

Wijzigingsplan

Loostraat 51 Huissen



Projectnummer: 16-365

Datum: 5 januari 2017

Opgesteld door: Italiaander Bouwkundig Ingenieursbureau
Zandweg 4a
6942 JE Didam

contactpersoon: Joost Italiaander

telefoon: 0316 843 673

e-mail: info@italiaander.nu



INHOUDSOPGAVE

Hoofdstuk 1 - Inleiding

1.1	Aanleiding en doelstelling	2
1.2	Plangebied	2
1.3	Vigerend bestemmingsplan	3
1.4	Leeswijzer	3

Hoofdstuk 2 – Ruimtelijke aspecten

2.1	Planbeschrijving	4
------------	-------------------------	----------

Hoofdstuk 3 - Beleidskader

3.1	Rijksbeleid	5
3.2	Provinciaal beleid	5
3.3	Gemeentelijk beleid	8

Hoofdstuk 4 – Milieu- en omgevingsaspecten

4.1	Inleiding	10
4.2	Milieuzonering	10
4.3	Bodemkwaliteit	11
4.4	Archeologische- en cultuurhistorische waarden	12
4.5	Flora- en fauna	12
4.6	Geluid	15
4.7	Externe veiligheid	16
4.8	Water	18
4.9	Explosievenonderzoek	19

Hoofdstuk 5 – Juridische aspecten

5.1	Inleiding	22
5.2	Systematiek van de regels	22
5.3	Beschrijving van de bestemming	22

Hoofdstuk 6 – Uitvoerbaarheid

6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	22
6.2	Economische uitvoerbaarheid	22

Bijlagen

Bijlage 1 – Verkennend bodemonderzoek	
Bijlage 2 – Quickscan flora en fauna	
Bijlage 3 – Akoestisch onderzoek	
Bijlage 4 – Watertoets	

Hoofdstuk 1 - Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

De aanleiding voor dit wijzigingsplan komt voort uit het voornemen om aan de Loostraat 51 te Huissen een vrijstaande woning te realiseren. De nieuwe woning zal worden gesitueerd aan de achterzijde (zuid-oost zijde) van de bestaande woning, op de plek waar momenteel een bestaande tuinbouw-kas aanwezig is. Om de vrijstaande woning te realiseren zal deze tuinbouw-kas worden gesloopt.

De nieuwbouw van een woning is in strijd met het geldende bestemmingsplan 'Kom Huissen'. Burgemeester en wethouders zijn echter bevoegd ingevolge artikel 3.6 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 1' de bestemming te wijzigen teneinde één nieuwe woning extra toe te staan, mits wordt voldoen aan de voorwaarden zoals omschreven in artikel 34.2 van het bestemmingsplan. In de toelichting is aan de hand van onderzoeken onderbouwd dat wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen op de hoek van de Loostraat en de Trumanstraat in de kern van Huissen, gemeente Lingewaard. Op deze locatie staan op dit moment een vrijstaande woning met verschillende bijgebouwen (garage, kantoor, tuinbouw-kas).



Afbeelding: luchtfoto Google



1.3 Vigerend bestemmingsplan

De huidige situatie van het perceel is vastgelegd in het bestemmingsplan 'Kom Huissen'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 27 juni 2013 en onherroepelijk sinds 1 april 2015. Het perceel heeft op grond van dit bestemmingsplan de bestemming 'Wonen' en de gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 1'.

Gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor wonen en eventueel daarbij behorende tuinen, parkeervoorzieningen, waterlopen en waterpartijen en duikers. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gerealiseerd. Daarom is binnen deze bestemming de realisatie van een nieuwe woning niet toegestaan.

1.4 Leeswijzer

Dit wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De toelichting is opgebouwd uit zes hoofdstukken. Het volgende hoofdstuk (hoofdstuk 2) beschrijft de bestaande en toekomstige situatie. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van het ruimtelijke beleidskader van verschillende overheden waaraan het plan moet voldoen. Hoofdstuk 4 bevat de milieu- en de omgevingsaspecten van het plan. De toelichting besluit met hoofdstukken over de opbouw, verantwoording en uitleg van de planregels (hoofdstuk 5), de maatschappelijke- en economische uitvoerbaarheid (hoofdstuk 6).

Hoofdstuk 2 - Planbeschrijving

Het plangebied is gelegen op de hoek van de Loostraat en de Trumanstraat in de kern van Huissen, gemeente Lingewaard. De Loostraat vormt de noordelijke grens van de wijk Loovelden. Op deze locatie staan op dit moment een vrijstaande woning met verschillende bijgebouwen (garage, kantoor, tuinbouw-kas). Aan de rechterzijde van de woning ligt een bestaande inrit. Deze zal in de nieuwe situatie worden versmald tot een breedte van ca. 4 meter.

Binnen de gebiedsaanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 1' zal een vrijstaande woning met bijgebouwen worden gerealiseerd. Het ontwerp en de stedenbouwkundige inpassing voor deze vrijstaande woning is op 23 november 2016 getoetst door welstand. Het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand.

Parkeren ten behoeve van de nieuwe woning (min. 2 parkeerplaatsen) vindt plaats op eigen terrein. Het terrein biedt voldoende ruimte om in de toekomstige parkeerbehoefte te kunnen voorzien.

Voor de inrichting van het perceel zie onderstaande afbeelding.



Hoofdstuk 3 - Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

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.

De ontwikkeling die met voorliggend bestemmingsplan juridisch-planologisch mogelijk wordt gemaakt is niet in strijd met de uitgangspunten van de SVIR.

Gezien de kleinschalige ontwikkeling die wordt voorgestaan kan worden gezegd dat deze ontwikkeling ook niet in strijd is met enig ander beleid van de rijksoverheid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 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 werkmilieu 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.

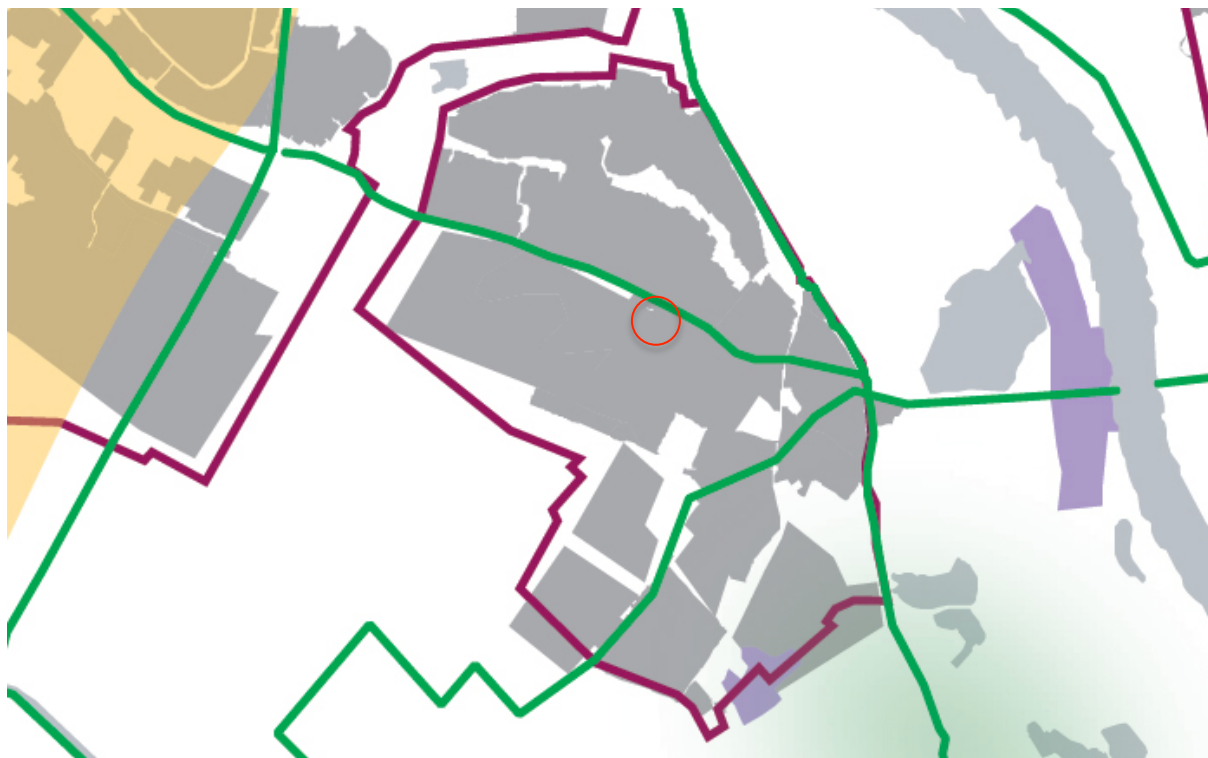
3.2.2 Ruimtelijke Verordening Gelderland

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 19 december 2012 hebben Provinciale Staten de RVG deels herzien. Deze is 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 stedelijk gebied;
- binnen de woningbouwcontour van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen;
- binnen de zoekrichting woningbouw van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen, mits 90% van de woningen wordt gebouwd in de betaalbare huur en/of koopsector, met dien verstande dat voor de gemeente Doesburg een percentage van 70 geldt;
- binnen de zoekzones bedrijventerreinen van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen;
- binnen de zoekzones wonen en werken uit de Streekplanuitwerking Zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking.

Op onderstaande uitsnede is te zien dat het plangebied (rode cirkel afbeelding) is gelegen in een gebied met de aanduiding 'bestaand bebouwd gebied' (grijze arcering) en binnen de contour woningbouw (paarse lijn) van de Stadsregio Arnhem – Nijmegen. Het wijzigen van een bestemmingsplan voor deze locatie, welke de bouw van één woning mogelijk maakt is passend binnen het provinciale ruimtelijke beleid voor stedelijke gebieden.



Afbeelding: beleidskaart Regionaal Plan 2005 - 2020

3.2.3 Ladder van duurzame verstedelijking

Op 1 oktober is het 'Besluit van 28 augustus 2012, houdende wijziging van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in verband met de toevoeging van enkele onderwerpen van nationaal ruimtelijk belang' (Stb. 2012, nr. 388) in werking getreden. Door dit wijzigingsbesluit wordt ook het Bro aangepast. In artikel 3.1.6 wordt het tweede lid toegevoegd. Dit lid heeft betrekking op de ladder voor duurzame verstedelijking. Deze ladder stelt eisen aan de motivering van onder meer bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwing die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. De wettelijke regeling gaat vergezeld van een handreiking die andere overheden ondersteunt bij de praktische toepassing van de juridische verplichting. Artikel 3.1.6 tweede lid:

De ruimtelijke onderbouwing bij een omgevingsvergunning of de toelichting bij een bestemmingsplan die/dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a) er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b) indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel 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, en;
- c) indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel 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.

De definitie voor een stedelijke ontwikkeling (artikel 1.1.1, lid 1, Bro) luidt als volgt:

'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

In de Handreiking staat dat er geen ondergrens is bepaald voor wat een 'stedelijke ontwikkeling' is. Op basis van jurisprudentie blijkt dat één of enkele woningen niet gezien worden als een stedelijke ontwikkeling:

- drie woningen rechtstreeks, drie woningen via een wijzigingsbevoegdheid bij bestaande lintbebouwing (ABRvS 18 december 2013, 201302867/1/R4 (Weststellingwerf));
- één woning (ABRvS 14 januari 2014, nr. 201308263/2/R4 (Midden-Delfland)).

Het begrip "woningbouwlocatie" (zoals opgenomen in de omschrijving van het begrip "stedelijke ontwikkeling" in artikel 1.1.1 Bro) is niet nader gedefinieerd. Gelet op de kleinschalige woningbouw die bovenstaande plannen mogelijk maken, is de Afdeling van oordeel "dat de plannen niet voorzien in een woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1 Bro.

Dit plan hoeft dan ook niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling waarbij de 'Ladder van duurzame ontwikkeling' geen toetsingskader is.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Gemeente Lingewaard 2012-2022

Op 31 mei 2012 is de Structuurvisie Gemeente Lingewaard 2012-2022 vastgesteld. De nieuwe structuurvisie Lingewaard 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 ze zorgvuldig omgaan. Ze 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 ze vanuit de gebruiker van de ruimte in deze gemeente.

Er zijn verschillende gebieds- en thematische opgaven voor:

- de ontwikkeling van het stedelijk netwerk;
- de ontwikkeling op lokale schaal.

Voor de ontwikkeling op lokale schaal is de opgave 'Bouwen van woningen' van belang voor het onderhavige plan.

In 2004 zijn er binnen de Stadsregio afspraken gemaakt over woningbouwcontouren waarbinnen gebouwd mag worden. Dezelfde contouren zijn in de nieuwe verstedelijkingsvisie van de regio (geldend tot 2020) ongewijzigd overgenomen. Uitbreidingen buiten deze contouren zijn onder voorwaarden op enkele plaatsen toegestaan.

Het aantal inwoners in Lingewaard groeit de komende jaren nog. Het huidige inwoneraantal ligt net boven de 45.000 inwoners. Verwacht wordt dat het inwoneraantal in 2020 ruim 46.000 zal zijn.

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 niet alleen voor vandaag maar ook door toekomstige generaties bewoond kunnen worden. Daarnaast willen we duurzaam met de ruimte omgaan door middel van efficiënt ruimtegebruik, wat inhoudt dat we binnen de afgesproken contouren willen blijven bouwen. Efficiënt ruimtegebruik, 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.

De plan voor de bouw van een vrijstaande woning op het perceel a/d Loostraat 51 in Huissen sluit naadloos aan op deze ambitie. De woning wordt, met onder andere een slaapkamer en badkamer op de begane grond, levensloopbestendig uitgevoerd. De woning wordt binnen de afgesproken contouren en zelfs op 'eigen grond' gerealiseerd zodat ruimte efficiënt wordt gebruikt. Verder heeft de welstandscommissie het plan in hoofdopzet en vanuit stedenbouwkundig uitgangspunten positief beoordeeld.

3.3.2. Welstandsnota

Op 12 februari 2004 is door de gemeenteraad de Welstandsnota Gemeente Lingewaard vastgesteld en deze is op 28 mei 2004 in werking getreden.

Met een gebiedsgerichte welstandsbeleid wil de gemeente Lingewaard ervoor zorgen dat nieuwe gebouwen en bouwwerken passen bij de karakteristiek en kwaliteit van een gebied. Binnen het grondgebied van de gemeente Lingewaard komen verschillende soorten gebieden voor, elk met hun eigen kwaliteit en karakteristiek. Het centrum van Huissen is anders dan een oeverwallint in het buitengebied of het kassengebied. Hoe mensen de verschillende karakteristieken en kenmerken waarderen verschilt van mens tot mens.

Voor het plangebied a/d Loostraat 51 geldt het welstandsniveau 'Plus / H5.2 – uitloper / buurtschap.

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 buurtschappen in Bemmelen en Huissen zijn direct gelegen aan de kern. De uitlopers hebben een gesloten karakter en worden gedomineerd door een woonfunctie. De bebouwing in de linten is niet alleen historisch. Er komen een flink aantal moderne, vrijstaande woningen voor.

Voor de oeverwallinten (uitlopers en buurtschappen) geldt dat ingrepen in de gebouwde omgeving een relatief grote impact hebben vanwege het cultuurhistorische waarde van de structuurbepalende linten in het algemeen en vanwege de hoge dichtheid van karakteristieke bebouwing in het bijzonder. Voor deze gebieden is een PLUS niveau van welstand vastgesteld.

Bij de welstandsbeoordeling vindt vooral toetsing plaats op aspecten als situering, hoofdvorm, gevelaanzichten en materialisering. Het ontwerp en de stedenbouwkundige inpassing voor deze vrijstaande woning is op 23 november 2016 getoetst door welstand. Het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand.



Hoofdstuk 4 – Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ingevolge artikel 3.6 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 1' de bestemming te wijzigen teneinde één nieuwe woning extra toe te staan, mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden.

Dit hoofdstuk geeft een samenvatting van de verschillende onderzoeken die zijn uitgevoerd. De onderzoeken zijn als bijlage bij dit wijzigingsplan toegevoegd.

4.2 Milieuzonering

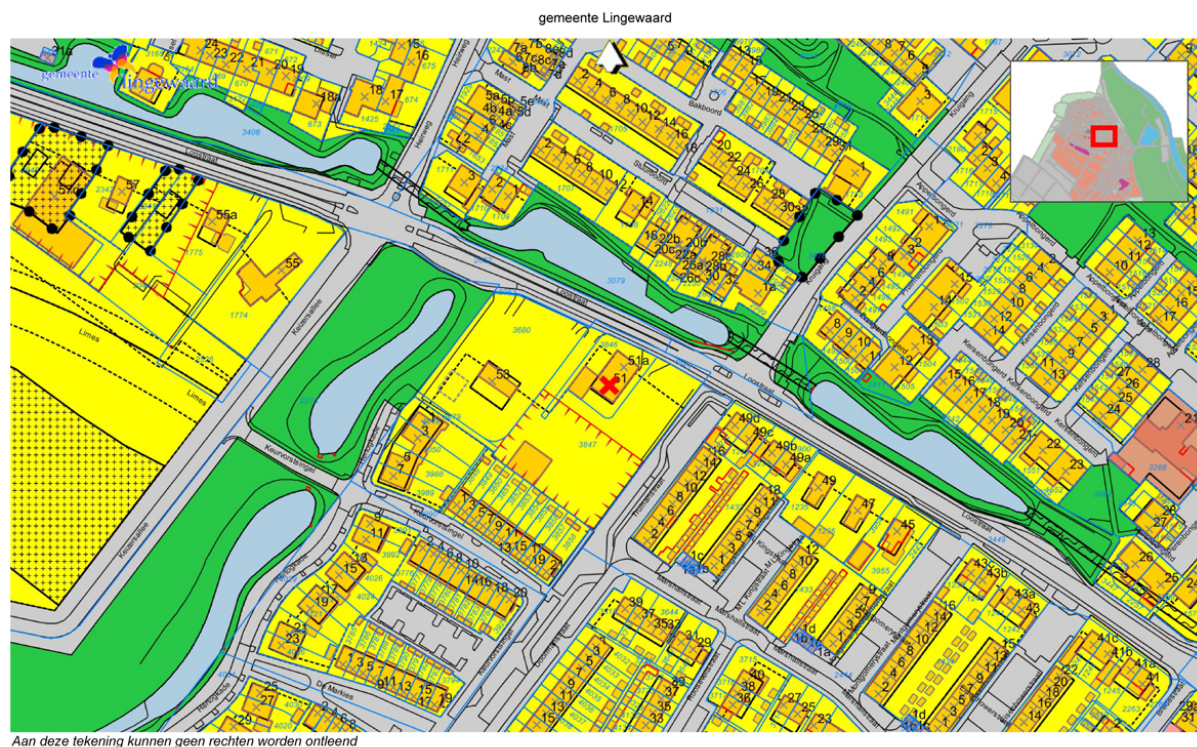
4.2.1 Algemeen

Indien door middel van een plan nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten betreffend perceel.

4.2.2 Toetsing en conclusie

In de omgeving van de Loostraat 51 liggen geen bedrijven of instellingen (zie bijlage: kaart Nedbrowser). Er zijn dan ook geen belemmeringen voor bedrijfsactiviteiten in de omgeving. Omgekeerd ondervindt de nieuwe woning geen hinder van omliggende bedrijven.



Afbeelding: Kaart Nedbrowser

Schaal 1:2000
0 20 40 60m

afgedrukt op 22 Augustus 2016

4.3 Bodemkwaliteit

4.3.1 Algemeen

Bij een wijziging van het bestemmingsplan moet worden bepaald dat de bodem geschikt is voor de beoogde bestemming. Hiervoor heeft Tauw een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het doel van een bodemonderzoek is het verkrijgen van een beeld van de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater.

4.3.2 Conclusie

Door middel van dit verkennende bodem- en asbestonderzoek kan antwoord worden gegeven op de in paragraaf 2.6 gestelde onderzoeksvragen.

Wat is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond?

De bodem op de onderzoekslocatie bestaat uit fijn tot matig grof zand en klei. Zintuiglijk is in de bovengrond plaatselijk een bijmenging van puin waargenomen, tevens is er een sliblaag waargenomen die kan duiden op een oude slootbodem. Op historische kaarten is deze sloot niet weergegeven.

Uit de analyseresultaten blijkt dat in de boven- en ondergrond licht verhoogde gehalten aan kobalt en nikkel tot boven de achtergrondwaarde zijn gemeten. In de sliblaag van boring 11 zijn licht verhoogde gehalten aan cadmium, kobalt, kwik, lood, zink en PAK tot boven de achtergrondwaarde gemeten.

Wat is de milieuhygiënische kwaliteit van het grondwater?

In het grondwater zijn licht verhoogde concentraties aan barium en dichloorethenen gemeten welke de streefwaarde overschrijden.

Conclusie

Zintuiglijk is in de bovengrond puin waargenomen, in de ondergrond een sliblaag, welke kan duiden op de aanwezigheid van een oude slootbodem. Uit de analyseresultaten kan geconcludeerd worden dat zowel in de boven- als ondergrond licht verhoogde waarde van kobalt en nikkel zijn aangetroffen. In de geanalyseerde sliblaag komt een licht verhoogde waarde aan cadmium, kobalt, kwik, lood, zink en PAK voor. In het grondwater is slechts een licht verhoogde waarde aan barium en dichloorethenen gemeten.

De gemeten gehalten zijn dusdanig gering verhoogd dat er geen risico's zijn voor de mens en/of het milieu. Op basis van de onderzoeksresultaten zijn er geen milieuhygiënische belemmeringen aanwezig voor de voorgenomen nieuwbouw.

4.4 Archeologische- en cultuurhistorische waarden

4.4.1 Algemeen

Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is op 1 september 2007 de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Deze nieuwe wet maakt deel uit van de (gewijzigde) Monumentenwet. De kern van de Wamz is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. De Wamz verplicht gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden. Naast het inventariseren van de te verwachten archeologische waarde, zal het bestemmingsplan uiteindelijk, indien nodig (en mogelijk), een bescherming moeten bieden voor waardevolle gebieden. Dit kan bijvoorbeeld door middel van het opnemen van een plicht van een omgevingsvergunning voor bepaalde werken en werkzaamheden. Ook kunnen aan de omgevingsvergunning voorwaarden verbonden worden.

4.4.2 Toetsing en conclusie

In het kader van de realisatie van woonwijk Loovelden zijn diverse archeologische onderzoeken uitgevoerd. Middels de archeologische onderzoeken zijn vijf behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aangetoond. Voor het onderdeel Het Riet is een archeologische opgraving uitgevoerd. Het omliggende terrein ter plaatse van Loostraat 51 is archeologisch vrijgegeven.

4.5 Flora- en fauna

4.5.1 Algemeen

De Europese natuurwetgeving is in Nederland, op het gebied van de soortbescherming, uitgewerkt in de Flora- en faunawet. Deze wet heeft tot doel alle in Nederland in het wild voorkomende planten- en diersoorten te beschermen en in stand te houden. Om dit doel te bereiken, bevat de wet een aantal verbodsbepalingen. Hierbij wordt het zogenaamde "nee, tenzij..." principe gehanteerd. Dit wil zeggen dat activiteiten met een (potentieel) schadelijk effect op beschermde soorten in principe verboden zijn ("nee"). Van dit verbod kan echter onder voorwaarden ("tenzij") afgeweken worden door ontheffingen of vrijstellingen.

Voor de Flora- en faunawet geldt dat vaste rust- en verblijfplaatsen van bepaalde soorten zijn beschermd. De Flora- en faunawet maakt onderscheid in drie beschermingscategorieën. Iedere categorie heeft zijn eigen ontheffingsmogelijkheden en toetsingscriteria. Hierbij vallen vogels onder een aparte categorie.

Bij een quickscan flora en fauna wordt in beeld gebracht of er (potentiële) vaste rust- of verblijfplaatsen aanwezig zijn van de soorten uit de verschillende beschermingscategorieën. Vervolgens wordt beoordeeld of de voorgenomen ingreep verstorend kan zijn en of nader onderzoek noodzakelijk wordt geacht. Broedvogels en vleermuizen zijn soortgroepen uit de strengste beschermingscategorie. Voor de overige soortgroepen is de beschermingsstatus afhankelijk van de soort.

De quickscan flora en fauna toetst voornamelijk aan de Flora- en faunawet. Indien een plangebied in of nabij een gebied is gelegen dat tot de EHS behoort of onder de Natuurbeschermingswet valt, dient te worden bepaald of er een effect valt te verwachten. Bij een toetsing aan de Natuurbeschermingswet spelen vaak andere facetten mee, zoals de aanwezige doelsoorten en kernwaarden van het betreffende beschermde gebied.

4.5.2 Toetsing

Als gevolg van de voorgenomen ingreep op de onderzoekslocatie kunnen er overtredingen van verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet optreden of kan er sprake zijn van negatieve gevolgen voor door de wetgever vanuit natuurwetgeving beschermde gebieden. In dit hoofdstuk wordt beschreven voor welke soorten er sprake is van dreigende overtreding van de Flora- en faunawet en overige natuurwetgeving en of met eenvoudige maatregelen overtreding is te voorkomen. Verder wordt beschreven voor welke soorten een vervolgetraject noodzakelijk is, bijvoorbeeld omdat toetsing van de ingreep aan de Flora- en faunawet op basis van de huidige onderzoeksinspanning niet mogelijk is, en wat de eventuele consequenties zijn ten aanzien van vergunningen en ontheffingen.

4.5.2.1 Broedvogels

Voor de algemene broedvogelsoorten die op de onderzoekslocatie zijn te verwachten geldt dat, indien het groen buiten het broedseizoen wordt verwijderd, er geen overtredingen plaats zullen vinden met betrekking tot deze soorten. Artikel 11 van de Flora- en faunawet (Het is verboden nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van dieren, behorende tot een beschermde inheemse diersoort, te beschadigen, te vernielen, uit te halen, weg te nemen of te verstoren) is van toepassing. De nesten mogen echter wel worden aangetast wanneer deze op dat moment niet in gebruik zijn. In de Flora- en faunawet wordt geen vaste periode gehanteerd voor het broedseizoen. Globaal kan voor het broedseizoen de periode maart tot half augustus worden aangehouden. Geldend is echter de aanwezigheid van een broedgeval op het moment van ingrijpen.

Met betrekking tot het verwijderen van de aanwezige beplanting buiten het broedseizoen wordt geadviseerd om ook het snoeiafval buiten het broedseizoen te verwijderen. Een grote stapel snoeiafval vormt namelijk een ideale broedlocatie voor kleine vogelsoorten als de winterkoning. Indien onverhoopt een dergelijke soort hierin tot broeden komt, mag het snoeiafval niet eerder worden verwijderd dan wanneer de jongen definitief zijn uitgevlogen.

4.5.2.2 Overige zoogdieren en amfibieën

Voor de te verwachten soorten geldt dat de werkzaamheden mogelijk verstorend kunnen werken. Als gevolg van graafwerkzaamheden kunnen dieren verwond of gedood worden en holen kunnen worden verwijderd. Dit houdt een overtreding van artikel 9 en 11 van de Flora- en faunawet in. Voor de te verwachten soorten geldt bij ruimtelijke ontwikkelingen echter een vrijstelling van de Flora- en fauna-wet, waardoor geen ontheffing hoeft te worden aangevraagd. Het is echter in het kader van de algemene zorgplicht wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen.

Het doden of verwonden kan plaatsvinden indien schuil- of voortplantingslocaties worden beschadigd. Dit kan door het verwijderen van stenenstapels, takkenhopen, bladeren en andere materialen die door langdurige opslag of aanwezigheid schuilplaatsen bieden. Het verwijderen van de materialen dient daarom buiten de gevoelige periode van voortplanting of winterrust plaats te vinden. Aanwezige dieren moeten de gelegenheid krijgen om veilig weg te komen. Het verwijderen van de materialen dient daarom buiten de gevoelige periode van winterrust plaats te vinden. Deze periode is normaliter tussen oktober en maart maar is afhankelijk van de omgevingstemperatuur. Aanwezige dieren moeten de gelegenheid krijgen om veilig weg te komen.

4.5.2.3 Overige soort(groep)en

Overtredingen van de Flora- en faunawet ten aanzien van beschermde soorten behorend tot de overige soortgroepen zijn wegens het ontbreken van geschikt habitat/verblijfsmogelijkheden, op basis van verspreidingsgegevens, de aanwezigheid van voldoende alternatieven en/of gezien de aard van de ingreep in dit geval niet aan de orde.

4.5.3.4 Gebiedsbescherming

Aangezien de onderzoekslocatie niet is gelegen in of grenst aan een onderdeel dat behoort tot de het Natuurnetwerk Nederland, is aantasting niet aan de orde. Externe werking op overige beschermde natuurgebieden, zoals het Natura 2000-gebied Rijntakken is, gelet op afstand tot de onderzoekslocatie en de aard van de ingreep niet aan de orde. De onderzoekslocatie is niet gelegen binnen de in-vloedsfeer van een Beschermd Natuurmonument.

4.5.3.5 Wet natuurbescherming

In januari 2017 gaat de Wet natuurbescherming van kracht. Aangezien de geplande werkzaamheden volledig of grotendeels in 2017 gaan plaatsvinden zal ook aan deze wetgeving getoetst moeten worden. De conclusie en het vervolgtraject verschillen ten opzichte van de huidige wetgeving voor de soortgroep overige zoogdieren en amfibieën. Voor de andere soortgroepen is in de huidige situatie geen verschil in het advies voor de Flora- en faunawetgeving en de Wet natuurbescherming. Elke provincie kan soorten aanwijzen voor vrijstelling onder bepaalde voorwaarden, voor deze soorten hoeft dan geen ontheffing aangevraagd te worden als aan de voorwaarden is voldaan. Voor de provincie Gelderland zijn deze soorten op het moment bekend.

Overige zoogdieren en amfibieën

In de Wet natuurbescherming zijn andere soorten opgenomen in de lijst met beschermde soorten en sommige huidige soorten van deze lijst verwijderd. Op en rond de onderzoekslocatie worden soorten verwacht die vanaf volgend jaar een beschermde status hebben: de gewone pad, de bruine kikker, de egel en de huisspitsmuis. Deze soorten staan bij de provincie Gelderland op de lijst van soorten met vrijstelling onder bepaalde voorwaarden. In de huidige situatie betekent dat er geen ontheffing hoeft te worden aangevraagd voor deze soorten in het kader van ruimtelijke ontwikkeling. Voor deze soorten geldt echter nog wel de zorgplicht.

4.5.3 Conclusie en aanbevelingen

De aanwezigheid van geschikt habitat op de onderzoekslocatie voor de verschillende soorten en soortgroepen is weergegeven in tabel V van het onderzoek. In de tabel is samengevat of de voorgenomen ingreep mogelijk verstorend kan werken en wat de consequenties zijn voor eventuele vervolgstappen, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningtrajecten. In de tabel is weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Flora- en faunawet voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

Geconcludeerd wordt dat het aspect flora en fauna geen belemmering vormt ten aanzien van de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied en nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

De huismus en de gierzwaluw zijn op de onderzoekslocatie niet als broedvogel aangetroffen. De directe omgeving is echter potentieel geschikt als leefgebied. De soorten staan onder druk door steeds verder afnemende broedgelegenheid. Met een geringe inspanning, bijvoorbeeld door het plaatsen van nestkasten of "vogelvides" en het plaatsen van gierzwaluwnestkasten op de te realiseren nieuw-bouw, kan de onderzoekslocatie deel gaan uitmaken van het broedbiotoop van beide soorten. Gelet op het steeds verder verdwijnen van broedgelegenheid van deze soorten kan deze relatief eenvoudige maatregel een positief effect op de soort in de omgeving hebben.

4.6 Geluid

4.6.1 Algemeen

Normen met betrekking tot het ontwikkelen van nieuwe geluidgevoelige functies zoals woningen in de nabijheid van wegen worden in Nederland gebaseerd op de Wet geluidhinder (Wgh).

Sprake is van een binnenstedelijke situatie. De breedte van de zone van de Loostraat bedraagt 200 m. De woning is geprojecteerd op een afstand van ca. 50 m van de Loostraat, derhalve binnen de zone van de weg.

De overige wegen in de directe nabijheid van het plangebied betreffen wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur waarop de Wgh niet van toepassing is. Deze wegen zijn betrokken in het onderzoek om te kunnen beoordelen of sprake is van 'goede ruimtelijke ordening'.

4.6.2 Toetsing

Binnen het onderzoek wordt de geluidbelasting vanwege wegverkeer over de volgende wegen bepaald en beoordeeld:

- Loostraat (50 km/uur)
- Doormanstraat
- Marshallstraat
- Trumanstraat

De maximumsnelheid op de Loostraat bedraagt 50 km/uur. De maximumsnelheid op de overige wegen bedraagt 30 km/uur.

De verkeersgegevens zijn opgegeven door de gemeente Lingewaard en betreffen de situatie april 2015. In tabel 3.1 van het onderzoek zijn de opgegeven verkeersintensiteiten aangegeven.

Van de Trumanstraat zijn geen verkeersgegevens aangeleverd door de gemeente. Dit betreft een korte doodlopende straat met slechts enkele aanwonenden. In totaal zijn er 8 woningen aangewezen op deze straat. Aan de hand hiervan is ten behoeve van het onderzoek op basis van CROW-kengetallen een inschatting gemaakt van de verkeersgeneratie.

Bij de berekening van de geluidbelasting is uitgegaan van de verwachte etmaalintensiteit in het jaar 2026. In tabel 3.1 is, uitgaande van een autonome groei van 2% per jaar, voor het maatgevende peiljaar 2026 de verwachte verkeersintensiteit aangegeven.

Op basis van de rijnsnelheid van lichte motorvoertuigen van minder dan 70 km per uur is geen reductie conform artikel 3.5 van het 'Reken- en meetvoorschrift geluid 2012' toegepast op de wegdekcorrectie.

Voor de berekening met betrekking tot wegverkeer is gebruik gemaakt van een rekenmodel dat gebaseerd is op de Standaardrekenmethode 2 (SRM 2) zoals genoemd in het 'Reken- en meetvoorschrift geluid 2012'.

Op de berekende geluidbelasting vanwege de Loostraat wordt conform artikel 110g van de Wet geluidhinder een aftrek van 5 dB toegepast.

Ter plaatse van de geprojecteerde woning is een rekenhoogte van 5 m boven lokaal maaiveld gehanteerd. Ter plaatse van de aanbouw aan de achterzijde, die bestaat uit één bouwlaag, is een rekenhoogte van 1,5 m gehanteerd.

De bodem is als akoestisch hard gemodelleerd ($B=0$). Alleen ter plaatse van groenstroken en -voorzieningen is een akoestisch zachte bodem aangehouden ($B=1$).

De invoergegevens van het rekenmodel zijn opgenomen in bijlage 2 van het onderzoek.



De rekenresultaten met betrekking tot de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï op de gevels van de geprojecteerde woning zijn weergegeven in tabel 4.1. van het onderzoek.

4.6.3 Conclusie

Onderzocht is de geluidbelasting vanwege wegverkeer ter plaatse van de geprojecteerde woning Loostraat 51 te Huissen.

De geluidbelasting vanwege de Loostraat op de gevels van de geprojecteerde woning bedraagt maximaal 48 dB (incl. aftrek art. 110g Wgh). De Loostraat betreft een gezonde weg in de zin van de Wet geluidhinder. De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï zoals opgenomen in de Wet geluidhinder van 48 dB wordt niet overschreden.

De geluidbelasting van de overige (30 km/uur-)wegen bedraagt minder dan 40 dB (excl. aftrek art. 110g Wgh) en is hiermee niet relevant ten opzichte van de geluidbelasting van de Loostraat.

Op basis hiervan kan voor wat betreft het aspect geluid geconcludeerd worden dat sprake is van 'goede ruimtelijke ordening'.

4.7 Externe veiligheid

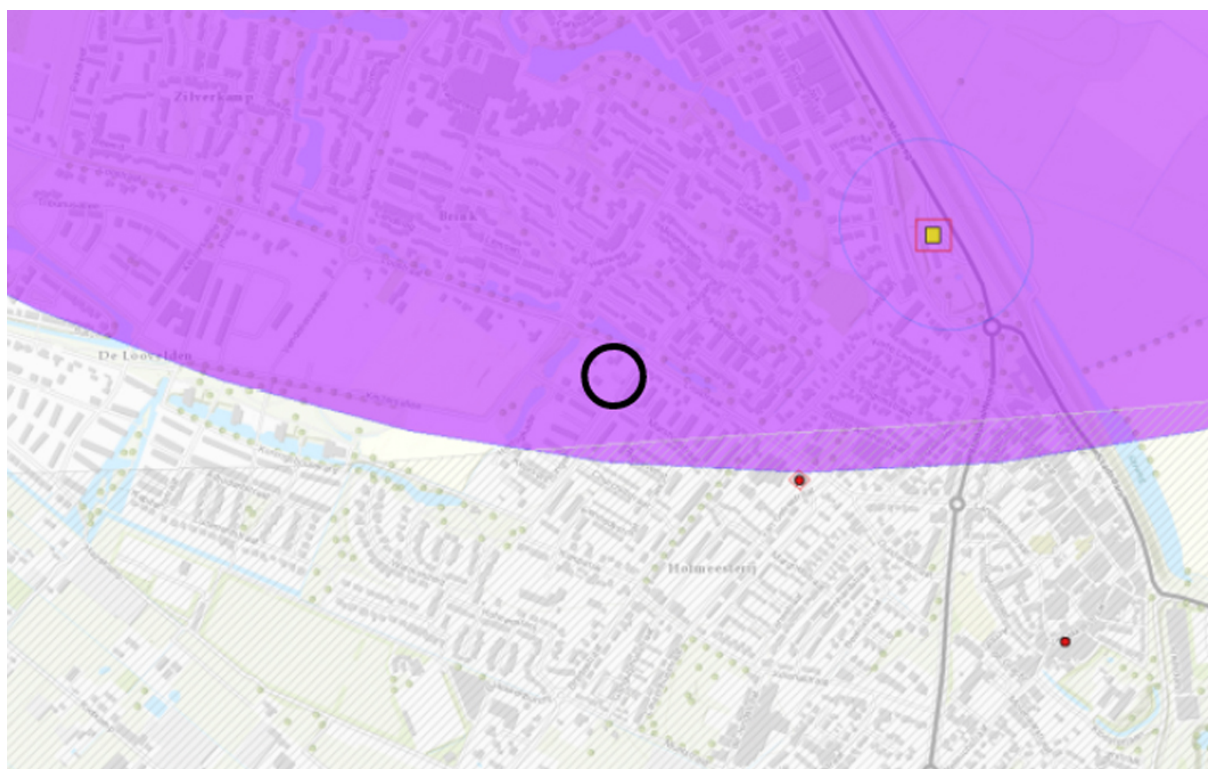
4.7.1 Algemeen

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de veiligheidsrisico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze externe veiligheidsrisico's dienen te worden beoordeeld voor twee risiconormen: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Voor beide risiconormen geldt hoe groter de afstand tussen planontwikkeling en risicobron, des te kleiner zal de impact van het plan zijn op de hoogte van het risico.

4.7.2 Toetsing

De ontwikkeling betreft het realiseren van één woning aan de Loostraat 51 in Huissen. Het betreft een braakliggend terrein waar vanuit het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen voor de realisatie van één woning. Een van de voorwaarden om gebruik te kunnen maken van deze wijzigingsbevoegdheid is dat uit onderzoek moet blijken dat externe veiligheid voldoende is gewaarborgd.

Op basis van de risicokaart van de provincie Gelderland is een inventarisatie gemaakt van de risicobronnen in en rondom het plangebied die een extern veiligheidsrisico kunnen veroorzaken. In onderstaand figuur is een uitsnede opgenomen van de risicokaart.



Afbeelding: Uitsnede provinciale risicokaart Loostraat 51 Huissen, 1 augustus 2016
(zwarte cirkel = ligging plangebied)

4.7.3 Conclusie

Uit de risicokaart blijkt dat rondom het plangebied geen risicovolle transportroutes voor vervoer over weg, water of spoor liggen. Ook liggen er geen buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen. Wel ligt het plangebied op ongeveer 3.200 meter van een risicovolle inrichting: Immori B.V. gelegen aan de Industriestraat 10 te Arnhem. Gezien de grote afstand (3.200 meter) tussen de ontwikkeling en de risicobron, het feit dat het plangebied al de bestemming wonen heeft en de personendichtheid niet verandert met de komst van één woning zal deze ontwikkeling niet leiden tot een wijziging van de externe veiligheidsrisico's. Externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van één woning aan de Loostraat 51 in Huissen.

4.8 Water

4.8.1 Algemeen

Het aspect water is de afgelopen jaren steeds meer op een integrale wijze benaderd. Sinds 2003 is wettelijk vastgelegd dat over ruimtelijke plannen vooroverleg met het betrokken waterschap dient plaats te vinden en dat ruimtelijke plannen een waterparagraaf moeten bevatten waarin de effecten van ruimtelijke ingrepen op de waterhuishouding worden aangegeven. De basisprincipes van het waterbeleid van zowel rijk, provincie, waterschap als gemeente zijn: meer ruimte voor water en het voorkomen van afwenteling van waterproblematiek in ruimte of tijd. Daarbij staan twee drietrapsstrategieën centraal:

- waterkwantiteit: vasthouden, bergen, afvoeren;
- waterkwaliteit: schoonhouden, scheiden, zuiveren.

4.8.2 Beleid Waterschap Rivierenland

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

- waterkeringen;
- waterkwantiteit;
- waterkwaliteit;
- wegen en waterketen.

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

Voor veel bouwplannen kan de watertoets plaatsvinden via de Digitale Watertoets (www.dewatertoets.nl). Waterschap Rivierenland is hierbij ook aangesloten.

4.8.3 Watertoets

Op grond van het Besluit Ruimtelijke Ordening moet in de toelichting van ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Hierin wordt beschreven hoe rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de taken en belangen van het waterschap. De watertoets voor dit plan heeft plaatsgevonden via de Digitale Watertoets (www.dewatertoets.nl) en is als bijlage bij deze toelichting toegevoegd (zie bijlage 4).

Uit de ingevoerde gegevens volgt dat er sprake is van een ruimtelijk plan dat een geringe invloed heeft op de taken en belangen van het waterschap. In deze fase van de planvorming (bestemmingsplan) kan volgens het waterschap worden volstaan met dit automatisch gegeneerd wateradvies.

4.8.4 Conclusie

Het stedelijk afvalwater van de nieuwe woning zal worden afgevoerd naar het vrijverval riool in de Trumanstraat. Hiervoor zal ter zijner tijd een aansluitvergunning worden aangevraagd bij de gemeente (kosten voor rekening initiatiefnemer).

Met betrekking tot het hemelwater zijn er twee mogelijkheden. Óf het hemelwater wordt op eigen terrein verwerkt, óf het hemelwater wordt middels een persing afgevoerd naar de vijver aan de overzijde van de Loostraat (kosten voor rekening initiatiefnemer)

4.9 Explosievenonderzoek

4.9.1 Algemeen

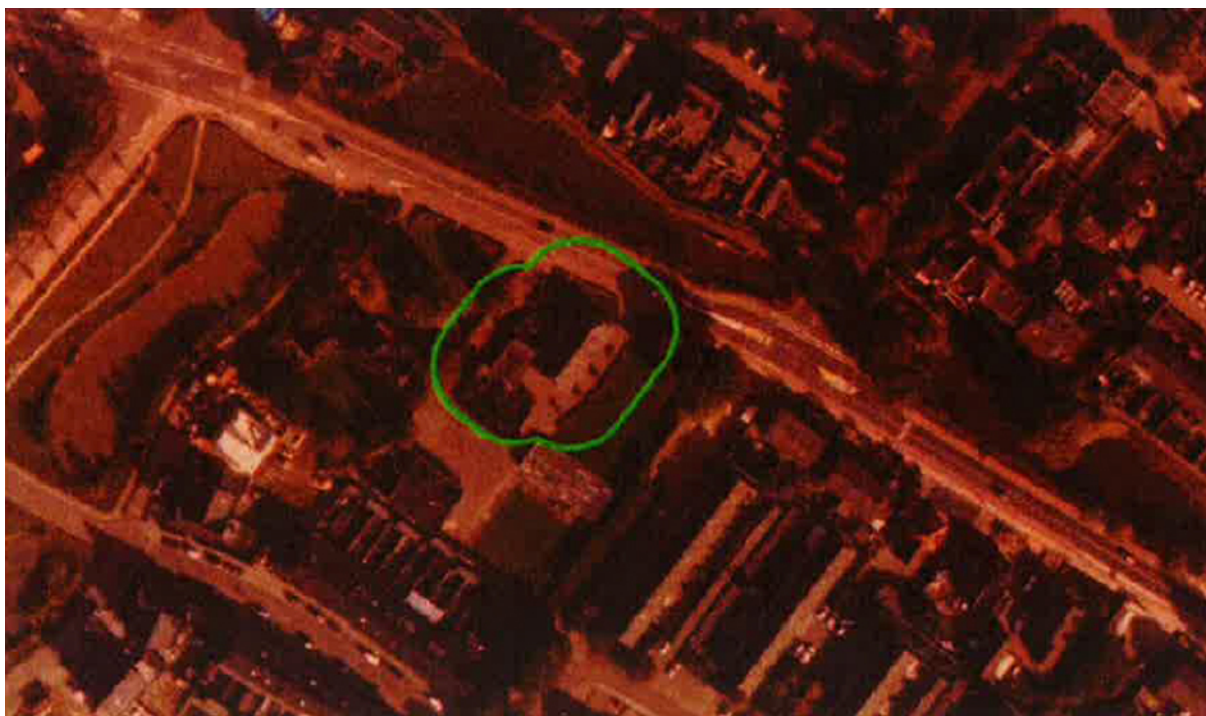
Om een beeld te krijgen van de risicofactoren ten aanzien van niet-gesprongen explosieven (NGE) uit de Tweede Wereldoorlog is de gemeentelijke risicokaart NGE in Nedbrowser geraadpleegd. De resultaten hiervan zijn vastgelegd in deze toelichting.



Afbeelding: *locatie wijzigingsbevoegdheid (bron: Nedbrowser)*



Afbeelding: De resultaten van de risicokaart NGE. In rood een (naoorlogs geruimd) mijnenveld. In paars het door Duitse en geallieerde artilleriebeschietingen getroffen gebied. In geel de als gevolg van deze beschietingen beschadigde bebouwing (bron: Risicokaart NGE)



Afbeelding: Het als gevolg van bovenstaande indicaties als verdacht op de aanwezigheid van niet-gesprongen explosieven aangemerkte gebied. Binnen het gehele projectgebied, alsook de directe omgeving daarvan, kunnen NGE in de vorm van verschoten geschutmunitie, van diverse kalibers en nationaliteiten, met een maximaal kaliber van 7.2 inch. (Brits) worden aangetroffen (bron: Risicokaart NGE)

4.9.2. Toetsing / conclusie

Uit de beoordeling van de risicokaart kan gesteld worden dat het gebied als verdacht bestempeld is. De locatie kan worden beschouwd als zijnde geheel verdacht op de aanwezigheid van diverse kalibers NGE. Binnen het projectgebied en de directe omgeving kunnen NGE in de vorm van geschutmunitie (verschoten) en diverse kalibers (20 mm >) worden aangetroffen met een maximaal kaliber van 7.2 inch (Brits) tot een diepte van maximaal 2,00 m. minus maaiveld (ca. 8.00 +NAP).

Kort kunnen de beoogde werkzaamheden / bodemroerende ingrepen als volgt worden samengevat:

- Bebouwing aanbrengen op een oppervlakte van ca. 287 m².

In verband met de mogelijke aanwezigheid van NGE wordt geadviseerd de volgende werkwijze:

De uitvoering van een detectieonderzoek (oppervlakedetectie) voorafgaande aan de voorgenomen bodemroerende werkzaamheden ter plaatse van de niet-naoorlogs geroerde bodem.

Hieraan voorafgaand zal een projectplan worden opgesteld, dat ter goedkeuring aan het bevoegd gezag zal worden verstrekt.

Hiermee wordt binnen dit project op een verantwoorde wijze omgegaan met de mogelijke aanwezigheid van NGE en is hierbij een weloverwogen risicoafweging gemaakt. Een PRA (projectgebonden risicoanalyse) is zodoende niet benodigd voor dit project.

Hoofdstuk 5 – Juridische aspecten

5.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

Aangezien het wijzigingsgebied is gelegen in de bebouwde kom van de kern Huissen, is zoveel mogelijk aangesloten op de plansystematiek van het op 27 juni 2013 vastgestelde bestemmingsplan "Kom Huissen", zie onderstaande link.

<http://www.ruimtelijkeplannen.nl/?planidn=NL.IMRO.1705.30-OH01>

5.2 Systematiek van de regels

De regels van onderhavig bestemmingsplan bestaan uit 4 hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels.
- Hoofdstuk 3: Algemene regels.
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels.

5.3 Beschrijving van de bestemming

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. Aan het perceel aan de Loostraat 51 zal de bestemming 'Wonen' en het woningtype "vrijstaand" (vrij vrijstaande woningen" worden toegekend.

Hoofdstuk 6 – Uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan doorloopt de procedure als bedoeld in afdeling 3.2a van de Wet ruimtelijke ordening. Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is van toepassing.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting van een bestemmingsplan minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Tussen de gemeente en de particulier initiatiefnemer wordt een overeenkomst gesloten inzake planschade en overige kosten middels een anterieure overeenkomst. Het opstellen van een exploitatieplan is in dit geval niet noodzakelijk. De economische uitvoerbaarheid van het plan wordt hiermee geacht te zijn aangetoond.