniveau kunnen geluidskwaliteit en andere aspecten van de leefomgeving zoals sociale, ruimtelijke en economische kwaliteiten, afgestemd worden.

Het doel van het gemeentelijk geluidsbeleid is het behouden van de goede kwaliteiten en het benutten van kansen om voor gebieden de geluidskwaliteit te verbeteren. Een belangrijke subdoelstelling is het realiseren van een per gebied passende geluidskwaliteit. De



geambieerde geluidsklassen zijn gekoppeld aan een te onderscheiden gebiedstype.

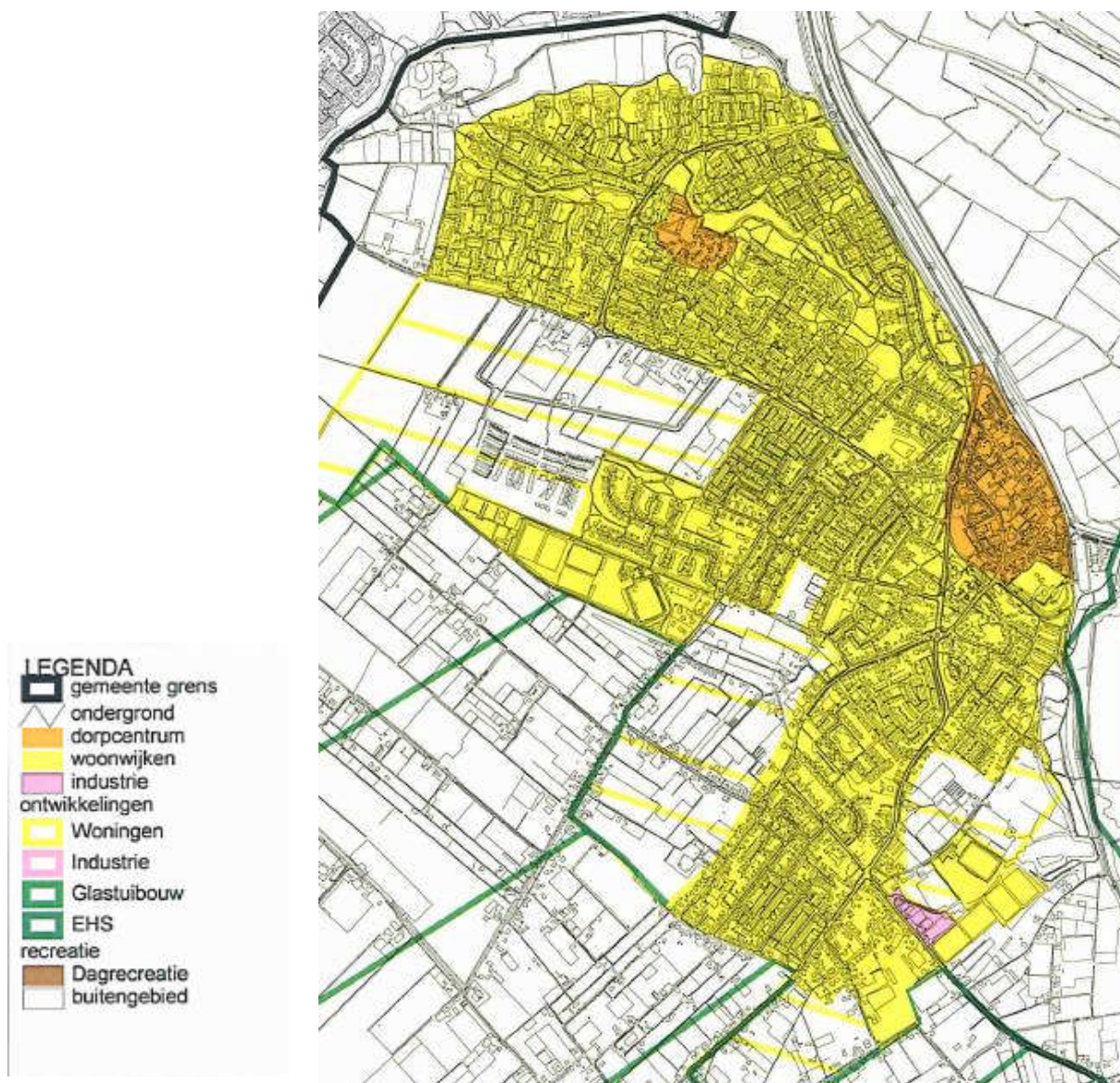
In de onderstaande afbeelding is de ambitietabel voor de verschillende gebiedstyperingen met de bijbehorende geluidsbelasting weergegeven.

gebiedstyperingen Lingewaard	geluidsklasse (ambitie)	geluidsklasse (bovengrens)	geluidsklasse	
			(ambitie)	(bovengrens)
	weg- en railverkeer		bedrijven	
Uiterwaarden/natuurfuncties	rustig	rustig	rustig	rustig
Buitengebied	rustig	redelijk rustig	rustig	rustig
Buitengebied/glastuinbouw	rustig	redelijk rustig	rustig	redelijk rustig
Buitengebied/recreatie-functie	redelijk rustig	redelijk rustig	rustig	rustig
Woonwijken	redelijk rustig	zeer onrustig lawaaig	rustig	redelijk rustig
Dorpscentrum	onrustig	lawaaig	redelijk rustig	onrustig
Bedrijventerreinen	onrustig	lawaaig	onrustig	lawaaig
Industrieterreinen	onrustig	lawaaig	(separaat toetsingskader)	

geluidsklasse	VL	RL	IL
2 zeer rustig	38	45	40
1 rustig	43	50	45
0 redelijk rustig	48	55	50
-1 onrustig	53	58	55
-2 zeer onrustig	58	63	60
-3 lawaaig	63	68	65
-4 zeer lawaaig			

De kern Huissen is ook ingedeeld in gebiedstyperingen. In de volgende afbeelding is deze weergegeven:



Gebiedstyperingen geluid

Binnen onderhavig bestemmingsplan worden geen nieuwe of uitbreidingen van geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen en scholen, mogelijk gemaakt.

## 5.2. Milieuzonering

### *Algemeen*

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen tot doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Om te komen tot een verantwoorde, ruimtelijk relevante toetsing in milieuhygiënisch opzicht van bedrijfsvestigingen, wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde milieuzonering. Hieronder wordt verstaan het

aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige functies als wonen en recreëren. Daarnaast is de milieuwetgeving van toepassing.

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de laatste door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijven uit de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering'. Hierin wordt per bedrijfssoort aangegeven welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke afstand hierbij (minimaal) in acht genomen moet worden. Hierbij onderscheidt de VNG diverse omgevingstypen. Het achterliggende idee is dat de gevoeligheid van een gebied voor bepaalde hinder afhankelijk is van het omgevingstype. De door de VNG aangegeven afstanden betreffen een rustige woonwijk. De mate van milieuhinder bepaalt in welke van de 6 milieucategorieën een bedrijfssoort is ingedeeld. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. In principe is bedrijvigheid behorende tot categorie 1 goed te mengen met de functie wonen, dit geldt in de meeste gevallen ook voor categorie 2-bedrijven. Het is wenselijk om de bedrijvigheid in de categorie 3 te clusteren en een zonering in acht te nemen. Vanaf categorie 4 is menging met milieugevoelige functies niet mogelijk.

Niet overal wordt binnen de kern Huissen voldaan aan de gewenste ideale afstanden uit de VNG-brochure. Dit wil niet per definitie betekenen dat ter plaatse milieuhinder aanwezig is. Op grond van direct werkende normen uit het activiteitenbesluit waaronder de bedrijven vallen dan wel op grond van de milieuvergunning van de bedrijven, zijn maatregelen getroffen waarmee de milieuhinder is teruggebracht tot een aanvaardbaar niveau.

#### *Bedrijven en milieuzonering van de VNG*

Het gemeentelijk beleid van Lingewaard is dat bedrijven met milieucategorie 1 en 2 inpasbaar zijn binnen een woonomgeving. Milieucategorie 3.1 en hoger niet. Deze dienen gevestigd te worden op een bedrijventerrein. Voor de bestaande bedrijfslocaties binnen de woonbuurten mogen daarom uitsluitend nieuwe bedrijven uit milieucategorie 1 en 2 toegelaten worden. Indien in de bestaande situatie een bedrijf uit een hogere categorie is gevestigd, mag dit specifieke bedrijf blijven voortbestaan en is het bedrijf specifiek bestemd.

Een pand waarin of perceel waarop nu een bepaald type bedrijvigheid is gevestigd behoudt bij beëindiging van de huidige activiteit de mogelijkheid om dit type bedrijvigheid te huisvesten. Een ander bedrijfstype binnen de milieucategorieën 3.1 of hoger is dan echter niet toegestaan.

### 5.3. Bodemkwaliteit

De bodemkwaliteit vormt een belangrijk aspect bij bouwontwikkelingen. In het kader van het bestemmingsplan speelt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. Indien het bodemonderzoek uitwijst dat er in de bodem wezenlijke verontreinigingen aanwezig zijn, dienen deze gesaneerd te worden voordat het betreffende gebied in ontwikkeling wordt genomen. Met het oog op kostenbesparing en efficiëntie is het van belang om een actief bodembeheer toe te passen. Dit is het totaal van activiteiten gericht op het adequaat en efficiënt omgaan met de gevolgen van structureel aanwezige gevallen van bodemverontreiniging.

Onderhavig bestemmingsplan beoogt de bestaande situatie vast te leggen. Dit betekent dat, voor bouwactiviteiten binnen een bestaande situatie, de bescherming tegen bouwen op verontreinigde grond wordt gevonden in de Wabo juncto Woningwet en de gemeentelijke bouwverordening. Nieuwe ontwikkelingen zijn in het bestemmingsplan niet rechtstreeks voorzien.

### 5.4. Archeologische - & cultuurhistorische waarden

#### *Cultuurhistorie*

Hoewel Huissen een rijke historie kent (zie hoofdstuk 2) is het straatbeeld van het huidige Huissen met name gevormd gedurende de 20<sup>e</sup> eeuw. Tijdens de 2<sup>e</sup> wereldoorlog lag Huissen in de frontlinie gedurende de operatie Market Garden met desastreuze gevolgen. Toen is Huissen grotendeels verwoest.

#### *Monumenten*

In het plangebied zijn de volgende rijksmonumenten gelegen:

<i>Adres</i>	<i>Omschrijving</i>
Gochsestraat 7	Tabaksboerderijcomplex met Boerderij, tabaksschuur en waterput met haal
Huismanstraat 27	Boerderij
Kortekerkstraat 2	Woonhuis
Langestraat 17	Woonhuis
Langestraat 35	Woonhuis
Langestraat 52	Woonhuis
Walstraat hoek Langestraat 61	Fragment stadsmuur Damstraat

Op de volgende adressen zijn gemeentelijke monumenten gelegen:

<i>Adres</i>	<i>Omschrijving</i>
Angerensedijk bij Vlote Bloem	Kazemat

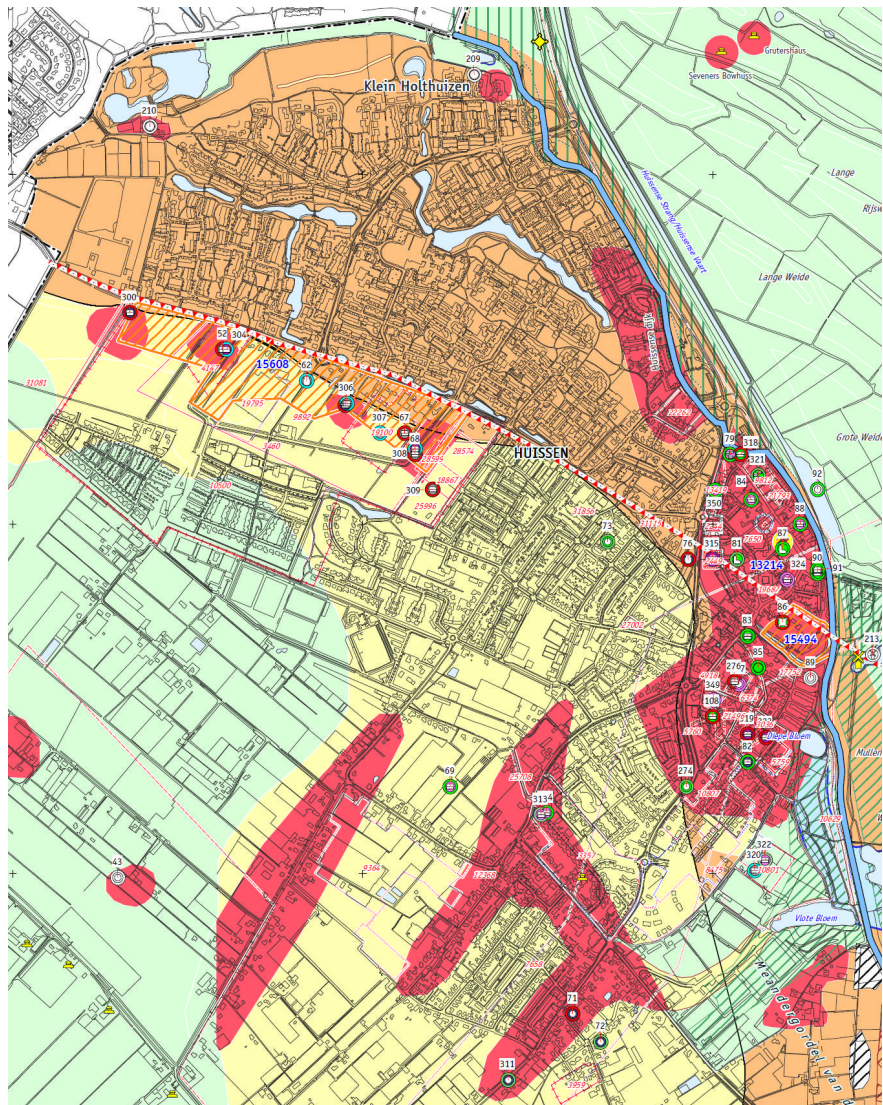
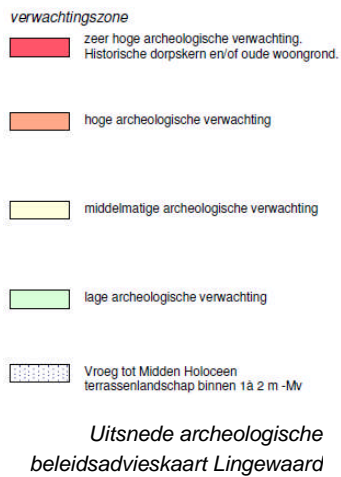
Arnhemsepoort 67 - 75/ Walstraat 47	Rij woonhuizen
Bloemstraat 12	Voormalige boerderij, thans woonhuis
Bloemstraat 15	Boerderij
Doelenstraat bij 41	Priestersgraf
Dissel 25	Woonhuis
Gochsestraat 12	Boerderij, koetshuis, schuur
Helmichstraat 15	Voormalige boerderij, thans woning
Helmichstraat 31	Woonhuis
Huismanstraat 15	School, woning
Huismanstraat 27	Schuur
Huismanstraat 42	Woonhuis
Karstraat 17	Woonhuis
Klokkenpad bij 8	Watertoren
Korte Loostraat 9 - 11	Voormalig woonhuis, thans dubbel woonhuis
Korte Loostraat 39	Schuur
Korte Loostraat 48	Woonhuis
Korte Loostraat 72	Woonhuis
Kloosterlaan 1	Kloosterkerk
Langestraat 7	N.H. kerk & Protestantse begraafplaats
Langestraat 29	Voormalig woonhuis, thans kantoor
Langestraat 37	Voormalig woonhuis, thans winkel/ woonhuis
Langestraat 37A	Woonhuis
Langestraat 43 - 45	Voormalig woonhuis, thans winkel/ woonhuis
Langestraat 53	Woonhuis
Langestraat 55 - 57	Voormalig woonhuis, thans praktijkruimte/ woonhuis
Langestraat bij 61	Fragmenten van stoepstenen, consoles
Langestraat 80	Woonhuis
Langekerkstraat 2 - 4	Voormalig kloostercomplex, thans gemeentehuis
Langekerkstraat 10	R.K. kerk
Stadsdam 1	Voormalig kasteel/ landhuis, thans kloostercomplex Dominicanen
Stadswal 59	Voormalige keuterboerderij, thans woonhuis
Tempeliersstraat 1	Woonhuis, winkelpand, kantoorpand
Vicariestraat 1	Voormalige notariswoning, thans woonhuis
Vicariestraat 3 - 5	Dubbel woonhuis
Vierakkerstraat 10	Woonhuis
Vierakkerstraat 35, 35A, 37, 39	Voormalig dubbelwoonhuis, thans winkel/ woonhuis/ museum
Van Wijkstraat 33 - 35	R.K. kerk, pastorie en Christusbeeld
Zuideinde	Grenspaal

De gemeentelijke monumenten vallen onder de gemeentelijke Monumentenverordening. In deze verordening wordt voldoende bescherming geboden tot instandhouding van de monumenten. In onderhavig bestemmingsplan is geen specifieke regeling voor de monumenten opgenomen.

## Archeologie

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

In de gemeente Lingewaard is in samenwerking met adviesbureau RAAP een archeologische beleidsadvieskaart opgesteld. Hierop zijn de verschillende archeologische verwachtingszones binnen landschappelijke eenheden en de tot nu toe bekende archeologische vindplaatsen aangegeven.



Het centrum van Huissen, het gebied rond de Winterdijk en het gebied rondom de linten Huismanstraat – Van Wijkstraat, Gochsestraat en Karstraat kennen een zeer hoge verwachtingswaarde. De wijken ten

noorden van de lijn Loostraat – Van Voorststraat – Duisterestraat zijn grotendeels aangeduid als een gebied met hoge archeologische verwachting. Het overige deel van het plangebied is, behoudens het zuiden van de wijk Loovelden, aangeduid als een gebied met een middelmatige archeologische verwachting. Het zuiden van de wijk Loovelden heeft een lage archeologische verwachting.

Daar waar het bodemarchief nog niet is aangetast (door bijvoorbeeld eerdere ontgroningen of bebouwing), hebben ingrepen in een gebied met (middel)hoge verwachtingswaarde een kans op het aantreffen van archeologische vondsten. Indien een ruimtelijke ingreep wordt voorgesteld die het bodemarchief kan aantasten, dient nader onderzoek plaats te vinden. Omdat onderhavig bestemmingsplan een beheerplan is en geen grootschalige nieuwbouw (rechtstreeks) wordt mogelijk gemaakt is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. De bekende archeologische monumenten worden beschermd door middel van een dubbelbestemming.

## **5.5. Waterhuishouding**

In mei 2008 heeft de gemeenteraad van Lingewaard het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) 2008 - 2011 en het Waterplan Lingewaard vastgesteld. Het opstellen van een GRP komt voort uit de wettelijke verplichting, waarin het maken van goede beleidsafwegingen op het terrein van bescherming van bodem- en waterkwaliteit en de rioleringszorg steeds belangrijker wordt. Het opstellen van een waterplan is niet verplicht.

De volgende doelstellingen zijn gesteld in het GRP voor de periode 2008-2011:

- Inzameling van het binnen de gemeente geproduceerde afvalwater;
- Inzameling van hemelwater dat niet mag worden gebruikt voor de lokale waterhuishouding;
- Transport van het ingezamelde water naar een geschikt lozingspunt;
- Voorkomen van ongewenste emissies naar oppervlaktewater, bodem en grondwater;
- Voorkomen van overlast voor de omgeving;
- Het voldoen aan de voorwaarden voor effectief rioolbeheer.

In het Waterplan hebben het Waterschap Rivierenland en de gemeente Lingewaard het streven vastgelegd naar een gezond en veerkrachtig watersysteem en een duurzame waterketen. In het waterplan worden een aantal knelpunten in het watersysteem opgesomd. Het belangrijkste knelpunt, dat wordt onderkend is het gebrek aan oppervlaktewater in sommige woonkernen van de gemeente Lingewaard. Dit leidt tot een te snelle afvoer van water. In het Nationaal Bestuursakkoord Water dat ook door de VNG is ondertekend is aangegeven dat gemeentes moeten meewerken aan het scheppen van mogelijkheden voor retentie in de

vorm van oppervlaktewater. Door de verandering van het klimaat zullen in de toekomst extremere regenbuien kunnen optreden die tot een zwaardere belasting van het watersysteem zullen leiden.

In Gemeentelijk Rioleringsplan en Waterplan zijn oplossingen uitgewerkt voor de planperiode. Bovendien is ook de verdere toekomst tot 60 jaar in de beschouwingen meegenomen. In het kader van de rioleringszorg dienen de volgende werkzaamheden te worden uitgevoerd:

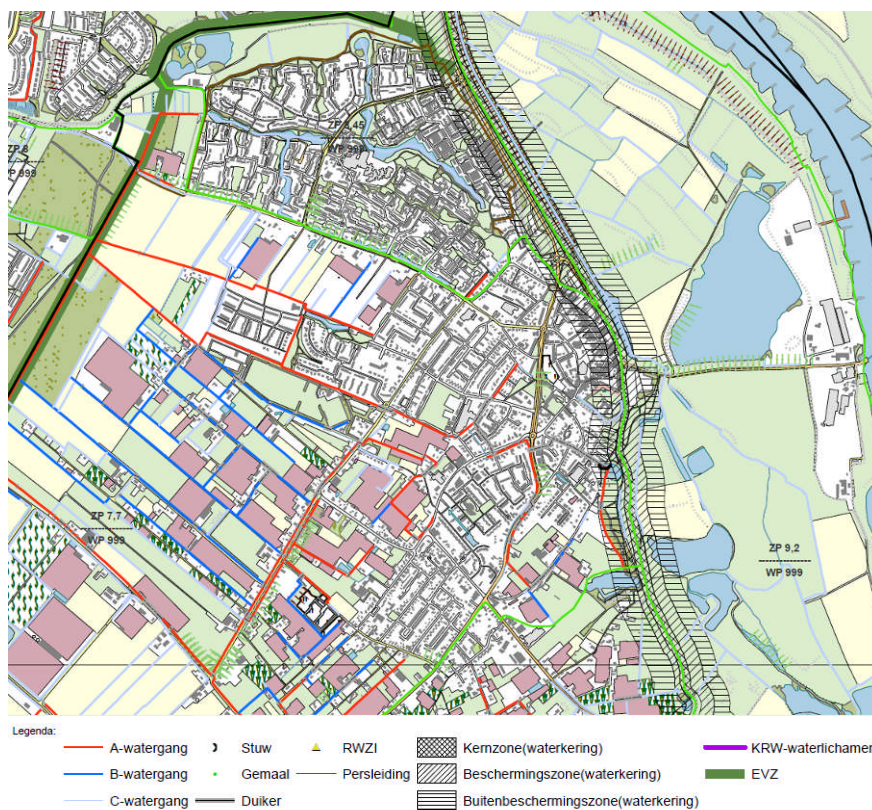
- Continue inventarisatie en inspecties van de huidige kwaliteit van het rioolsysteem.
- Het onderhouden van het rioolsysteem;
- Inrichting en beheer van het rioolbeheersysteem;
- Opstellen van afkoppelplannen;
- Uitvoering op korte termijn van een aantal investeringen op het gebied van milieumaatregelen op grond van wettelijk gestelde termijnen. Deze investeringen omvatten:
  1. Aanleg van een bergbezinkvoorzieningen;
  2. Vergroting van riolering in gemengde rioolstelsels;
  3. Aanleg van hemelwaterriolering;
  4. Afkoppelen van schone verhard oppervlakken.
- Op sterkte houden of krijgen van de gemeentelijke organisatie ten behoeve van de rioleringstaak;
- Financiering van de kosten verbonden aan het GRP door de opbrengsten van rioolrecht.

Ter verbetering van het watersysteem zijn in overleg een aantal maatregelen voorgesteld. Deze maatregelen omvatten onderzoek naar:

- Het realiseren van retentievoorzieningen voor het watersysteem (meer oppervlaktewater);
- Inrichting van natuurvriendelijke oevers;
- Herstel van historisch water;
- Scheppen van mogelijkheden voor recreatie;
- Monitoring van het watersysteem;
- Communicatie naar de burgers over het duurzaam omgaan met regenwater.

Het bestemmingsplan gaat uit van het vastleggen van de bestaande situatie. In dat kader wordt ook de bestaande waterhuishoudkundige situatie gerespecteerd.





### Overzicht watersysteem Huissen

De gronden rondom de dijk (kern- en beschermingszone) in het plangebied hebben de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'. Deze gronden zijn bestemd voor het onderhoud en instandhouding van dijken, kaden, dijksloten en andere voorzieningen ten behoeve van de waterkering.

Eventuele A- en B-watergangen, alsmede structurele waterpartijen en vijvers met een waterbergende functie zijn bestemd tot 'Water'. De onderhoudszone van de A watergangen wordt in de regels van dit plan geregeld door middel van een dubbelbestemming.

### 5.6. Flora & fauna

Het bestemmingsplan gaat uit van het vastleggen van de bestaande situatie. Er worden geen ruimtelijke ingrepen rechtstreeks toegelaten waarvoor een natuurtoets noodzakelijk is. Voorliggend bestemmingsplan heeft geen gevolgen voor het Natura 2000 gebied 'Gelderse Poort' in de Huissense Waarden, direct ten oosten van het plangebied aan de andere zijde van de dijk.

## 5.7. Luchtkwaliteit

### *Algemeen*

Alle ontwikkelingen van de afgelopen jaren op het gebied van luchtkwaliteit hebben geleid tot een aanpassing van de 'Wet Milieubeheer' met betrekking tot luchtkwaliteitseisen en het 'Besluit' en de 'Regeling Niet In Betekende Mate Bijdrage', die op 15 november 2007 in werking zijn getreden. De wet is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om in het kader van de luchtkwaliteit:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De 'Wet milieubeheer' voorziet in dit kader onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (Nibm) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

### *Ligging mogelijke bronnen*

De belangrijkste lokale bronnen voor de emissies van stikstof NO<sub>2</sub> en fijn stof PM<sub>10</sub> zijn het wegverkeer en zogenaamde puntbronnen. Onderhavig bestemmingsplan is een beheerbestemmingsplan waar geen grootschalige ontwikkelingen mogelijk gemaakt worden. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet niet in de realisatie van woningen. Op het moment dat nieuwe grootschalige woningbouwontwikkelingen opgestart worden, zal het aspect luchtkwaliteit nader beschouwd worden. Er wordt ook in de toekomst geen 'in betekende mate' bijdrage aan de luchtverontreiniging verwacht (meer dan 3 % ten opzichte van de grenswaarde).

## 5.8. Externe veiligheid

### *Inleiding*

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege:

- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichting);
- het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, water- en spoorwegen, buisleidingen).

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van degenen die niet bij de risicovolle activiteit zelf zijn betrokken, maar als gevolg van die activiteit wel risico's kunnen lopen, zoals omwonenden.

Het beleid is verankerd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi), en verder uitgewerkt/ toegelicht in o.a. de Handleiding Externe Veiligheid Inrichtingen en de Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico. Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is het beleid gebaseerd op de Nota Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen. Deze is verder geoperationaliseerd en verduidelijkt middels de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Op dit moment is een Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) in voorbereiding.

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) inwerking getreden. Hierdoor is de circulaire "Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen" uit 1984 komen te vervallen.

Binnen de  $10^{-6}$ /jr contour is realisering van kwetsbare objecten niet toegestaan. Beperkt kwetsbare objecten kunnen onder voorwaarden worden gerealiseerd binnen de  $10^{-6}$ /jr contour. Bij realisering van (kwetsbare) objecten binnen het invloedsgebied (1 % letaliteitsgrens) dient het groepsrisico beoordeeld te worden.

Het externe veiligheidsbeleid heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Op grond van de risicobenadering worden grenzen gesteld aan de risico's gelet op de kwetsbaarheid van de omgeving en vice versa. De toepassing van de risicobenadering heeft dus primair betrekking op de onderdelen pro-actie, de preventie en de preparatie van de veiligheidsketen. Het beleid heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers te beschermen tegen de gevolgen van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit kan door maatregelen te treffen bij of aan de bron (inrichtingen, auto's etcetera) en door de restrisico's te beperken, bijvoorbeeld door zonering. Het doel wordt vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

### *Risico's*

#### Plaatsgebonden risico

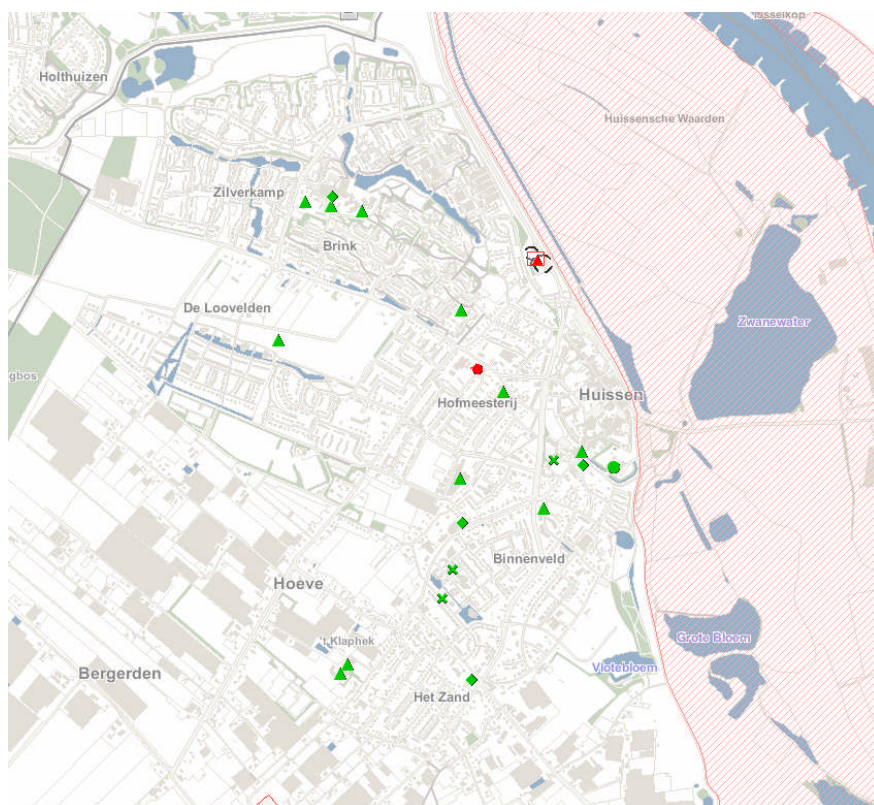
Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een bepaalde plaats verblijft, komt te overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval met gevaarlijke stoffen. Daarbij is de omvang van het risico een functie van de afstand waarbij meestal geldt: hoe groter de afstand, des te kleiner het risico.

## Groepsrisico

Ten aanzien van het groepsrisico (GR) is een oriënterende waarde vastgelegd. Deze wordt uitgedrukt in de kans dat per jaar een groep van 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting of transportroute en een ongewoon voorval binnen die inrichting of op die transportroute waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Het groepsrisico kan worden weergegeven in een grafiek met op de horizontale as het aantal dodelijke slachtoffers en op de verticale as de cumulatieve kansen per jaar op ten minste dat aantal slachtoffers. De kans dat (een groep) slachtoffers vallen, wordt weergegeven met een curve (de fN-curve).

Een belangrijke factor bij het bepalen van het groepsrisico is het aantal personen dat zich in de omgeving van de risicovolle activiteit bevindt. Dit aspect kan vanuit de ruimtelijke ordening, door het toestaan of juist uitsluiten van functies waarbij een hoge personendichtheid in een bepaald gebied, worden beïnvloed.

In navolgende afbeelding is een uitsnede van de provinciale risicokaart weergegeven:



*Uitsnede risicokaart rond Huissen*

AIVN Overheidsdiensten heeft een Externe veiligheidsrapportage 'Actualisatie bestemmingsplannen kernen' gemeente Lingewaard verricht

(februari 2010), waarin zowel het groepsrisico als het plaatsgebonden risico behorende bij de verschillende risicobronnen, in kaart is gebracht.

#### *(Water-) wegen en Betuweroute*

De kern van Huissen ligt op meer dan 1.000 m van de Neder-Rijn. Uit de RBM II berekening volgt dat er geen  $10^{-5}$ ,  $10^{-6}$  en  $10^{-7}$  –risicocontour zijn. De  $10^{-8}$ -risicocontour ligt op 0 m. Er wordt voldaan aan grens- en richtwaarde  $10^{-6}$  per jaar.

In Huissen is 1 LPG-tankstation gevestigd aan de Ir. Molsweg 1. Dit station wordt bevoorrad via de N839, Karstraat, Stadswal. Uit de RBM II berekening volgt dat er geen  $10^{-5}$ ,  $10^{-6}$  en  $10^{-7}$  –risicocontour zijn. De  $10^{-8}$ -risicocontour ligt op 37 m van de as van de weg. Er wordt voldaan aan grens- en richtwaarde  $10^{-6}$  per jaar.

#### *Inrichtingen*

Het tankstation aan de Ir. Molsweg 1 te Huissen. Volgens de 'wijziging regeling externe veiligheid inrichtingen' van 20 maart 2007 heeft het vulpunt een  $10^{-6}$ -risicocontour van 35 m, het ondergrondse reservoir een  $10^{-6}$ -risicocontour van 25 m en de afleverzuil een  $10^{-6}$ -risicocontour van 15 m. Binnen deze genoemde afstanden zijn geen (geprojecteerde) kwetsbare objecten aanwezig. Er wordt voldaan aan de grens- en richtwaarde  $10^{-6}$  per jaar.

#### *Buisleidingen*

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen aardgastransportleidingen gelegen waarvan het invloedsgebied tot in het plangebied reikt.

#### *Groepsrisico*

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet niet in ontwikkelingen. Uit de berekeningen van AIVN Overheidsdiensten blijkt dat de oriënterende waarde van het groepsrisico als gevolg van de transportassen niet wordt overschreden, omdat deze ver beneden de oriënterende waarde ligt.

Voor het Shell Tankstation aan de Ir. Molsweg 1 is een groepsrisicoberekening gemaakt met behulp van de LPG-rekentool van Infomil. Hieruit blijkt dat het groepsrisico onder de oriënterende waarde ligt.

#### *Verantwoording groepsrisico*

In artikel 4.3 van de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen is een verantwoordingsplicht ten aanzien van de acceptatie van het groepsrisico opgenomen, indien het plangebied is gesitueerd binnen het invloedsgebied van een risicobron. De in de rapportage opgenomen informatie biedt een basis voor de besluitvorming van het College van Burgemeester en Wethouders van Lingewaard. Het is aan Burgemeester

en Wethouders om te besluiten of het restrisico bestuurlijk aanvaardbaar wordt geacht.

Alle transportroutes behalve de N839 liggen op meer dan 750 m van het plangebied. Omdat het plangebied van het te actualiseren bestemmingsplan meer dan 750 m van de (overige) transportroutes ligt en het groepsrisico ten gevolge van de N839 niet hoger is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde, hoeft de gemeente Lingewaard geen verantwoording voor het groepsrisico op te stellen (artikel 7 lid 2 van het Btev).

### **5.9. Leidingen**

Binnen het plangebied bevindt zich aan de noord- en noordoostzijde een rioolpersleiding. Deze leiding is planologisch beschermd door middel van een dubbelbestemming van 2 x 4,0 m aan beide zijden van de leiding. Voor het overige bevinden zich geen verdere leidingen die uit hoofde van het gebruik een planologische bescherming behoeven.

## 6. JURIDISCHE ASPECTEN

### 6.1. Inleiding

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

### 6.2. Systematiek van de regels

De regels van onderhavig bestemmingsplan bestaan uit 4 hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

#### 6.2.1 Inleidende regels

In de begrippenlijst worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsbepalingen zijn opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

#### 6.2.2 Bestemmingsregels

De gronden van het gehele plangebied hebben een positieve bestemming. Een positieve bestemming betekent dat gebruik van de gronden voor de verschillende bestemmingen direct mogelijk is. Bovendien betekent het dat oprichting van gebouwen direct mogelijk is nadat het bevoegd gezag een omgevingsvergunning voor bouwen heeft verleend. Een omgevingsvergunning voor bouwen wordt verleend indien zij voldoet aan onder meer de regels van het bestemmingsplan, het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

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

1. bestemmingsomschrijving;
2. bouwregels;

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

Hieronder volgt per bestemmingsonderdeel een korte toelichting.

#### *Bestemmingsomschrijving*

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

De hoofdfuncties worden als eerst genoemd. Indien van toepassing worden ook de aan de hoofdfuncties ondergeschikte functies mogelijk gemaakt. De ondergeschiktheid wordt weergegeven door de zin 'met daaraan ondergeschikt'. Tevens wordt aangegeven welke functies bij de bestemming behoren door middel van de zin 'met daarbij bijbehorende'. Het betreft hier meestal functies als paden, groen, erven, etc. De bestemmingsomschrijving is niet alleen functioneel, maar bevat ook inrichtingsaspecten.

#### *Bouwregels*

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

#### *Afwijken van de bouwregels*

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

#### *Specifieke gebruiksregels*

In dit onderdeel kan worden aangegeven welke vormen van gebruik men in ieder geval strijdig acht met de bestemming. Hierin worden niet alle mogelijke strijdig gebruiksvormen genoemd, maar alleen die waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming.



Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op het algemene gebruiksverbod uit artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

#### *Afwijken van de gebruiksregels*

Het afwijken van een gebruiksvoorschrift mag niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen, dat wel een omgevingsvergunning voor het afwijken van de gebruiksregels kan worden verleend ten behoeve van functies, die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies. Via de omgevingsvergunning voor het afwijken van de gebruiksregels kunnen geen 'nieuwe' functies worden toegestaan. Met andere woorden: het omgevingsvergunningstelsel kan worden opgenomen voor kleinere, planologisch minder ingrijpende, onderwerpen. Functiewijzigingen en grotere, ingrijpende ruimtelijke ingrepen worden geregeld via een wijzigingsbevoegdheid.

#### *Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden*

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

#### *Wijzigingsbevoegdheid*

Door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om het bestemmingsplan te wijzigen (binnenplanse wijziging). In de meeste gevallen zal het gaan om het wijzigen van de op een perceel gelegde bestemming, maar deze wijziging kan eventueel ook gebruikt worden om de bouwmogelijkheden op een perceel te wijzigen.

Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien wijzigingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (de algemene regels). Een gebiedsgebonden wijzigingsbevoegdheid is op de verbeelding aangegeven door middel van een aanduiding.

#### *Algemene regels*

##### **Anti-dubbelregel**

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het

opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

#### *Algemene bouwregels*

##### **Ondergronds bouwen**

Er is een algemene regeling met betrekking tot ondergronds ruimtegebruik opgenomen, waarbij kelderruimten e.d. in één bouwlaag onder gebouwen direct mogelijk worden gemaakt. Daar waar bovengronds gebouwd mag worden zijn ook ondergrondse bouwwerken toegestaan, met dien verstande dat er in verband met daglichttoetreding ondergronds 15 m<sup>2</sup> extra is toegestaan ten opzichte van bovengronds. Het oppervlakte van ondergrondse bouwwerken telt niet mee bij de bepaling van het aantal m<sup>2</sup> aan (bij)gebouwen op een perceel. Natuurlijk dient altijd voldaan te worden aan de eisen van het bouwbesluit (lichttoetreding e.d.). In aanvulling hierop is per bouwperceel één niet-overdekt zwembad toegestaan onder de volgende voorwaarden:

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

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

##### **Algemene bepaling over bestaande afstanden en andere maten**

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

#### *Algemene aanduidingsregels*

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

### *Algemene wijzigingsregels*

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

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

Alle opgenomen wijzigingsbevoegdheden zijn wijzigingen welke voortvloeien uit het voorheen geldende bestemmingsplan voor de gronden. Hieronder een korte toelichting per wijzigingsbevoegdheid:

- Wro-zone – wijzigingsgebied 1 (Loostraat 51): Binnen dit wijzigingsgebied bestaat de mogelijkheid om één vrijstaande woning te bouwen.
- Wro-zone – wijzigingsgebied 2 (Loostraat 57): Binnen dit wijzigingsgebied bestaat de mogelijkheid om twee vrijstaande woningen te bouwen.
- Wro-zone – wijzigingsgebied 3 (achter Doormanstraat 6): Binnen dit wijzigingsgebied kunnen drie woningen worden gebouwd.
- Wro-zone – wijzigingsgebied 4 (Korte Loostraat 44-46): Binnen dit wijzigingsgebied kan een vrijstaande woning worden gebouwd, echter uitsluitend indien het gebruik als bedrijf of fitnesscentrum is beëindigd.
- Wro-zone – wijzigingsgebied 5 (achter Huttenstraat 1c): Binnen dit wijzigingsgebied kunnen twee vrijstaande woningen worden gerealiseerd.
- Wro-zone – wijzigingsgebied 6 (Zandse dwarsstraat 1): Binnen dit wijzigingsgebied kunnen drie vrijstaande woningen worden gerealiseerd.
- Wro-zone – wijzigingsgebied 7 (naast Zandsevoetpad 5): Binnen dit wijzigingsgebied kan één vrijstaande woning worden gerealiseerd.

### *Algemene procedureregels*

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

#### *6.2.4 Overgangs- en slotregel*

##### *Overgangsrecht*

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

#### *Slotregel*

Deze bepaling bevat de titel van het plan.

### **6.3. Beschrijving per bestemming**

#### **Bedrijf**

##### *Gebruik*

De bestemmingsregeling 'Bedrijf' gaat uit van de huidige situatie. De bedrijven (waaronder nutsvoorzieningen) hebben deze bestemming gekregen. Vestiging van nieuwe bedrijven is uitsluitend mogelijk indien de bedrijven/ bedrijfsactiviteiten passen binnen de woonomgeving. Derhalve kunnen in beginsel alleen bedrijven uit milieucategorie 1 en 2 van de Lijst van bedrijven zich vestigen in een woongebied. Omgevingsvergunning mag worden verleend voor bedrijven/bedrijfsactiviteiten die niet voorkomen in de Lijst van bedrijven, maar die gelijkwaardig zijn aan de toegestane categorieën bedrijfsactiviteiten.

Bestaande bedrijven worden specifiek aangeduid, zodat bestaande rechten in stand blijven. Bij beëindiging van de bedrijfsactiviteiten van deze specifieke bedrijven kunnen ter plaatse uitsluitend vergelijkbare bedrijven zich vestigen of bedrijven uit milieucategorie 1 en 2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten.

##### *Bouwen*

Op de verbeelding is een bouwvlak opgenomen dat volledig mag worden bebouwd. Daarnaast is op de verbeelding de maximale goothoogte en maximale bouwhoogte opgenomen voor gebouwen die worden gebouwd binnen het bouwvlak.

#### **Bedrijf - 1**

##### *Gebruik*

De bestemmingsregeling 'Bedrijf' is opgenomen voor een perceel aan de Weverstraat. Op het perceel zijn bedrijven uit milieucategorie 1 en 2 van de Lijst van bedrijven toegestaan, conform het bepaalde in het vigerende bestemmingsplan. Een bedrijfswoning is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'.

##### *Bouwen*

Op de verbeelding is een bouwvlak opgenomen dat volledig mag worden bebouwd. Daarnaast is op de verbeelding de maximale goothoogte en maximale bouwhoogte opgenomen voor gebouwen die worden gebouwd binnen het bouwvlak.

Binnen de aanduiding 'erf' mogen bijgebouwen worden opgericht, het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding mag echter niet meer bedragen dan 60 %.

## **Centrum**

### *Gebruik*

Binnen deze bestemming worden rechtstreeks (lichte) vormen van horeca, dienstverlening, detailhandel, bedrijven, cultuur en ontspanning, kantoren en wonen toegestaan. Voor een motivatie wordt verwezen naar paragraaf 4.1; commerciële voorzieningen.

### *Bouwen*

Op de verbeelding is een bouwvlak opgenomen dat volledig mag worden bebouwd. Op de verbeelding is de maximale goot- en bouwhoogte opgenomen voor gebouwen die worden gebouwd binnen het bouwvlak. Ter plaatse van de aanduiding 'erf' zijn bijgebouwen toegestaan met een goothoogte van 3,25 m en een bouwhoogte van 6 m. De oppervlakte aan bijgebouwen mag ter plaatse van deze aanduiding per bouwperceel niet meer bedragen dan 200 m<sup>2</sup>.

## **Detailhandel**

### *Gebruik*

De bestaande winkels zonder een woonfunctie hebben de bestemming 'Detailhandel'. Binnen deze bestemming is uitsluitend detailhandel toegelaten.

Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' geldt dat een bedrijfswoning is toegestaan.

### *Bouwen*

Op de verbeelding is een bouwvlak opgenomen dat volledig mag worden bebouwd. Daarnaast krijgen de winkels beperkte uitbreidingsmogelijkheden (20%) buiten het bouwvlak, waarbij een situeringeis in de vorm van een minimale afstand tot de perceelsgrenzen en een maatvoeringeis te weten een maximale bouwhoogte is opgenomen. Daarnaast is op de verbeelding de maximale goothoogte en maximale bouwhoogte opgenomen voor gebouwen die worden gebouwd binnen het bouwvlak.

## **Dienstverlening**

### *Gebruik*

De bestaande dienstverlening is bestemd als 'Dienstverlening'. Binnen deze bestemming is uitsluitend dienstverlening toegelaten.

### *Bouwen*

Op de verbeelding is een bouwvlak opgenomen dat volledig mag worden bebouwd.

## **Gemengd - 1**

### *Gebruik*

Deze bestemming is opgenomen voor 2 panden aan de Baron van Spittaellaan. In het voormalige bestemmingsplan was de bestemming gericht op uitwisseling van functies, deze mogelijkheid is binnen dit bestemmingsplan in stand gelaten. Binnen deze bestemming zijn de functies bedrijven (categorie 1), dienstverlening, horeca (categorie 1 en 2), maatschappelijke voorzieningen, kantoren en wonen toegestaan.

#### *Bouwen*

Op de verbeelding is een bouwvlak opgenomen dat volledig mag worden bebouwd. Daarnaast is op de verbeelding de maximale goothoogte en maximale bouwhoogte opgenomen voor gebouwen die worden gebouwd binnen het bouwvlak.

Ter plaatse van de aanduiding 'erf' kan een omgevingsvergunning worden verleend teneinde binnen deze aanduiding gebouwen toe te staan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bestaande monumenten en voldaan wordt aan de opgenomen maatvoeringseisen.

### **Gemengd - 2**

#### *Gebruik*

Deze bestemming is opgenomen voor het voorzieningencomplex in de Zilverkamp. Binnen deze bestemming zijn de functies detailhandel, dienstverlening, horeca (categorie 1 en 2), kantoren en wonen (op de verdiepingen) toegestaan.

#### *Bouwen*

Op de verbeelding is een bouwvlak opgenomen dat volledig mag worden bebouwd. Daarnaast is op de verbeelding de maximale goothoogte en maximale bouwhoogte opgenomen voor gebouwen die worden gebouwd binnen het bouwvlak.

### **Gemengd - 3**

#### *Gebruik*

Deze bestemming is opgenomen voor enkele complexen buiten het centrum waar diverse functies (met name detailhandel en dienstverlening) naast elkaar voorkomen. Binnen deze bestemming zijn detailhandel, dienstverlening en wonen (op de verdieping) toegestaan.

#### *Bouwen*

Op de verbeelding is een bouwvlak opgenomen dat volledig mag worden bebouwd. Daarnaast krijgen de bedrijven beperkte uitbreidingsmogelijkheden (20%) buiten het bouwvlak, waarbij een situeringeis in de vorm van een minimale afstand tot de perceelsgrenzen en een maatvoeringeis te weten een maximale bouwhoogte is opgenomen. Daarnaast is op de verbeelding de maximale goothoogte en maximale bouwhoogte opgenomen voor gebouwen die worden gebouwd binnen het bouwvlak.

#### **Gemengd - 4**

##### *Gebruik*

Deze bestemming is opgenomen voor het voorzieningencentrum in Loovelden. Binnen deze bestemming zijn dienstverlening, medische voorzieningen en (zorg)woningen toegestaan.

#### *Bouwen*

Op de verbeelding is een bouwvlak opgenomen dat volledig mag worden bebouwd, in het bouwvlak is de maximale bouwhoogte van het gebouw opgenomen.

#### **Groen - Landelijk**

##### *Gebruik*

Deze bestemming richt zich op de voorkomende weilanden en andere voormalige agrarische gronden en agrarische tuinen. Het gebruik dient hobbymatig te zijn. Een deel van deze gronden zou kunnen worden ingericht als paardenbak. Tegen het extensief recreatief gebruik is op zichzelf geen bezwaar; voorkomen moet echter worden dat het gebruik intensificeert en tendeeft naar bedrijfsmatige of manege-achtige activiteiten. Derhalve is in de regels de gebruiksbepaling hierop gericht (verbod op bedrijfsmatige gebruik) en zijn verlichtingsmasten niet toegestaan.

#### *Bouwen*

Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

#### **Groen - Waterberging**

##### *Gebruik*

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

### *Bouwen*

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

### **Horeca**

#### *Gebruik*

De bestaande horecabedrijven zonder woonfuncties zijn bestemd tot horeca. Deze bedrijven zijn op de verbeelding nader aangeduid als horeca van categorie en dan het betreffende nummer (zie bijlage Lijst met horeca-activiteiten).

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca – zalencentrum' geldt dat naast horeca uit categorie 1 en 2 ook een zalencentrum is toegestaan.

### *Bouwen*

Op de verbeelding is een bouwvlak opgenomen dat volledig mag worden bebouwd. Daarnaast krijgen de horecabedrijven beperkte uitbreidingsmogelijkheden (20%) buiten het bouwvlak, waarbij een situeringeis in de vorm van een minimale afstand tot de perceelsgrenzen en een maatvoeringeis te weten een maximale bouwhoogte is opgenomen. Daarnaast is op de verbeelding de maximale goothoogte en maximale bouwhoogte opgenomen voor gebouwen die worden gebouwd binnen het bouwvlak.

### **Kantoor**

#### *Gebruik*

De bestaande kantoren zijn bestemd als 'Kantoor'. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend kantoren toegelaten.

### *Bouwen*

Op de verbeelding is een bouwvlak opgenomen dat volledig mag worden bebouwd.

### **Maatschappelijk**

#### *Gebruik*

Bij de bestemming 'Maatschappelijk' gaat het om het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening, waaronder:

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



- verenigingsleven.

De bovengenoemde functies zijn niet op perceelsniveau vastgelegd, zodat een verandering in de gebruiksfunctie van de percelen mogelijk is. Dit geeft de nodige flexibiliteit. Daarnaast zijn enkele functies specifiek geregeld, zoals de begraafplaats, een sporthal, een brandweerkazerne en een antennemast.

#### *Bouwen*

Op de verbeelding is een bouwvlak opgenomen dat volledig mag worden bebouwd. Daarnaast krijgen op bepaalde percelen de maatschappelijke functies beperkte uitbreidingsmogelijkheden (20 %) buiten het bouwvlak, waarbij een situeringeis in de vorm van een minimale afstand tot de perceelsgrenzen en een maatvoeringeis te weten een maximale bouwhoogte is opgenomen. Daarnaast is op de verbeelding de maximale goothoogte en maximale bouwhoogte opgenomen voor gebouwen die worden gebouwd binnen het bouwvlak.

### **Natuur**

#### *Gebruik*

De bestemming 'Natuur' is van toepassing op een gebied aan de noord-oostzijde van Huissen, voor het gebruik is aangesloten bij de regeling van het buitengebied.

#### *Bouwen*

Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

### **Sport**

#### *Gebruik*

Aan de van Voortstraat is een zwembad aanwezig, welke is bestemd als 'Sport'.

#### *Bouwen*

Op de verbeelding is een bouwvlak opgenomen dat volledig mag worden bebouwd. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan aangegeven.

### **Verkeer - Verblijfsgebied**

#### *Gebruik*

Alle wegen in het plangebied zijn bestemd voor 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Het betreft hier zowel wijkontsluitingswegen als verblijfsgebied. Binnen de bestemming zijn naast de verkeers-/verblijfsfunctie benodigde bouwwerken zoals straatmeubilair, bewegwijzering etc. tevens groenvoorzieningen, water (waaronder duikers) en speelvoorzieningen toegestaan. Daarnaast is een kolom met een pinautomaat/ geldautomaat aanwezig. Deze is specifiek aangeduid om deze functies alleen op de specifieke plek mogelijk te maken.

### *Bouwen*

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

### **Water**

#### *Gebruik*

Grote waterpartijen alsmede A-watergangen en B-watergangen hebben de bestemming 'Water'. Binnen deze bestemming zijn naast waterlopen en waterpartijen, ook groenvoorzieningen, infiltratievoorzieningen, overbruggingen toegestaan.

### *Bouwen*

De bouwmogelijkheden binnen deze bestemming zijn heel beperkt. Er zijn geen gebouwen toegelaten, maar uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **Wonen**

#### *Gebruik*

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

Toegelaten woningtype (bouwwijze):

- ter plaatse van de aanduiding "vrijstaand" (vrij): vrijstaande woningen;
- ter plaatse van de aanduiding "twee-aaneen" (tae): half-vrijstaande woningen;
- ter plaatse van de aanduiding "aaneengebouw" (aeg): aaneengesloten woningen;
- ter plaatse van de aanduiding "gestapeld": gestapelde woningen;
- ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – patiowoningen": patiowoningen.

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

- omgevingsvergunning mag alleen verleend worden voor het uitoefenen van bedrijvigheid, die valt in categorie 1 of 2 van de als bijlage opgenomen Lijst van bedrijfsactiviteiten;

- het gebruik dient ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie, dat wil zeggen dat maximaal 40 % van het grondvloeroppervlak van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijgebouwen ten behoeve van aan huis verbonden bedrijven in gebruik mag zijn, zulks met een maximum van 45 m<sup>2</sup>;
- het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
- geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met bedrijfsmatige activiteiten in of bij het hoofdgebouw;
- een seksinrichting niet toegestaan is.

Indien naast de woning tevens een niet-woonfunctie aanwezig is binnen de 'woongebieden', die niet valt onder de aan huis gebonden beroepen of aan huis gebonden bedrijven, dan is deze niet-woonfunctie met een specifieke aanduiding van de ter plaatse gevestigde functie aangeduid. Deze functie is ter plaatse van die aanduiding naast de woonfunctie toegestaan. Burgemeester en Wethouders kunnen via een wijzigingsbevoegdheid de niet-woonfunctie uitsluiten, indien deze ophoudt te bestaan.

Het betreft hier onder andere de functies: bedrijf, detailhandel, kantoren en dienstverlening. De betreffende niet-woonfunctie krijgt een uitbreidingsruimte van 10 % ten opzichte van de situatie ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan. Het betreft hier een uitbreiding van de oppervlakte die mag worden gebruikt ten behoeve van de niet-woonfunctie.

Binnen deze bestemming is het zorgwoningencomplex specifiek aangeduid. Ter plaatse wordt het wonen gecombineerd met het voorzien in een zorgbehoefte. De aanduiding maakt het mogelijk op een centrale manier te voorzien in de zorgbehoefte. Mocht het zorgaspect verdwijnen, dan is het mogelijk de woningen te gebruiken als 'reguliere' woning. Ruimtelijk gezien maakt dat in dit geval geen verschil.

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

Voorheen werd in bestemmingsplannen vaak het onderscheid gehanteerd tussen aanbouwen (gebouwen welke niet direct ten dienste staan van de woonfunctie: een toevoeging van een afzonderlijke ruimte)

en uitbouwen (gebouwen, die direct ten dienste staan van de woonfunctie: een vergroting van een bestaande ruimte). Dit onderscheid wordt niet meer gebruikt, omdat:

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

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

### *Bouwen*

De bouwregels verschillen per woningtype/ bouwwijze. Zo verschilt de maximale diepte van de woningen (op de verbeelding) alsmede de aan te houden afstand tot de zijdelingse perceelgrens per woningtype.

De betreffende maatvoering is zoveel mogelijk op de verbeelding vertaald (zie hieronder). De maximale goothoogte en maximale bouwhoogte staan op de verbeelding vermeld. Op de verbeelding worden de woonpercelen onderverdeeld in:

- een bouwvlak bedoeld voor hoofd- en bijgebouwen ('bouwvlak');
- een voor- en zijtuinzone met slechts beperkte bouw mogelijkheden (geen aanduiding);
- een achter- en zijtuinzone met bouw mogelijkheden voor bijgebouwen ('erf').

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

De maximale diepte van een bouwvlak bedraagt:

- vrijstaand: 14 m;
- halfvrijstaand en geschakeld: 12 m;
- gesloten bebouwing: 10 m.

met als voorwaarde dat de afstand tot de achterste perceelgrens minimaal 7,0 m dient te bedragen, met dien verstande dat deze afstand niet geldt voor patiowoningen/ gestapelde woningen.

Bij de verschillende woningtypen zijn de zijgevelbouw grenzen als volgt bepaald:

- *Aaneengesloten woningen:* Bij de uiteinden van de rij woningen wordt de zijgevelbouwgrens getrokken over de zijgevel van het hoofdgebouw, zoals aangegeven op de kadastrale ondergrond;
- *Halfvrijstaande woningen:* De zijgevelbouwgrens wordt getrokken over de zijgevel van het hoofdgebouw, zoals aangegeven op de kadastrale ondergrond;
- *Vrijstaande woningen:* De zijgevelbouwgrens ligt in beginsel op 3,0 m vanaf beide perceelsgrenzen, met dien verstande dat de breedte van het bouwvlak van een vrijstaande woning maximaal 60 % bedraagt van de breedte van het bouwperceel. Indien het zeer brede bouwpercelen betreft kan hiervan worden afgeweken, in die zin dat het bouwvlak minder dan 60 % van de breedte van het bouwperceel bedraagt. Dit moet per geval bekeken worden. Indien de bestaande woning breder is wordt de zijgevelbouwgrens gelegd over de bestaande zijgevels van de vrijstaande woning;
- *Gestapelde woningen:* De bouwgrenzen liggen strak rondom het gebouw.

De situering van bijgebouwen wordt gerelateerd aan de situering van de feitelijke woning en niet aan de mogelijke situering van woningen. De situering van bijgebouwen mag in beginsel uitsluitend plaatsvinden op 3,0 m vanaf de voorgevellijn (dit wordt gedefinieerd als de denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen).

De maximale oppervlakte van bijgebouwen wordt gerelateerd aan de oppervlakte van het bouwperceel en aan het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd met bijgebouwen. Daarnaast mag in de zone 'erf' afhankelijk van de omvang van het bouwperceel nog 60 tot 120 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen worden gebouwd volgens een getrapst stelsel.

Er is ook een 'terugbouwregeling' opgenomen. Deze regeling is van toepassing in geval van een overmaat aan bijgebouwen. Bij sloop van (een gedeelte van) de overmaat, mag de initiatiefnemer een percentage van de gesloopte bijgebouwen terugbouwen ondanks dat er dan opnieuw een overmaat aan bijgebouwen ontstaat. De gedachte hierachter is dat door sloop van de overmaat een ruimtelijke kwaliteitswinst bewerkstelligd wordt. Immers zal een groot gedeelte van het teveel aan bijgebouwen verdwijnen. Het terugbouwen van extra m<sup>2</sup> bijgebouwen moet gezien worden als beloning voor sloop. Voor initiatiefnemers kan het een stimulans zijn om door gebruik te maken van de terugbouwregeling (een gedeelte van) de overmaat aan bijgebouwen te slopen.

Voor de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is onderscheid gemaakt in de gronden voor en achter de voorgevellijn, waarbij een specifieke regeling voor hoekwoningen is opgenomen.

Ten aanzien van de bouwmogelijkheden van de specifiek aangeduide niet-woonfuncties is naast de regeling voor hoofd- en bijgebouwen een aparte regeling opgenomen voor een uitbreiding van de bouwmogelijkheid voor de niet-woonfunctie. In aanvulling op de reguliere regeling is geregeld dat de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan bestaande bebouwing met maximaal 20 % mag worden uitgebreid ten behoeve van de niet-woonfunctie, waarbij een aantal situeringseisen geldt.

## **Wonen 1 en 2**

De bestemmingen Wonen 1 en 2 zijn globale woonbestemmingen, opgenomen voor het nog niet uitgewerkte deelgebied 'Tuindorp-Oost' binnen het woongebied Loovelden.

De gronden zijn niet alleen bestemd voor wonen, maar ook voor bijbehorende openbare voorzieningen. Er zijn aanduidingen opgenomen op de verbeelding waar in ieder geval een weg en een fiets- en/of voetpad dienen te worden gerealiseerd. Het minimale en maximale aantal woningen is per bestemming opgenomen in de regels.

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. Ten behoeve van het waarborgen van privacy van bestaande woningen aan de Loostraat is een zone opgenomen waarbinnen geen hoofdgebouwen mogen worden gebouwd. Deze zone heeft tevens positieve invloed op de geluidhinder als gevolg van de Loostraat die ter plaatse van de nieuwe woningen in het plangebied wordt ervaren. Onder voorwaarden kan, op grond van een omgevingsvergunning, van deze regeling worden afgeweken.

In verband met de gewenste stedenbouwkundige uitstraling zijn enkele aanvullende bepalingen opgenomen in de bestemming Wonen – 1. Hierin is geregeld dat de woningen, die het dichtst bij de zuid- en oostzijde van het bestemmingsvlak van Wonen - 1 worden gerealiseerd, worden gebouwd in een nagenoeg gesloten bebouwingswand (waarbij een definitie van „nagenoeg gesloten bebouwingswand“). Dit houdt in dat de gevels van deze woningen evenwijdig lopen aan de bestemmingsgrenzen ter plaatse van de aanduiding „specifieke bouwaanduiding - gevellijn 1“

en daarmee aan de Keizersallee. De gevels, die deze nagenoeg gesloten bebouingswand vormen, mogen geen kopgevels omvatten en liggen in één rechte lijn. Erkers of andere ondergeschikte bouwdelen vormen hierop een uitzondering en hoeven daarmee niet in deze lijn te liggen. Met voorgaande regeling is een gesloten bebouingswand langs het Loopark gewaarborgd en wordt de realisatie van kopgevels richting het park voorkomen. Daarnaast is een dakhelling opgenomen voor de hoofdgebouwen gelegen in de nagenoeg gesloten bebouingswand.

Tevens is voorzien in een regeling die de realisatie van een gesloten bebouingswand langs het voorzieningencentrum Plaza waarborgt, waarbij een definitie van „gesloten bebouingswand“ in artikel 1 is opgenomen). Dit houdt in dat de gevels van de woningen, die het dichtst bij de westgrens van de bestemming Wonen – 1 worden gerealiseerd, evenwijdig lopen aan de bestemmingsgrenzen ter plaatse van de aanduiding „specifieke bouwaanduiding - gevellijn 2“ en daarmee aan het voorzieningencentrum.

De gevels, die deze gesloten bebouingswand vormen, liggen in één rechte lijn. Ondergeschikte bouwdelen vormen hierop, evenals bij de nagenoeg gesloten bebouingswand aan de zuid- en oostrand van het plangebied, een uitzondering. Het betreft een vrijwel volledig ononderbroken rij van gevels van hoofdgebouwen van woningen. De rij gevels wordt immers nog wel doorbroken door een onderdoorgang. Kopgevels zijn uitsluitend toegestaan aan de uiteinden van de gesloten bebouingswand en daarmee nabij de uiteinden van de aanduiding „specifieke bouwaanduiding - gevellijn 2“.

In de specifieke gebruiksregels zijn bepalingen opgenomen voor het minimaal aantal parkeerplaatsen.

### **Wonen – 3**

In tegenstelling tot de globale bestemmingen Wonen – 1 en Wonen – 2, is de bestemming Wonen – 3 een gedetailleerde bestemming. Dit in verband met de ligging nabij bestaande woningen. Binnen deze bestemming is geen ruimte voor openbare voorzieningen. De locatie van de woningen ligt al vast waardoor voor deze bestemming wel bouwvlakken zijn opgenomen waarbinnen de woningen dienen te worden gebouwd. Voor wat betreft bouwregels en parkeernormen wijkt deze gedetailleerde woonbestemming in andere opzichten niet wezenlijk af van de hiervoor genoemde globale woonbestemmingen.

### **Wonen – Uit te werken**

Deze bestemming is opgenomen voor het nog niet uitgewerkte deelgebied H in Loovelden.

Voor de uitwerkingsregels is aangesloten bij de regeling zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan voor Loovelden.

### **Leiding – Riool (dubbelbestemming)**

De gronden rondom de rioolpersleiding in het plangebied hebben de dubbelbestemming 'Leiding - Riool'. Aan beide zijden van de rioolpersleiding ligt een beschermingszone die is opgenomen binnen de dubbelbestemming.

Deze beschermingszone dient voor de aanleg, instandhouding en bescherming van de betreffende leidingen. De dubbelbestemming legt twee beperkingen op aan de onderliggende bestemmingen. Ten eerste mag binnen de dubbelbestemming in beginsel niet worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Het bevoegd gezag kan echter een omgevingsvergunning verlenen van dit verbod onder bepaalde voorwaarden.

Ten tweede mogen binnen de dubbelbestemming bepaalde werken en werkzaamheden niet zonder omgevingsvergunning worden uitgevoerd, zoals graafwerkzaamheden en het aanbrengen van diepgewortelde beplanting. De bestemming Leiding – Riool betreft een dubbelbestemming. Hiermee zijn de belangen van de riooltransportleiding beschermd. Voor het bouwen en het uitvoeren van werken en werkzaamheden ten behoeve van de onderliggende bestemmingen zal een toetsing moeten plaatsvinden aan de belangen van deze leiding.

### **Waarde – Archeologie (dubbelbestemming)**

Binnen het plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen. Deze dubbelbestemming heeft tot doel de aanwezige (geconstateerde) archeologische waarden te beschermen. De dubbelbestemming heeft voorrang boven de andere geldende bestemmingen.

De dubbelbestemming kent een omgevingsvergunningenstelsel voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden. Een aantal werkzaamheden zijn omgevingsvergunningplichtig gemaakt.

Er mag niet gebouwd worden met uitzondering van:

- ver-/nieuwbouw van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot of veranderd;
- de bouw van een bijgebouw of de uitbreiding van een bestaand hoofdgebouw met ten hoogste 10 m<sup>2</sup>.

### **Waarde – Archeologie Loovelden (dubbelbestemming)**

De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie Loovelden' is opgenomen voor het gebied in Loovelden waar archeologische waarden in de grond aanwezig zijn.



De bouwregeling is gekoppeld aan de diepte waar archeologische waarden worden verwacht (in meters boven NAP). Bouwen is op deze gronden niet toegestaan dieper dan de archeologische laag, vermeerderd met 0,3 m (bufferlaag).

De kaart met de dieptes is opgenomen als bijlage bij de regels.

### **Waterstaat – Waterkering (dubbelbestemming)**

De dijk in het plangebied is voorzien van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'. Deze gronden zijn bestemd voor het onderhoud en instandhouding van dijken, kaden, dijksloten en andere voorzieningen ten behoeve van de waterkering. De dubbelbestemming legt 2 beperkingen op aan de onderliggende bestemmingen. Ten eerste mag binnen de dubbelbestemming in beginsel niet worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Het bevoegd gezag kan echter een omgevingsvergunning verlenen om af te wijken van dit verbod onder bepaalde voorwaarden. Ten tweede mogen binnen de dubbelbestemming bepaalde werken en werkzaamheden niet zonder vergunning worden uitgevoerd, zoals graafwerkzaamheden en het aanbrengen van diepgewortelde beplanting.

Aan de buitenzijde van de waterkering is de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk' opgenomen, ten behoeve van de bescherming van de buitenbeschermingszone van de dijk, één en ander conform het bepaalde in het Barro.

### **Waterstaat - Waterstaatkundige functie**

De bescherming van de hoofdwatgangen vindt plaats via de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterstaatkundige functie'. Binnen deze dubbelbestemming is de beschermingszone van de hoofdwatgang opgenomen. Het kan voorkomen dat de hoofdwatgang niet zichtbaar is, maar onderduikerd, dan zorgt de dubbelbestemming ervoor dat de instandhouding van de hoofdwatgang is gewaarborgd.

Binnen deze bestemming wordt het bouwen ten behoeve van een onderliggende bestemming getoetst of dit de hoofdwatgang 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.

## 7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

### 7.1. Exploitatie

Bij de motivering van het bestemmingsplan is reeds aangegeven, dat het onderhavige bestemmingsplan gericht is op het bevestigen en regelen van het huidig gebruik, het (zodanig) vastleggen van ruimtelijke kenmerken van de bebouwde en onbebouwde ruimte en het actualiseren van de bestemmingsregeling. Bij dit laatste is ook van belang in invulling gegeven aan de behoefte aan globaliteit en flexibiliteit in de regeling. Ook is het bestemmingsplan erop gericht om het gemeentebestuur een flexibel instrument in handen te geven om sturing te geven aan eventuele ontwikkelingen in het plangebied. Het bestemmingsplan brengt als zodanig geen financiële consequenties met zich mee voor de gemeente. Daarmee is de economische uitvoerbaarheid van het onderhavige bestemmingsplan in voldoende mate aangetoond.

### 7.2. Handhaving

In het kader van de actualisering van bestemmingsplannen dient ingevolge aanbeveling 4 van de IRO een handhavingsparagraaf te worden opgenomen. Hierbij dient met name te worden aangegeven, hoe met de bestaande illegale situaties dient te worden omgegaan.

Handhaving kan kortweg worden omschreven als: elke handeling die erop gericht is de naleving van rechtsregels te bevorderen of een overtreding te beëindigen. Handhaving kan ook worden gezien als:

- het stellen van normen c.q. grenzen;
- het uitvoeren van normen (vergunningverlening) c.q. norm conform handelen;
- het houden van toezicht;
- het opleggen van sancties.

Handhaving wordt om meerdere redenen door bestuursorganen toegepast. Genoemd kunnen worden:

- handhaving levert een wezenlijke bijdrage aan het bereiken van de doelstelling van beleid, door middel van wet- en regelgeving;
- handhaving leidt tot toename van rechtszekerheid en rechtsgelijkheid;
- handhaving leidt tot toename van een grotere acceptatie van wet- en regelgeving;
- handhaving leidt tot toename van geloofwaardigheid, betrouwbaarheid en integriteit van de overheid.

Het niet naleven van een bestemmingsplan komt neer op het ondergraven van één van de meest waardevolle en invloedrijkste instrumenten van de gemeentelijke overheid. Daarnaast is een dergelijke inbreuk een aantasting van één van de belangrijkste waarborgen die de burger op gemeentelijk niveau heeft. De burger mag immers verwachten,

veelal eisen, van de gemeentelijke overheid dat zij de regelgeving die zij in het bestemmingsplan heeft opgenomen ook zal handhaven. Bovendien tast het niet naleven en handhaven van het bestemmingsplan de geloofwaardigheid van de gemeente in het algemeen aan. Om deze redenen is het noodzakelijk de handhaving van de bestemmingsplannen ter hand te nemen en blijven nemen.

Het ruimtelijke beleid, zoals de gemeente Lingewaard dat voor haar grondgebied heeft vastgesteld, vindt voor het belangrijkste deel haar weerslag in de vastgestelde bestemmingsplannen. Hierin is voor het stedelijk- en landelijk gebied, de kernen, de industrieterreinen en de verschillende individuele percelen het juridische toetsingskader neergelegd die het gemeentebestuur in die gebieden wil verwezenlijken. Aan het vaststellen van een bestemmingsplan gaat een uitgebreide en zorgvuldige voorbereiding vooraf. Er wordt een uitgebreide inventarisatie gemaakt van de bestaande situatie binnen het plangebied, teneinde deze, op te kunnen nemen in het bestemmingsplan. Bovendien vindt er uitgebreid overleg plaats met belanghebbenden, door middel van overleg- en inspraakrondes inzake het voorontwerp en ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan, voorafgaand aan het vaststellen van het bestemmingsplan.

Deze uitgebreide voorbereidingen hebben een duidelijk doel. Het bestemmingsplan dient een zorgvuldig opgesteld plan te zijn, waarin de verworvenheden van de democratische rechtsstaat doorklinken. Het bestemmingsplan heeft immers, zodra het rechtskracht heeft, een enorme impact op het gemeentelijke grondgebied. Deze werking wordt, met name door burgers, nogal eens onderschat. Het bestemmingsplan kan bijvoorbeeld het gebruik van in eigendom zijnde onroerende zaken zowel beperken als verruimen. Bovendien is het bestemmingsplan een criterium waaraan bouwplannen moeten worden getoetst en kan het een grondslag zijn voor het toepassen van strafrechtelijke, privaatrechtelijke en bestuursrechtelijke dwangmiddelen, waarvan de kosten veelal verhaald kunnen worden op de overtreder.

## **8. OVERLEG & INSPRAAK**

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Daarnaast is er de gelegenheid om in het voortraject belanghebbenden te laten inspreken. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart (ex artikel 3.8 Wro).

### **8.1. Inspraak**

Sinds 1 juli 2005 is de Wet Uniforme openbare voorbereidingsprocedure in werking getreden. Hiermee is de inspraakverplichting komen te vervallen. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch de bevolking in het voortraject te informeren over het voorontwerpbestemmingsplan. De gemeente Lingewaard heeft daartoe besloten.

Naar aanleiding van de op 20 november 2012 gehouden informatie-/inloopavond in Huissen en aankondiging in het lokale huis-aan-huisblad heeft eenieder de gelegenheid gehad om op het voorontwerpbestemmingsplan te reageren.

De inspraakreacties die zijn ingediend zijn beantwoord in de 'Nota inspraak'.

### **8.2. Wettelijk vooroverleg**

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

Omdat de gemeente Lingewaard bezig is met het actualiseren van al haar bestemmingsplannen heeft zij een Handboek opgesteld waarin algemene beleidsuitgangspunten, een voorbeeldregeling en een voorbeeldverbeelding zijn opgenomen die als basis hebben gediend voor onderhavig bestemmingsplan. De provincie Gelderland heeft schriftelijk gereageerd op het Handboek en de opmerkingen die relevant zijn voor onderhavig plan, zijn doorvertaald in onderhavig plan.

Daarnaast is het plan in het kader van het vooroverleg verstuurd aan de welstandscommissie en de Commissie Erfgoed & Ruimtelijke kwaliteit. Naar aanleiding van de reactie van de Commissie Erfgoed & Ruimtelijke kwaliteit is de begrippenlijst aangevuld met begrippen die in de

dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' voorkomen en is het bepaalde in paragraaf 5.4 van de toelichting op onderdelen gewijzigd.

### **8.3. Vaststellingsprocedure**

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens artikel 3.8 Wro. Het bestemmingsplan heeft op grond van het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht ter visie gelegen gedurende een periode van 6 weken.

Gedurende deze periode zijn zienswijzen kenbaar gemaakt tegen het plan.

Deze zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een beantwoording, en opgenomen als bijlage bij dit bestemmingsplan.